

## GRUPA KAPITAŁOWA WHITE STONE DEVELOPMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ  
ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2015 ROKU



Warszawa, 27 czerwca 2016 roku

WE ARE ALPHINGTON.

## 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 nieznaczony.

Spółka nie posiada żadnych oddziałów.

### **Zmiany w strukturze Udziałowców Jednostki Dominującej**

W dniu 1 lipca 2015 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników White Stone Development Sp. z o.o. podjęło uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Jednostki Dominującej z kwoty 1.000.000 zł do kwoty 146.800.000 zł poprzez utworzenie 291.600 nowych udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy. Wszystkie nowoutworzone udziały zostały przeznaczone do objęcia przez jedyne go jej Udziałowca, Alphington Limited z siedzibą na Cyprze, w zamian za wkład niepieniężny w postaci udziałów w spółkach:

- Lesznowola Sp. z o.o. (70.939 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy),
- Syta 124 Sp. z o.o. (86.000 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy),
- Zora Wilanów Sp. z o.o. (8.000 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy),
- Fort Mokotów 99 Sp. z o.o. (2.100 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy),
- SPS Klima Sp. z o.o. (5.000 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy),
- SPS Construction Sp. z o.o. (3.000 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy).

Postanowieniem z dnia 24 lipca 2015 roku Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał rejestracji wartości podwyższonego kapitału zakładowego.

W dniu 9 grudnia 2015 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Jednostki Dominującej z kwoty 146.800.000 zł do kwoty 171.600.000 zł poprzez utworzenie 49.600 nowych udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy. Wszystkie nowoutworzone udziały zostały przeznaczone do objęcia przez jedyne go jej Udziałowca, Alphington Limited z siedzibą na Cyprze, w zamian za wkład niepieniężny w postaci udziałów w spółkach:

- Lesznowola Sp. z o.o. (200 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy),
- Syta 124 Sp. z o.o. (2.000 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy).

Postanowieniem z dnia 11 stycznia 2016 roku Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał rejestracji wartości podwyższonego kapitału zakładowego.

### **Zmiany w składzie organów zarządzających i nadzorczych Jednostki Dominującej**

Na dzień podpisania niniejszego sprawozdania w skład Zarządu Jednostki Dominującej wchodzi:

- Pan Tomasz Skórczyński – Prezes Zarządu,
- Pani Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu.

W okresie, za który sporządzono sprawozdanie nie nastąpiły zmiany w składzie Zarządu.

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 2015 roku w skład Grupy Kapitałowej White Stone Development Sp. z o.o. wchodziły następujące spółki zależne podlegające konsolidacji:

- Fort Mokotów 99 Sp. z o.o.,
- Lesznowola Sp. z o.o.,
- Ornament Szczecin Sp. z o.o.,
- SPS Construction Sp. z o.o.,
- Syta 124 Sp. z o.o.,
- Zora Wilanów Sp. z o.o.,
- Zora Wilanów 2 Sp. z o.o.

### **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,  
Tomasz Skórczyński – Członek Zarządu
- 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), Jachrance (gm. Serock), Szczecinie, Warszawie oraz Gdańsku

### **Ornament Szczecin Sp. z o.o.**

- Siedziba: Warszawa (02-593), ul. Żaryna 2B
- KRS: 0000573499
- NIP: 521-370-49-34
- REGON: 362397681
- Kapitał zakładowy: 5.000,00 zł
- Udziałowcy: White Stone Development Sp. z o.o. – 100%
- Skład Zarządu: Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu,  
Tomasz Skórczyński – Członek Zarządu
- Przedmiot działalności: realizacja projektu deweloperskiego w Szczecinie (ul. Dąbrowskiego)

### **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.**

- 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
- Przedmiot działalności: realizacja projektu deweloperskiego w Warszawie (dz. Wilanów)

### **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 Warszawie (dz. Wilanów)

### **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: 5.000,00 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)

## **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 sporządza 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.

Na dzień 31 grudnia 2015 roku Grupa Kapitałowa posiadała kontrakty budowlane na kwotę łączną 150.201.513,00 zł, które mają być realizowane w 2016 i 2017 roku. Kontrakty realizowane są zgodnie z umowami. W 2016 roku, do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania, podpisano kontrakty o łącznej wartości 69.400.000 zł.

Ponadto Grupa Kapitałowa realizuje projekty deweloperskie w Warszawie (w dzielnicy Wilanów) i w Szczecinie. W 2016 roku planowane jest rozpoczęcie dwóch nowych projektów deweloperskich w Warszawie i Zamieniu (gm. Lesznowola). Trwają również rozmowy nad potencjalnym projektem biurowym w Warszawie.

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 2015 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 2015 roku wykazuje sumę bilansową 347.843.276,81 zł wobec 1.390.704,17 zł na dzień 31 grudnia 2014 roku. W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2015 roku Grupa Kapitałowa wygenerowała stratę netto w kwocie 12.444.956,38 zł. Rok 2015 był ważnym okresem dla działalności Grupy Kapitałowej, jako że w tym roku zapadła decyzja o jej zawiązaniu. Grupa Kapitałowa w 2015 roku wygenerowała stratę netto, która wynikała z konsolidacji wyniku spółek zależnych Grupy Kapitałowej wyłącznie za drugie półrocze, które okazało się gorsze od pierwszego (w szczególności dokonano aktualizacji wartości wybranych aktywów).

Na dzień 31 grudnia 2015 roku Grupa Kapitałowa wykazuje dodatni kapitał własny w wysokości 202.771.021,94 zł, który daje mocne podstawy by sądzić, że Grupa Kapitałowa w kolejnych latach będzie kontynuowała rozszerzanie działalności gospodarczej.

Na dzień 31 grudnia 2015 roku Grupa Kapitałowa posiada dodatni kapitał obrotowy netto w kwocie 246.479.038,43 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 2015 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 2015 roku żadna ze spółek Grupy Kapitałowej nie posiadała oddziałów.

## G. INSTRUMENTY FINANSOWE

Na dzień 31 grudnia 2015 roku Grupa Kapitałowa posiadała następujące zobowiązania finansowe:

- z tytułu pożyczek od udziałowca w łącznej kwocie 34.615.701,34 zł,
- z tytułu pożyczek od inwestora pośredniego – 3.158.794,51 zł,
- z tytułu kredytów bankowych – 26.157.418,60 zł,
- z tytułu wyemitowanych obligacji – 18.125.000,00 zł,
- z innych tytułów – 478.903,66 zł.

Jednostka Dominująca w 2015 roku przeprowadziła emisję dwóch serii obligacji:

- seria A – 80.000 obligacji o wartości nominalnej 100 zł każda, odsetki wypłacane kwartalnie, oprocentowanie wynosi WIBOR 3M + 5,5%;
- seria B – 100.000 obligacji o wartości nominalnej 100 zł każda, odsetki wypłacane kwartalnie, oprocentowanie wynosi WIBOR 3M + 5,2%.

Na dzień 31 grudnia 2015 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 2015 roku wynosi ok. 2,275 mln EUR.

W 2015 roku, a także w okresach wcześniejszych, Grupa Kapitałowa nie stosowała rachunkowości zabezpieczeń.

### Podpisy Członków Zarządu Jednostki Dominującej:

.....  
Tomasz Skórczyński – Prezes Zarządu

.....  
Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu

**Warszawa, 27 czerwca 2016 r.**