

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

(komentarz emitenta nt. okoliczności i zdarzeń istotnie wpływających na działalność emitenta,
jego sytuację finansową i wyniki osiągnięte w pierwszym półroczu 2025 roku)

Szanowni Państwo,

niniejszym przedstawiamy Państwu skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej White Stone Development (dalej: „Grupa White Stone”, „Grupa”) za pierwsze półrocze 2025 roku.

Segment inwestycji mieszkaniowych, z uwagi na lukę projektową sprzed ok. 18-24 miesięcy, nie przyniósł Grupie istotnych przychodów. Grupa zrealizowała całą możliwą sprzedaż notarialną w projektach mieszkaniowych jeszcze w roku ubiegłym (wykazując w związku z tym bardzo wysokie przychody i dobre wyniki), natomiast pierwsze półrocze 2025 roku minęło pod znakiem dominującej strony kosztowo-inwestycyjnej. W trzecim kwartale Grupa uzyskała pozwolenie na użytkowanie dla kolejnego etapu projektu Zielone Zamienie i planuje zrealizować sprzedaż tego etapu (a co za tym idzie – rozpoznać przychody) do końca roku. Ku końcowi zmierza realizacja największego etapu w Zamieniu (niemal 200 lokali), ale z uwagi na przeciągające się procedury administracyjne szanse na sprzedaż notarialną w tym roku Zarząd uważa za niewielkie. Również w roku kolejnym Grupa spodziewa się uzyskać możliwość rozpoznania przychodów z ostatniego etapu projektu „Ornament” w Szczecinie.

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 pierwszym półroczu Grupa White Stone zawarła umowy na sprzedaż 70 lokali, które zostaną odzwierciedlone w przychodach kolejnych okresów. W lipcu rozpoczęto sprzedaż deweloperską w projekcie Bukovo Park w Szczecinie, a do końca roku Grupa planuje uruchomienie jeszcze dwóch kolejnych projektów, budując portfel oferty detalicznej. Poza tymi działaniami Grupa aktywnie poszukuje kolejnych projektów, które będą nabywane i uruchamiane po analizie potencjału rynkowego.

W segmencie inwestycji komercyjnych, przychody osiągnęły w pierwszym półroczu wartość ok. 5,5 mln zł. Są to przychody z najmu powierzchni usługowej i handlowej w wielofunkcyjnym, historycznym obiekcie Fort Mokotów w Warszawie. Stanowi to wzrost o ok. 10% względem roku ubiegłego, co zważając na charakter inwestycji w tym segmencie jest w ocenie Zarządu zadowalające.



Segment budownictwa i technologii zapewnił Grupie White Stone w pierwszym półroczu 2024 roku dodatnią marżę operacyjną osiągając przychody w kwocie niespełna 68 mln zł. Jest to wynik dynamicznego wzrostu zamówień dla spółki MAAT4.

Wobec znanych już z wcześniejszych publikacji wyzwań rynku mieszkaniowego i rynku biurowego, Grupa aktywnie poszukuje nowych możliwości rozwoju i nowych rynków. W toku jest realizacja pierwszego w historii Grupy budynku z mieszkaniami na wynajem – Grupa sprzedała grunt oraz zagwarantowała sobie prawo zarządzania całym procesem budowy i wykończenia tego obiektu. W segmencie tym w pierwszym półroczu Grupa wykazała przychody z realizacji wynoszące około 22,5 mln zł. Trwają rozmowy z kolejnymi potencjalnymi partnerami z sektora livingowego i co-livingowego nt. współpracy przy kolejnych projektach.

Grupa White Stone w pierwszym półroczu 2025 roku wygenerowała niewielki dodatni wynik finansowy netto, wynoszący ok. 0,6 mln zł. To wynik pokazujący, że nawet przy (przejściowym) braku wyników z kluczowej dla Grupy działalności deweloperskiej, jest ona w stanie pokryć koszty swojej działalności i zachować rentowność.

Realizując obowiązki informacyjne wynikające z Warunków Emisji Obligacji serii J, K oraz L (dalej: „WEO”), zawiadamiamy, że Wskaźnik Zadłużenia obliczony na podstawie definicji z WEO wynosi 21,5% na dzień 30 czerwca 2025 roku.

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, **30 września 2025 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