

## 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 2022 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 2022 roku w segmencie inwestycji mieszkaniowych Grupa osiągnęła rekordowe niemal 106 mln zł przychodów netto ze sprzedaży produktów. Jest to wynik istotnie wyższy niż w roku ubiegłym, a kluczowym czynnikiem tego stanu rzeczy jest intensywna sprzedaż notarialna lokali w zakończonych inwestycjach – Sowińskiego 78 w Szczecinie oraz Zielone Zamienie (etap 5).

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. W roku 2022 Grupa White Stone zawarła umowy na około 170 lokali, które zostaną odzwierciedlone w przychodach lat 2023-2024. W tym przypadku widoczny jest spadek ilości zakontraktowanych mieszkań, co wiązać należy z historycznie gwałtownym wzrostem stóp procentowych w połączeniu z zaostrzeniem warunków udzielania kredytów hipotecznych oraz wybuchem konfliktu zbrojnego we wschodniej Ukrainie. Grupa posiada zabezpieczone grunty na uruchomienie w latach 2023-2024 nowych projektów deweloperskich, w ramach których może powstać łącznie ponad 400 mieszkań i lokali usługowych.

W segmencie inwestycji komercyjnych nie nastąpiły znaczące zmiany portfela nieruchomości, a przychody z najmu powierzchni komercyjnych wyniosły niemal 19 mln zł. Zważając na niepewność na



rynku nieruchomości komercyjnych oraz wstrzymanie wielu procedur ofertowych i negocjacyjnych Grupa uznaje ten wynik za satysfakcjonujący. W lutym 2023 roku nastąpiło zbycie z Grupy 100% udziałów w spółce ABC SPV Sp. z o.o., która wybudowała i skomercjalizowała budynek biurowy Celebro w Warszawie. Sprzedaż nastąpiła na rzecz litewskiego funduszu inwestycyjnego EIKA. W związku z tą transakcją w kwietniu 2023 roku nastąpił przedterminowy wykup obligacji serii E oraz F.

Segment budownictwa i technologii, pomimo zawirowań rynku ponownie zapewnił Grupie White Stone w 2022 roku dodatnią marżę operacyjną kontynuując ścieżkę wzrostu przychodów. Przychody za rok 2022 w tym segmencie wyniosły ostatecznie ponad 272 mln zł.

Grupa White Stone również w roku 2022 wygenerowała dodatni wynik finansowy netto. Skonsolidowany wynik ze sprzedaży przekroczył 21 mln zł. Skonsolidowany wynik finansowy Grupy White Stone wyniósł ok. 19,7 mln zł.

Realizując obowiązki informacyjne wynikające z Warunków Emisji Obligacji serii D, F oraz G (dalej: „WEO”), oświadczamy, że Wskaźnik Zadłużenia obliczony na podstawie definicji z WEO wynosi **24,2%** na dzień 31 grudnia 2022 roku.

Wierzimy, 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 2023 roku**

