

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 2025 roku)

Szanowni Państwo,

niniejszym przekazujemy Państwu skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej White Stone Development (dalej: „Grupa White Stone”, „Grupa”) za rok finansowy 2025. Był to dla Grupy rok szczególny i jubileuszowy – Grupa obchodziła 10-lecie działalności w Polsce. Rok 2015 stanowił zarazem moment pierwszej emisji obligacji (seria A), w ramach której Grupa pozyskała 8 mln zł kapitału na rozwój działalności od inwestorów, którzy zaufali wizji White Stone, mimo że w tamtym czasie Grupa sprzedała notarialnie zaledwie 16 lokali mieszkalnych w jednym ukończonym projekcie deweloperskim. Z perspektywy minionej dekady jubileusz ten jest dla nas nie tylko okazją do podsumowania dotychczasowej drogi, lecz także potwierdzeniem konsekwencji w realizacji przyjętego modelu rozwoju.

Grupa w skrócie



Wskaźnik Zadłużenia: **0,24**

W segmencie inwestycji mieszkaniowych Grupa osiągnęła ok. 54 mln zł przychodów netto ze sprzedaży produktów. W porównaniu z rokiem ubiegłym oznacza to niższy poziom rozpoznanych przychodów, co było przede wszystkim konsekwencją realizacji sprzedaży notarialnej w jednym tylko projekcie deweloperskim (Zielone Zamienie – etap VIII) oraz sprzedaży pojedynczych, ostatnich lokali w projekcie Novo w Józefosławiu. Jednocześnie harmonogram realizowanych inwestycji uzasadnia oczekiwanie wzrostu przychodów w 2026 roku, w związku z zakończeniem projektów Zielone Zamienie – etap IX (sprzedaż notarialna rozpoczęta w pierwszym kwartale 2026 roku) oraz Ornament Szczecin 4 (planowany start sprzedaży notarialnej w trzecim kwartale 2026 roku).

W 2025 roku Grupa uruchomiła dwa nowe projekty deweloperskie – X etap osiedla mieszkaniowego „Zielone Zamienie” oraz jednoetapowy projekt „Bukovo Park” w Szczecinie. Dla obu przedsięwzięć zabezpieczono finansowanie w formie kredytów bankowych, co wzmacnia stabilność procesu realizacyjnego. W 2026 roku uruchomiono kolejny projekt w Zamieniu (XI etap), a równolegle prowadzone są przygotowania do rozpoczęcia nowych inwestycji w Warszawie. Grupa konsekwentnie rozwija bank ziemi, prowadzi analizy nowych możliwości inwestycyjnych oraz utrzymuje relacje z potencjalnymi sprzedającymi i współpracującymi z nimi podmiotami pośredniczącymi.

Istotnym parametrem w segmencie inwestycji mieszkaniowych pozostaje postęp realizacji projektów oraz skala zawieranych umów deweloperskich i przedwstępnych, które – zgodnie z polskimi przepisami rachunkowości – nie znajdują jeszcze odzwierciedlenia w sprawozdaniach finansowych. W całym 2025 roku Grupa zawarła umowy sprzedaży ponad 200 lokali, które w przeważającej części zostaną ujęte w przychodach kolejnych okresów. W kolejnych latach zamierzamy nadal zwiększać portfel projektów i skalę sprzedaży, przy jednoczesnym zachowaniu dyscypliny inwestycyjnej. Niezmiennie do głównych czynników ograniczających tempo wzrostu należą wysokie ceny mieszkań, ograniczona zdolność kredytowa nabywców oraz ograniczona podaż gruntów umożliwiających szybką realizację atrakcyjnych projektów.

W segmencie inwestycji komercyjnych przychody w 2025 roku wyniosły ponad 11 mln zł. W portfolio Grupy White Stone pozostaje jeden obiekt komercyjny o funkcji mixed-use – Fort Mokotów, który po szerokiej rewitalizacji i niemal pełnej komercjalizacji stanowi istotny atut biznesowy oraz rozpoznawalną wizytówkę Grupy. Sytuacja operacyjna pozostaje stabilna, nie obserwujemy negatywnych zjawisk, takich jak wymuszona rotacja najemców czy problemy z windykacją istotnych należności. Projekt finansowany jest kredytem bankowym, który w lutym 2025 roku został aneksowany zarówno w zakresie wydłużenia terminu spłaty o kolejne 5 lat, jak i zwiększenia zaangażowania finansowania bankowego, co potwierdza jego dojrzałość operacyjną i wartość biznesową.

Segment budownictwa i technologii zapewnił Grupie White Stone w 2025 roku przychody w wysokości ok. 142 mln zł, co oznacza wzrost względem roku ubiegłego i jest zgodne z oczekiwaniami Grupy wobec tego segmentu. Całość tych obrotów została wygenerowana przez spółkę MAAT4 Sp. z o.o.



[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

W 2025 roku Grupa kontynuowała rozwój w segmencie „living & co-living”, poszerzając sieć relacji oraz przygotowując propozycje transakcji w schematach akceptowanych przez fundusze inwestujące w mieszkania na wynajem (PRS) oraz prywatne akademiki (PBSA). W segmencie tym Grupa odnotowała przychody przekraczające 62 mln zł, a nadto zamierza konsekwentnie rozwijać tę działalność w kolejnych latach, postrzegając ją jako istotny komponent dalszej dywersyfikacji biznesu.

Grupa White Stone w 2025 roku wygenerowała dodatni skonsolidowany wynik finansowy netto, wynoszący ok. 10,5 mln zł.

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 0,24 na dzień 31 grudnia 2025 roku.

W ocenie Zarządu rok 2026 będzie dla Grupy okresem dalszej materializacji efektów prowadzonych projektów oraz selektywnego rozwoju nowych przedsięwzięć. Priorytetem pozostają: terminowa realizacja inwestycji, utrzymanie bezpiecznego poziomu zadłużenia, efektywne zarządzanie finansowaniem oraz dalsze wzmocnianie jakości portfela projektów we wszystkich rozwijanych segmentach działalności.

Jesteśmy przekonani, że konsekwentna realizacja przyjętej strategii będzie sprzyjać dalszemu wzrostowi wartości Grupy White Stone. Jednocześnie, pozostając wierni filozofii **Build for being**, dążymy do zapewniania najwyższej możliwej jakości życia mieszkańców naszych inwestycji mieszkaniowych oraz użytkowników i pracowników naszych inwestycji komercyjnych.

Z wyrazami szacunku,

Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu

Anna Suchodolska – Członek Zarządu

Warszawa, **28 maja 2026 roku**

