

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 2026 roku)

Szanowni Państwo,

przekazujemy Państwu skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej White Stone Development (dalej: „Grupa White Stone”, „Grupa”) za pierwsze półrocze 2026 roku.

W segmencie inwestycji mieszkaniowych Grupa rozpoznała w tym okresie przychody z ósmego i dziewiątego etapu projektu Zielone Zamienie, w łącznej wysokości ok. 98 mln zł. W lipcu 2026 r. uzyskano pozwolenie na użytkowanie ostatniego etapu projektu Ornament w Szczecinie – siedemnastopiętrowej wieży położonej w centralnej części miasta. Obecnie prowadzone są odbiory lokatorskie mieszkań oraz przygotowania do zawarcia umów przenoszących. Jednocześnie kontynuowana jest realizacja dwóch kolejnych etapów projektu w Zamieniu pod Warszawą oraz jednoetapowego projektu Bukovo Park w zielonej części Szczecina.

W segmencie inwestycji mieszkaniowych istotne znaczenie mają postęp realizacji projektów oraz skala zawieranych umów deweloperskich i przedwstępnych. Wielkości te nie są jednak ujmowane w sprawozdaniach finansowych sporządzanych zgodnie z polskimi przepisami. W pierwszym półroczu Grupa White Stone zawarła umowy dotyczące sprzedaży ponad 150 lokali, które zostaną wykazane w przychodach kolejnych okresów. Jest to najlepszy wynik od 2021 roku. Do końca roku Grupa zamierza uruchomić dwa kolejne projekty, rozwijając portfel oferty detalicznej. Niezależnie od tych działań Grupa aktywnie poszukuje następnych projektów, w tym perspektywicznych przedsięwzięć o dużej skali, które będą nabywane i uruchamiane po przeprowadzeniu analizy ich potencjału rynkowego.

W segmencie inwestycji komercyjnych przychody w pierwszym półroczu wyniosły ok. 6 mln zł. Ich źródłem jest najem powierzchni usługowej i handlowej w wielofunkcyjnym, historycznym obiekcie Fort Mokotów w Warszawie. Osiągnięty wynik jest zbliżony do ubiegłorocznego i pozostaje satysfakcjonujący dla Grupy.

W pierwszym półroczu 2026 roku segment budownictwa i technologii zapewnił Grupie White Stone dodatnią marżę operacyjną, generując przychody w wysokości niespełna 56 mln zł.



W odpowiedzi na aktualne wyzwania rynku mieszkaniowego i biurowego Grupa aktywnie poszukuje nowych możliwości rozwoju oraz nowych rynków. Realizowany jest pierwszy w historii Grupy budynek z mieszkaniami na wynajem. Grupa sprzedała grunt, zapewniając sobie jednocześnie prawo do zarządzania całym procesem budowy i wykończenia obiektu. W segmencie tym w pierwszym półroczu wykazano przychody z realizacji w wysokości około 56 mln zł. Równolegle prowadzone są rozmowy z kolejnymi potencjalnymi partnerami dotyczące współpracy przy następnych projektach.

W pierwszym półroczu 2026 roku Grupa White Stone wypracowała dodatni wynik finansowy netto w wysokości ok. 27 mln zł. Jest to jeden z najlepszych wyników półrocznych w historii Grupy i kolejne potwierdzenie, że nawet w wymagających warunkach rynku nieruchomości doświadczenie oraz solidne fundamenty pozwalają osiągać bardzo dobre rezultaty.

W obszarze finansowania działalności Grupa informuje, że w październiku przypada termin obowiązkowej, częściowej amortyzacji obligacji serii J (25%). Grupa jest do niej przygotowana i dysponuje zabezpieczonymi środkami. Ponadto w sierpniu 2026 roku z sukcesem przeprowadziła emisję niezabezpieczonych obligacji serii M o wartości 25 mln zł.

Realizując obowiązki informacyjne wynikające z Warunków Emisji Obligacji serii J, K oraz L (dalej: „WEO-JKL”), zawiadamiamy, że Wskaźnik Zadłużenia obliczony na podstawie definicji z WEO-JKL wynosi 15,4% na dzień 30 czerwca 2026 roku.

Realizując obowiązki informacyjne wynikające z Warunków Emisji Obligacji serii M (dalej: „WEO-M”), zawiadamiamy, że:

- a) Wskaźnik Zadłużenia obliczony na podstawie definicji z WEO-M wynosi 15,4%, oraz*
- b) Wskaźnik Zaangażowania Poza Polską obliczony na podstawie definicji z WEO-M wynosi 0% na dzień 30 czerwca 2026 roku.*

Jesteśmy przekonani, że podejmowane przez nas dalsze działania będą wspierać wzrost wartości Grupy White Stone, a realizacja naszej filozofii **Build for being** pozwoli zapewnić możliwie najwyższą jakość życia mieszkańcom naszych inwestycji mieszkaniowych oraz pracownikom korzystającym z naszych inwestycji komercyjnych.

Z wyrazami szacunku,

Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu
Anna Suchodolska – Członek Zarządu

Warszawa, **28 września 2026 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