

List Zarządu White Stone Development Sp. z o.o.

Szanowni Państwo,

niniejszym przedstawiamy Państwu półroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej White Stone Development (dalej: „Grupa White Stone”) za pierwsze półrocze 2020 roku.

Rok 2020 jest bezprecedensowy we współczesnej historii gospodarczej. Od zakończenia II wojny światowej 75 lat temu, kolejne pokolenia Europejczyków budowały postępującą integrację, zacieśnianie współpracy oraz otwieranie nowych możliwości rozwoju społecznego i gospodarczego. Ostatnia dekada to okres szczególnie dobrej koniunktury i rynkowego optymizmu, szczególnie uwidocznionego na rynku nieruchomości. Pojawienie się w końcu 2019 roku koronawirusa SARS-CoV-2 w Chinach oraz jego dynamiczna ekspansja na Europę (w szczególności Włochy, Francję i Hiszpanię) spowodowała gwałtowne przelamanie trendów integracyjnych, okresowe zamknięcie granic w Strefie Schengen i na świecie oraz poważne ograniczenia dla działalności gospodarczej i administracji państwowej. Problem światowej pandemii nie ominął również Polski, gdzie również wprowadzono szereg restrykcji, w ramach których wstrzymano pracę między innymi urzędów i sądów.

Grupa White Stone systematycznie 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 pierwszym półroczu 2020 roku w segmencie inwestycji mieszkaniowych Grupa osiągnęła 25,6 mln zł przychodów netto ze sprzedaży produktów, co stanowi wzrost o około 9% względem takiego samego okresu roku ubiegłego. Niemal 90% z nich stanowią przychody z projektów mieszkaniowych Zielone Zamienie w gminie Lesznówola. W drugim półroczu spodziewane jest znaczące zwiększenie udziału sprzedaży w ramach projektu Ornament w Szczecinie – na koniec czerwca dla budynku B3 rozpoczęła się sprzedaż notarialna, natomiast dla budynku B2 wydano prawomocne pozwolenie na użytkowanie, które otwiera drogę do startu sprzedaży notarialnej w czwartym kwartale br.

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 przejściowego wstrzymania działalności urzędów, banków i kancelarii notarialnych w związku z epidemią COVID-19, w pierwszym półroczu Grupa White Stone zawarła umowy na niemal 200 lokali, które zostaną odzwierciedlone w przychodach lat 2021-2022. Ponadto w maju 2020 roku Grupa White Stone sfinalizowała transakcję zakupu gruntu w Józefosławiu pod Warszawą, zabezpieczając tym samym możliwość realizacji kolejnego projektu mieszkaniowego na ok. 200 mieszkań oraz lokali usługowych. Trwają również prace nad pozyskaniem niezbędnych pozwoleń do realizacji V oraz VI etapu inwestycji Zielone Zamienie w gminie Lesznówola, w ramach których do 2024 roku ma powstać 12 budynków i ponad 280 mieszkań. Prowadzone są analizy pod kątem możliwości realizacji kameralnego projektu na warszawskim Służewcu, gdzie Grupa White Stone dysponuje działką – w ramach tego projektu spodziewana jest realizacja ok. 100 lokali mieszkalnych i 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. 78%, osiągając w pierwszym półroczu 2020 roku wartość 10,3 mln zł. Zważając na niepewność na rynku nieruchomości komercyjnych, konieczność renegocjacji wybranych umów najmu (szczególnie w obszarze gastronomii) oraz prowadzone na szeroką skalę prace rewitalizacyjne w Forcie Mokotów należy uznać te wyniki za satysfakcjonujące.

W segmencie komercyjnym Grupa White Stone realizuje szereg działań inwestycyjnych i rozwojowych. Wskazać należy, że prace prowadzone w zabytkowym kompleksie Fort Mokotów wiążą się z restrukturyzacją najmu oraz przejściowym opróżnieniem części powierzchni. Zwyżka przychodów z tytułu najmu w tym obiekcie spodziewana jest w 2021 roku, kiedy do wyremontowanych obiektów wprowadzeni zostaną nowi najemcy. 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. Na przełomie trzeciego i czwartego kwartału br. spodziewane jest zakończenie prac rewitalizacyjnych przy Willi Nellego w Szczecinie, które trwały niemal dwa lata i były prowadzone w ścisłej współpracy z konserwatorem zabytków.

Segment budownictwa i technologii został we wrześniu 2019 roku wzmocniony zakupem 70% udziałów w spółce technologicznej MAAT4. Cały segment budownictwa i technologii, pomimo zawirowań rynku zapewnił Grupie White Stone w pierwszym półroczu dodatnią marżę operacyjną. Obecnie prezentowane sprawozdanie jest pierwszym, które konsoliduje wyniki MAAT4 za pełne półrocze. Sumarycznie daje to 103,9 mln przychodów odnotowanych w tym segmencie, czyli wzrost o ok. 12%.

Grupa White Stone po raz pierwszy od 2015 roku prezentuje ujemny skonsolidowany wynik finansowy. Na ten stan rzeczy wpłynęły przede wszystkim:



[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

1) przesunięcie sprzedaży notarialnej w Szczecinie

Budynek Ornament B3 otrzymał prawomocne pozwolenie na użytkowanie w styczniu 2020 roku, ale w związku z przejściowymi ograniczeniami wydawania decyzji administracyjnych (wskutek epidemii COVID-19) dokumentacja do sprzedaży notarialnej została zgromadzona dopiero pod koniec czerwca. Postęp podpisywania umów końcowych wskazuje, że zdecydowana większość przychodów z projektu zostanie wykazana w trzecim oraz czwartym kwartale br.

2) zmiana kursu euro

Wzrost zaangażowania w projekty o charakterze komercyjnym skutkuje zwiększeniem zadłużenia Grupy White Stone denominowanego w euro. W związku z atmosferą niepewności na rynku, złoty osłabił się w ostatnim półroczu w relacji do euro o ponad 20 groszy, powodując wykazanie w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym kosztów niezrealizowanych różnic kursowych w kwocie powyżej 4,5 miliona złotych. Uważamy jednak, że po uspokojeniu sytuacji epidemicznej oraz powrocie optymizmu inwestorów relacja złotego do euro ulegnie poprawie i różnice kursowe zostaną znacząco zmniejszone. Zaznaczyć należy, że są to różnice kursowe niezrealizowane, czyli nie powodujące wypływu gotówki z Grupy White Stone.

Reasumując, pomimo nieoczekiwanej zmiany sytuacji gospodarczej, Grupa White Stone nie zaprzestaje działalności i realizuje swoje cele. W sierpniu 2020 roku z sukcesem przeprowadziliśmy emisję obligacji serii D na kwotę 25 milionów złotych. Odporność na wywołany epidemią COVID-19 kryzys finansowy Grupa White Stone zawdzięcza zrównoważonej polityce zarządzania ryzykiem, relatywnie niskiemu zadłużeniu oraz odpowiedzialnej polityce doboru projektów. Zabezpieczeniem dla Grupy White Stone jest posiadany zasób nieruchomości inwestycyjnych oraz wysokie saldo płynnych środków pieniężnych. 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,

Zarząd White Stone Development Sp. z o.o.

Warszawa, **29 września 2020 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