

**ODPOWIEDZI NA PYTANIA AKCJONARIUSZA ZADANE PODCZAS WALNEGO ZGROMADZENIA
AKCJONARIUSZY**

1. Spółka od grubo ponad dekady nie była przedmiotem jakiejkolwiek wyceny i nie otrzymała żadnej rekomendacji (bodajże ostatnia była wynikiem pracy analityków DM IDM S.A., którzy 30 kwietnia 2013 roku obniżyli rekomendację z „kupuj” do „trzymaj” jednocześnie obniżając swoją wycenę z 17,50 zł na 13,70 zł) - czy Zarząd w przypadku zgłoszenia spółki do Programu Wsparcia Analitycznego (finansowanego przez GPW S.A.) wyrazi zgodę na udział spółki w tym programie i wycenę wartości jej akcji przez powszechnie znane podmioty analityczne uczestniczące jako zleceńbiorczy w tym programie? A może Zarząd po prostu sam zgłosi spółkę do nowej edycji Programu Wsparcia Analitycznego.

Zarząd Spółki zapozna się z programem i przeanalizuje, czy spełnia kryteria.

2. 13 maja 2024 r. raportem bieżącym nr 12/2024 Zarząd poinformował o zawarciu przez spółkę zależną umów kredytów przeznaczonych na finansowanie budowy nowego parku handlowego przy Bramie Pomorza w Chojnicach, który to Park (w pełni wynajęty) został otwarty 13 grudnia 2024 roku — dlaczego Zarząd nie uznał za stosowne i konsekwentne poinformować o ukończeniu i komercjalizacji tej (niemałej przecież) inwestycji stosownym komunikatem ESPI ?

Emitent poinformował o rozpoczęciu prac budowlanych w zakresie budowy parku handlowego zgodnie z art.17 ust.1 MAR. Natomiast w związku z prawidłowym i dalszym przebiegiem inwestycji pozostałe informacje przekazane były w raporcie okresowym.

3. W dniu 13 stycznia 2025 roku Wspólnicy Spółki stowarzyszonej Port Popowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. podjęli uchwałę w sprawie obniżenia wkładu wspólników jednostki stowarzyszonej o kwotę 22,5 mln PLN, z czego Rank Progress SA otrzymał kwotę 8,2 mln PLN — dlaczego Zarząd nie poinformował w raporcie bieżącym o tym pozytywnym fakcie?

Zarząd Spółki nie identyfikuje tego zdarzenia jako podlegającego przepisom art.17 ust.1 MAR. Informacja została przekazana w raporcie okresowym.

4. Dlaczego Zarząd nie poinformował rynku o fakcie wystąpienia z wnioskiem o wydanie pozwolenia na budowę nowego osiedla mieszkaniowego w Legnicy na działkach między ul. Jaworzyńską, Boiskową, Handlową i Giełdową dotyczącym „budowy zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą w skład której wchodzi: drogi wewnętrzne, place postojowe dla samochodów osobowych, miejsca postojowe dla rowerów, ciągi pieszo-jezdne, chodniki, place zabaw, zadaszone place do gromadzenia odpadów oraz sieć wodociągowa, zewnętrzna instalacja kanalizacji sanitarnej, zewnętrzna instalacja kanalizacji deszczowej, wewnętrzne linie zasilające, wewnętrzne instalacje zasilające, kanalizacja kablowa”?

Nietrudno zgadnąć, że podstawą w/w inwestycji mieszkaniowej przy Jaworzyńskiej w Legnicy jest największa działka nr 15/7 o powierzchni 3,686 ha — na których jeszcze przyległych działkach bazyje ta inwestycja i jaka jest ich struktura własności?

W tej kolejnej już tajnej inwestycji spółki mamy etap pozwolenia na budowę, więc absolutnie uprawnionym jest pytanie: Jaka konkretna ilość m2 PUM i PUU ma powstać na tym osiedlu?

Zarząd Spółki nie identyfikuje tego zdarzenia jako podlegającego przepisom art.17 ust.1 MAR. Inwestycja jest planowana na działce 15/7. Spółka nie otrzymała pozwolenia na budowę, został złożony wniosek o pozwolenie na budowę. Planowana ilość PUM to 24.483 m².

5. Wiemy już, że Rank Progress poprzez spółkę A.S.C Development ze Świebodzic (której w I-szym kwartale 2022 r. Rank Progress udzielił pożyczki w wysokości blisko 23 mln zł) oraz spółkę Sevpoint Investments Sp. z o.o. realizuje zamierzenie inwestycyjne w segmencie logistycznym i kontroluje nieruchomości gruntowe o powierzchni 81 ha pod Gliwicami, oraz o powierzchni 28,5 ha w Świebodzinie/Szczaniec-Myszecin (Sevpoint Investments) — co w ciągu ostatniego roku zmieniło się w tej gałęzi biznesowej spółki?

W przypadku inwestycji realizowanych przez spółki ASC Development Sp. z o.o. oraz Sevpoint Investments Sp. z o.o. nic istotnego nie wydarzyło się w okresie ostatniego roku.

6. 5 marca 2025 roku przed Sądem Okręgowym w Legnicy Wydział VI Gospodarczy odbyła się rozprawa i zapadł wyrok uchylający uchwałę Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników pozwanej NCT Inwestycje Świętokrzyskie I Sp. z o.o. w sprawie rozwiązania spółki i ustanowienia likwidatora, ale jednocześnie Sąd Okręgowy na rozprawie 24 kwietnia 2025 roku przesłuchał wszystkich świadków oraz strony i zobowiązał pozwanego oraz interwenienta ubocznego do zajęcia stanowiska wobec ostatniego pisma procesowego strony powodowej, wyczerpując na tę chwilę postępowanie dowodowe — kiedy wobec tego można się spodziewać wyroku?

Czy w związku ze znaczną wagą tych blisko 34 ha z prawomocnym MPZP (w raportach pada kwota 135 mln zł) w Miedzianej Górze pod Kielcami możemy oczekiwać informacji o wyroku w formie ESPI?

W opinii Zarządu, grunt na dzisiejszy nie jest wart 135 mln zł, a ze względu na konflikt ze współdziałowcem trudno jest ten teren zagospodarować oraz określić jego wartość rynkową. Celem Emitenta jest odzyskanie udzielonych pożyczek w wysokości około 25 mln zł wraz z narosłymi odsetkami. Zarząd nie ma możliwości określenia kiedy sąd zakończy postępowanie i wyda wyrok oraz, czy którakolwiek ze stron nie odwoła się od wyroku.

Jeżeli będą przesłanki do publikacji zdarzenia w formie raportu bieżącego to Emitent to uczyni.

7. Wiadomo, że spółka wniosła już skargę kasacyjną od wyroku Sądu Apelacyjnego w Gdańsku (w temacie przymuszenia Malborskich Zakładów Chemicznych „Organika” SA z siedzibą w Malborku do zawarcia umowy przyrzeczonej dotyczącej nabycia przez Rank Progress S. A. za 29,15 mln zł ok. 7 ha działki w Gdyni na której wobec uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla tego terenu może powstać ok. 100.000 m² PUM) i wiadomo też, że skarga została zarejestrowana w Sądzie Najwyższym 12 sierpnia 2024 r. a 14 sierpnia 2024 r. wyznaczony został Sędzia SN sprawozdawca — czy wobec faktu, że w przypadku wygrania tej sprawy Rank Progress będzie dysponował aktywem wartym przeszło 2 razy więcej niż obecna (śmiesznie niska) kapitalizacja całej spółki akcjonariusze mogą liczyć na nadążne i wyczerpujące informacje o terminach rozstrzygnięć w tej sprawie?

Zarząd zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, wszelkie informacje ujawnia w raportach bieżących lub raportach okresowych.

8. Pytanie w kontekście nieuwjętego na szczelbu skonsolidowanym PRZYCHODU w wysokości blisko 78 mln zł (i rzecz jasna sporego ok. 50 mln ZYSKU) dotyczy oczywiście nowej wspólnej z Archicomem inwestycji polegającej na budowie osiedla mieszkaniowego na Browarnej we Wrocławiu — czy zgodnie z planem I etap budowy już ruszył? Czy w ostatnim czasie doprecyzowaniu uległa liczba m²

powierzchni użytkowej mieszkalnej, którą można tam uzyskać (co w przypadku przekroczenia 46.000 m2 PUM dodatkowo zwiększy przychód i zysk)?

I etap nie ruszył, ponieważ nie uzyskał pozwolenia na budowę. Wniosek jest w trakcie rozpatrywania. Dokładna liczba PUM będzie znana po otrzymaniu pozwolenia na użytkowania inwestycji lub ostatniego etapu inwestycji. W przypadku zwiększonej ilości PUM ponad 46.000 m2 każdy dodatkowy m2 PUM będzie dodatkowym przychodem Rank Progress S.A. Spółka nie spodziewa się znacznego zwiększenia PUM.

9. W ostatnim raporcie możemy przeczytać, że dla nieruchomości spółki w Olsztynie (gdzie spółka ma prawomocne pozwolenie na budowę osiedla mieszkaniowego i gdzie docelowo ma powstać ok. 84.000 m2 (PUM + PUU)) - prowadzone będą prace przygotowawcze do rozpoczęcia inwestycji — czy spółka samodzielnie rozpocznie I etap budowy tak dużego osiedla?

Bilansowo teren blisko 8,5 ha w Olsztynie wciąż wyceniany jest archaicznie nisko (na lekko ponad 400 zł za m2 PUMu) - czy ewentualna samodzielna aktywizacja tego terenu od razu kilkukrotnie podniesie jego wycenę, czy dopiero sprzedaż mieszkań w tej lokalizacji stopniowo wykaże jego wartość?

Spółka nie będzie realizowała samodzielnie projektu.

Spółka nie przeszacowuje zapasów do wartości godziwej. Wartość będzie wykazywana po sprzedaży mieszkań lub po sprzedaży gruntu.

10. Z doniesień prasowych wiemy, że grupa ATAL sąsiad Rank Progressu w Katowicach wybudowała pełną 128 m wysokość swojej wieży na Olimpijskiej (finalizacja budowy przewidziana jest na trzeci kwartał 2025 roku), a nawet sprzedała tam już blisko 300 lokali, a już wcześniej wiedzieliśmy, że na działkach Rank Progressu (obok, bliżej Spodka) mają powstać 2 wysokie połączone u podstawy wieże o imponującej wysokości 140 m i powierzchni całkowitej wynoszącej 95.000 m2, która da 51.335 PUM + 16.465 PUU oraz ponad 900 miejsc postojowych (Katowice to 67.800 m2 PUM+PUU) — czy Zarząd jest bliżej jakichkolwiek rozstrzygnięć w sprawie tego prestiżowego aktywa i czy rozmawia z ATAL S.A.?

Zarząd nie prowadzi negocjacji z ATAL S.A. dotyczących nieruchomości w Katowicach.

11. Czy na obszarze Kalinowszczyzny w Lublinie dla kilkuhektarowych działek Rank Progressu przy ulicy Działkowej nieopodal galerii Vivo miasto uchwaliło już Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego? Jakie są plany spółki co do tego terenu?

Tak został uchwalony plan miejscowy zakładający wyłącznie zabudowę punktową o przeznaczeniu usługowym, a uwagi Emitenta nie zostały uwzględnione w niniejszym planie. Spółka analizuje możliwość zagospodarowania terenu, która przy obecnym planie jest znacznie ograniczona.

12. W ostatnim raporcie spółki (szkoda, że nie w komunikacie ESPI!) możemy wychwycić, że złożono wnioski o wydanie pozwolenia na budowę kolejnego nowego parku handlowego w Piotrkowie Trybunalskim, obiektu o powierzchni najmu 6 900 m2 i przypisaną liczbą 240 miejsc parkingowych — jak wyglądają ramy czasowe realizacji tego projektu?

Obecnie zakładamy, iż rozpoczęcie budowy nastąpi w I kwartale 2026 roku, a oddanie do użytkowania najpóźniej w I kwartale 2027 roku.

13. Z drobnych wzmianek w raportach okresowych można wyczytać, że dla inwestycji Legnica-Fortepiany (z planowanymi 6-ma budynkami o 11.000 m² PUM i 11- ma lokalami użytkowymi (PUU)) planowane są prace rozbiórkowe na nieruchomości, a dla Legnica-Browar (12.159 m² PUM+PUU) jest wniosek o pozwolenie na budowę dotyczący projektu biurowo-mieszkaniowego — dlaczego Zarząd nie chwali się przed akcjonariuszami oficjalnymi komunikatami ESPI w sprawie tych projektów, a jakiegolwiek postępy można śledzić tylko w lakonicznych wzmiankach w raportach okresowych oraz (w dużo szerszym zakresie!) na lokalnych portalach internetowych. Czy te dwie inwestycje w swoim mateczniku — Legnicy spółka ma zamiar zrealizować samodzielnie?

Nie została jeszcze ustalona formuła, czy wymienione inwestycje będą realizowane samodzielnie, czy wspólnie z partnerem.

14. W lutym bieżącego roku kurs spółki w ciągu kilkunastu sesji spadł w sposób ciągły i nieuzasadniony z okolic prawie 7 zł do lekko ponad 4 zł (wbrew tendencjom na rynku!), co oznacza, że kapitalizacja spółki spadła poniżej wartości wpływów netto z tylko jednej, bardzo zyskowej ubiegłorocznej transakcji spółki (Browarna-Wrocław)... zwykle w takich momentach Zarząd szanującej się spółki wydaje komunikat uspokajający akcjonariuszy — dlaczego Zarząd nigdy w kilkuletniej historii nie „skałał się” w takich sytuacjach tego typu komunikatem?

Zarząd nie jest uprawniony do formułowania takich raportów bieżących.

15. W związku z absurdalnie niską wyceną akcji spółki na GPW w Warszawie wbrew wielu pozytywnym fundamentalnie wydarzeniom, które (choć nie nagłaśniane!) miały miejsce w ostatnich miesiącach i latach oraz ze stale rosnącą wartością księgową 1 akcji (aktualnie po raporcie za 1Q'2025 14,08 zł — i to bez rozpoznania blisko połowy zysku z Browarnej oraz znacznym zaniżeniem wartości bilansowej części dużych aktywów spółki — co Zarząd sam przyznaje!) jako wieloletni już akcjonariusz spółki Rank Progress S.A. proszę Pana prezesa jako kompetentnego i bardzo sprawnego (co przyznaję!) zarządzającego o udzielenie mi odpowiedzi na pytanie jak Pan Prezes określa godziwą wartość akcji spółki?

Zarząd nie uznaje się kompetentny do spekulowania na temat wyceny akcji Rank Progress S.A. na GPW, a rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki i Grupy Kapitałowej prezentuje sprawozdanie finansowe.