LEGNICA, 19 LISTOPADA 2026 r.

Rank Progress SA



SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI
GRUPY KAPITAŁOWEJ RANK PROGRESS

ZA III KWARTAŁ ROKU 2026
01.07.2026 – 30.09.2026

SPIS TREŚCI

KOMENTARZ ZARZĄDU DO WYNIKÓW OSIĄGNIĘTYCH W III KWARTALE 2026 r. 3

1. Kwartalne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Rank Progress za okres 3 miesięcy zakończony dnia 30 września 2026 r. oraz kwartalna informacja finansowa Rank Progress S.A. za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2026 r. 4

2. Wybrane dane finansowe, także przeliczone na euro, zawierające podstawowe pozycje kwartalnego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego przedstawiające dane narastające za wszystkie pełne kwartały danego i poprzedniego roku obrotowego, a w przypadku bilansu – na koniec bieżącego kwartału i koniec poprzedniego roku obrotowego. 4

3. Zwięzły opis istotnych dokonań i niepowodzeń Grupy Kapitałowej Emitenta w okresie, którego dotyczy raport, wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń dotyczących Grupy Kapitałowej Emitenta. 5

4. Wskazanie czynników i zdarzeń, w tym o nietypowym charakterze, mających istotny wpływ na skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe. 5

5. Opis zmian organizacji Grupy Kapitałowej Emitenta, w tym w wyniku połączenia jednostek, uzyskania lub utraty kontroli nad jednostkami zależnymi oraz inwestycjami długoterminowymi, a także podziału, restrukturyzacji lub zaniechania działalności oraz wskazanie jednostek podlegających konsolidacji. 6

6. Stanowisko zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok, w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym w stosunku do wyników prognozowanych. 9

7. Wskazanie akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta na dzień przekazania raportu kwartalnego wraz ze wskazaniem liczby akcji posiadanych przez te podmioty, procentowego udziału tych akcji w kapitale zakładowym, liczby głosów z nich wynikających oraz procentowego udziału tych akcji w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu, a także wskazanie zmian w strukturze własności znacznych pakietów akcji Emitenta w okresie od dnia przekazania poprzedniego raportu okresowego. 9

8. Zestawienie stanu posiadania akcji Emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta na dzień przekazania raportu kwartalnego, wraz ze wskazaniem zmian w stanie posiadania, w okresie od dnia przekazania poprzedniego raportu okresowego, odrębnie dla każdej z tych osób. 11

9. Wskazanie istotnych postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, dotyczących zobowiązań oraz wierzytelności Emitenta lub jego jednostki zależnej, ze wskazaniem przedmiotu postępowania, wartości przedmiotu sporu, daty wszczęcia postępowania, stron wszczętego postępowania oraz stanowiska Emitenta. 11

10. Informacje o zawarciu przez Emitenta lub jednostkę od niego zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązanymi, jeżeli zostały zawarte na warunkach innych niż rynkowe. 20

11. Informacje o udzieleniu przez Emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji – łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji jest znacząca. 20

12. Inne informacje, które zdaniem Emitenta są istotne dla oceny jego sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Grupę Kapitałową Emitenta. 21

13. Wskazanie czynników, które w ocenie Emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału. 25



KOMENTARZ ZARZĄDU DO WYNIKÓW OSIĄGNIĘTYCH W III KWARTALE 2026 r.

W trzecim kwartale 2026 roku Grupa Kapitałowa Rank Progress wypracowała 19,6 mln PLN przychodów ze sprzedaży produktów, usług i towarów wobec 16,6 mln PLN w analogicznym okresie przed rokiem. Narastająco po trzech kwartałach przychody wyniosły 55,8 mln PLN, wobec 48,7 mln PLN w analogicznym okresie roku poprzedniego, co oznacza wzrost o 14,6%. Na koniec III kwartału 2026 roku portfolio funkcjonujących obiektów składało się z pięciu obiektów handlowych (Legnica, Jelenia Góra, Oleśnica, Chojnice galeria i park handlowy) o łącznej powierzchni najmu 70,0 tys. m2 i wartości godziwej 502 mln PLN.

Po trzech kwartałach Grupa wygenerowała 9,1 mln PLN zysku na sprzedaży wobec 5,3 mln PLN zysku na sprzedaży w analogicznym okresie roku poprzedniego. Rentowność na sprzedaży wyniosła 16,3 % wobec 10,9 % po trzech kwartałach roku ubiegłego.

Narastająco Grupa zanotowała 21,8 mln PLN zysku na działalności operacyjnej, wobec 4,8 mln PLN zysku uzyskanego po trzech kwartałach roku ubiegłego. Wynik na nieruchomościach wyniósł 12,7 mln PLN, złożyły się na niego dodatnie różnice kursowe w kwocie 16,1 mln PLN, przeszacowania do wartości godziwej w kwocie 15,2 mln PLN oraz nakłady i przekwalifikowania w kwocie -18,6 mln PLN.

Przychody finansowe narastająco spadły do 3,2 mln PLN z 3,4 mln PLN w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego. Koszty finansowe narastająco wzrosły do 16,5 mln PLN z 14,8 mln PLN w analogicznym okresie roku poprzedniego, na co wpływ miały przede wszystkim ujemne różnice kursowe z tytułu wyceny i spłaty kredytów. Koszty odsetkowe natomiast spadły do 8,2 mln PLN z 10,1 mln PLN w porównaniu do trzech kwartałów roku poprzedniego.

Udział w wyniku jednostek wycenianych metodą praw własności narastająco wyniósł +0,2 mln PLN, wobec +18,6 mln PLN w analogicznym okresie roku poprzedniego.

Grupa wypracowała narastająco 6,1 mln PLN skonsolidowanego zysku netto, wobec 8,8 mln PLN skonsolidowanego zysku netto po trzech kwartałach roku ubiegłego.

Na koniec trzeciego kwartału na kontach Grupy Kapitałowej Rank Progress znajdowało się 11,1 mln PLN środków pieniężnych, z czego 5,7 mln PLN stanowiły środki zablokowane, przede wszystkim w związku z postanowieniami umów kredytowych.

W ciągu trzech kwartałów suma zobowiązań i rezerw Grupy Kapitałowej Rank Progress wzrosła o 67,4 mln PLN do kwoty 410,6 mln PLN. Stopa zadłużenia Grupy minimalnie wzrosła, ale utrzymała się na bezpiecznym poziomie 43 %. Wartość nieruchomości inwestycyjnych wzrosła o 31,7 mln PLN, do kwoty 606,0 mln PLN, wartość zapasów wzrosła o 66,0 mln PLN do kwoty 175,4 mln PLN.

W pionie retail trwają prace budowlane parku handlowego w Chojnicach oraz parku handlowego w Piotrkowie Trybunalskim. Oddanie obu obiektów do użytkowania przewidziane jest odpowiednio na styczeń i marzec 2027 roku.

Emitent przymierza się także do rozpoczęcia inwestycji logistyczno-magazynowej w Różyńcu, gmina Gromadka, woj. dolnośląskie, tuż obok autostrady A4.

W segmencie budownictwa mieszkaniowego kontynuowane będą prace budowlane w ramach projektu mieszkaniowego Port Popowice we Wrocławiu. Dla projektu Wrocław-Browarna trwają prace budowlane I i II etapu inwestycji. Dla nieruchomości w Olsztynie prowadzone będą prace przygotowawcze do rozpoczęcia inwestycji. Dla inwestycji Legnica-Fortepiany trwają wstępne prace rozbiórkowe na nieruchomości.

Oprócz funkcjonujących obiektów i obiektów w budowie, na koniec III kwartału 2026 roku Grupa posiadała bank ziemi o powierzchni 138 ha i szacunkowej wartości rynkowej 362 mln PLN z przeznaczeniem na sprzedaż lub realizację kolejnych projektów inwestycyjnych. Na wymienioną kwotę składają się nieruchomości spółek konsolidowanych metodą pełną, jak również odpowiedni udział w wartości nieruchomości spółek wycenianych metodą praw własności.

1. Kwartalne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Rank Progress za okres 3 miesięcy zakończony dnia 30 września 2026 r. oraz kwartalna informacja finansowa Rank Progress S.A. za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2026 r.

Kwartalne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Rank Progress za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2026 r. oraz kwartalna informacja finansowa Rank Progress S.A. za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2026 r. stanowią odrębny dokument załączony do niniejszego raportu kwartalnego.

2. Wybrane dane finansowe, także przeliczone na euro, zawierające podstawowe pozycje kwartalnego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego przedstawiające dane narastające za wszystkie pełne kwartały danego i poprzedniego roku obrotowego, a w przypadku bilansu – na koniec bieżącego kwartału i koniec poprzedniego roku obrotowego.

WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE	w tys. PLN		w tys. EUR	
	01.01.2026-30.09.2026	01.01.2025-30.09.2025 (przekształcone)	01.01.2026-30.09.2026	01.01.2025-30.09.2025 (przekształcone)
Przychody ze sprzedaży	55 826	48 685	13 044	11 492
Zysk/strata na sprzedaży	9 088	5 320	2 123	1 256
Zysk/strata na działalności operacyjnej	21 819	4 803	5 098	1 134
Zysk/strata brutto	8 772	11 549	2 050	2 726
Zysk/strata netto	6 064	8 784	1 417	2 073
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	2 244	7 541	524	1 780
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	11 291	2 257	2 638	533
Przepływy pieniężne z działalności finansowej	(20 958)	(15 095)	(4 897)	(3 563)
Przepływy pieniężne razem	(7 423)	(5 297)	(1 734)	(1 250)
	30.09.2026	**31.12.2025**	**30.09.2026**	**31.12.2025**
Nieruchomości inwestycyjne	605 983	574 343	138 758	135 884
Aktywa razem	961 337	888 435	220 127	210 196
Zobowiązania długoterminowe	251 370	249 557	57 559	59 043
Zobowiązania krótkoterminowe	159 259	93 624	36 467	22 151
Kapitał własny	550 708	545 254	126 101	129 002
Kapitał zakładowy	3 718	3 718	851	880
Liczba akcji (w szt.)	37 183 550	37 183 550	37 183 550	37 183 550

Przeliczenia na euro dokonano na podstawie następujących zasad:

- pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej wg średniego kursu NBP obowiązującego na dzień bilansowy tj. na dzień 30 września 2026 r. kurs 1 EUR = 4,3672 PLN, a na 31 grudnia 2025 r. kurs 1 EUR = 4,2267 PLN.
- pozycje sprawozdania z zysków lub strat i innych dochodów całkowitych oraz sprawozdania z przepływu środków pieniężnych wg średniego kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ogłaszanych przez NBP na koniec każdego miesiąca kalendarzowego danego okresu tj. za okres od 1 stycznia 2026 r. do 30 września 2026 r. kurs 1 EUR = 4,2800 PLN, a za okres od 1 stycznia 2025 r. do 30 września 2025 r. kurs 1 EUR = 4,2365 PLN.

3. Zwięzły opis istotnych dokonań i niepowodzeń Grupy Kapitałowej Emitenta w okresie, którego dotyczy raport, wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń dotyczących Grupy Kapitałowej Emitenta.

Istotne zdarzenia, które miały miejsce w Grupie Kapitałowej w okresie, którego dotyczy raport to:

Warszawa – ul. Ostrobramska

W dniu 19 sierpnia 2026 roku Rank Progress SA, jako Kupujący, w wykonaniu umowy przedwstępnej z dnia 13 maja 2026 roku, zawarł z Castorama Polska Sp. z o.o., jako Sprzedającym, umowę sprzedaży 99,29% udziałów spółki celowej za cenę 60,319 mln PLN, a spółka celowa w momencie nabycia udziałów jest jedynym użytkownikiem wieczystym nieruchomości o powierzchni 1,1407 ha położonej w Warszawie przy ulicy Ostrobramskiej, której stan jest zgodny z oświadczeniami i zapewnieniami Sprzedającego.

Piotrków Trybunalski – zawarcie umowy kredytu

W dniu 14 września 2026 roku spółka zależna Emitenta, Progress XVIII Sp. z o.o. zawarła z mBank SA z siedzibą w Warszawie umowę kredytu o charakterze budowlanym do wysokości 28,500 mln PLN, kredytu o charakterze inwestycyjnym do wysokości 6,800 mln EUR oraz kredytu na finansowanie VAT w wysokości 3,500 mln PLN. Kredyty przeznaczone zostały na sfinansowanie realizowanej obecnie budowy Parku Handlowego w Piotrkowie Trybunalskim. Termin spłaty kredytu budowlanego i kredytu na finansowanie VAT przypada 15 miesięcy od dnia pierwszego dnia wykorzystania kredytów, lecz nie później niż 14 marca 2028 roku, a termin spłaty kredytu inwestycyjnego przypada 60 miesięcy do daty konwersji kredytu budowlanego na kredyt inwestycyjny, lecz nie później niż w dniu 15 marca 2033 roku. Oprocentowanie kredytu budowlanego i kredytu na finansowanie VAT oparte jest o zmienną stopę procentową WIBOR 1M powiększoną o ustaloną marżę, natomiast oprocentowanie kredytu inwestycyjnego oparte jest o zmienną stopę procentową EURIBOR 1M powiększoną o ustaloną marżę. Zabezpieczeniem kredytów są przede wszystkim: hipoteka na nieruchomości stanowiącej własność kredytobiorcy, zastaw na udziałach i rachunkach bankowych kredytobiorcy, cesja z polis ubezpieczeniowych, cesja wierzytelności z umów najmu dot. finansowanej nieruchomości, oświadczenia o poddaniu się egzekucji.

Po dniu 30 września 2026 roku, do dnia przekazania niniejszego raportu kwartalnego miały miejsce następujące, istotne zdarzenia dotyczące działalności Grupy Kapitałowej:

Progress XXIII Sp. z o.o. – transakcja terminowa na kurs walutowy

W dniu 5 października 2026 roku spółka zależna Emitenta, Progress XXIII Sp. z o.o. zawarła z mBank SA z siedzibą w Warszawie walutową transakcję terminową zabezpieczającą kurs konwersji kredytu budowlanego na kredytu inwestycyjny o wartości 3,8 mln PLN. Data realizacji kontraktu ustalona została na dzień 30 kwietnia 2027 roku.

Progress XVIII Sp. z o.o. – transakcja terminowa na kurs walutowy

W dniu 3 listopada 2026 roku spółka zależna Emitenta, Progress XVIII Sp. z o.o. zawarła z mBank SA z siedzibą w Warszawie walutową transakcję terminową zabezpieczającą kurs konwersji kredytu budowlanego na kredytu inwestycyjny o wartości 2,9 mln PLN. Data realizacji kontraktu ustalona została na dzień 30 lipca 2027 roku.

UniCredit SA – zawarcie umowy kredytu

W dniu 18 listopada 2026 roku spółka zależna Emitenta, Rank Progress Spółka Akcyjna Duchnów Sp.k. zawarła z UniCredit SA II Oddział w Polsce z siedzibą w Warszawie, umowę kredytu terminowego do wysokości 10,0 mln PLN. Spłata kredytu nastąpi do dnia 18 listopada 2029 roku. Oprocentowanie Kredytu oparte jest o zmienną stopę procentową WIBOR 3 M powiększoną o marżę. Kredyt zostanie udzielony po spełnieniu szeregu warunków określonych w umowie kredytowej, które są standardowe dla tego typu umów. Zabezpieczeniem Kredytu są przede wszystkim: hipoteki na nieruchomościach stanowiących własność Emitenta, poręczenie Emitenta, cesja z polisy ubezpieczeniowej oraz oświadczenia o poddaniu się egzekucji.

4. Wskazanie czynników i zdarzeń, w tym o nietypowym charakterze, mających istotny wpływ na skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

W III kwartale 2026 roku nie wystąpiły czynniki i zdarzenia o nietypowym charakterze mające istotny wpływ na skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

5. Opis zmian organizacji Grupy Kapitałowej Emitenta, w tym w wyniku połączenia jednostek, uzyskania lub utraty kontroli nad jednostkami zależnymi oraz inwestycjami długoterminowymi, a także podziału, restrukturyzacji lub zaniechania działalności oraz wskazanie jednostek podlegających konsolidacji.

W okresie objętym przedmiotowym sprawozdaniem wystąpiły następujące zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej Emitenta:

- w dniu 19 sierpnia 2026 roku w wyniku zawarcia umowy sprzedaży, Rank Progress SA nabył 99,29 % udziałów w spółce Melani 1 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

Po dniu 30 września 2026 roku wystąpiły następujące zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej:

- w dniu 19 października 2026 roku zostało wpisane do Krajowego rejestru Sądowego połączenie Rank Progress SA z następującymi spółkami zależnymi:

  1) - E.F Progress V Sp. o.o. z siedzibą w Warszawie
  2) - Progress III Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie
  3) - Progress V Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie
  4) - Progress XXXVIII Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie
  5) – Progress XXXIX Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie

  jako spółkami przejmowanymi.

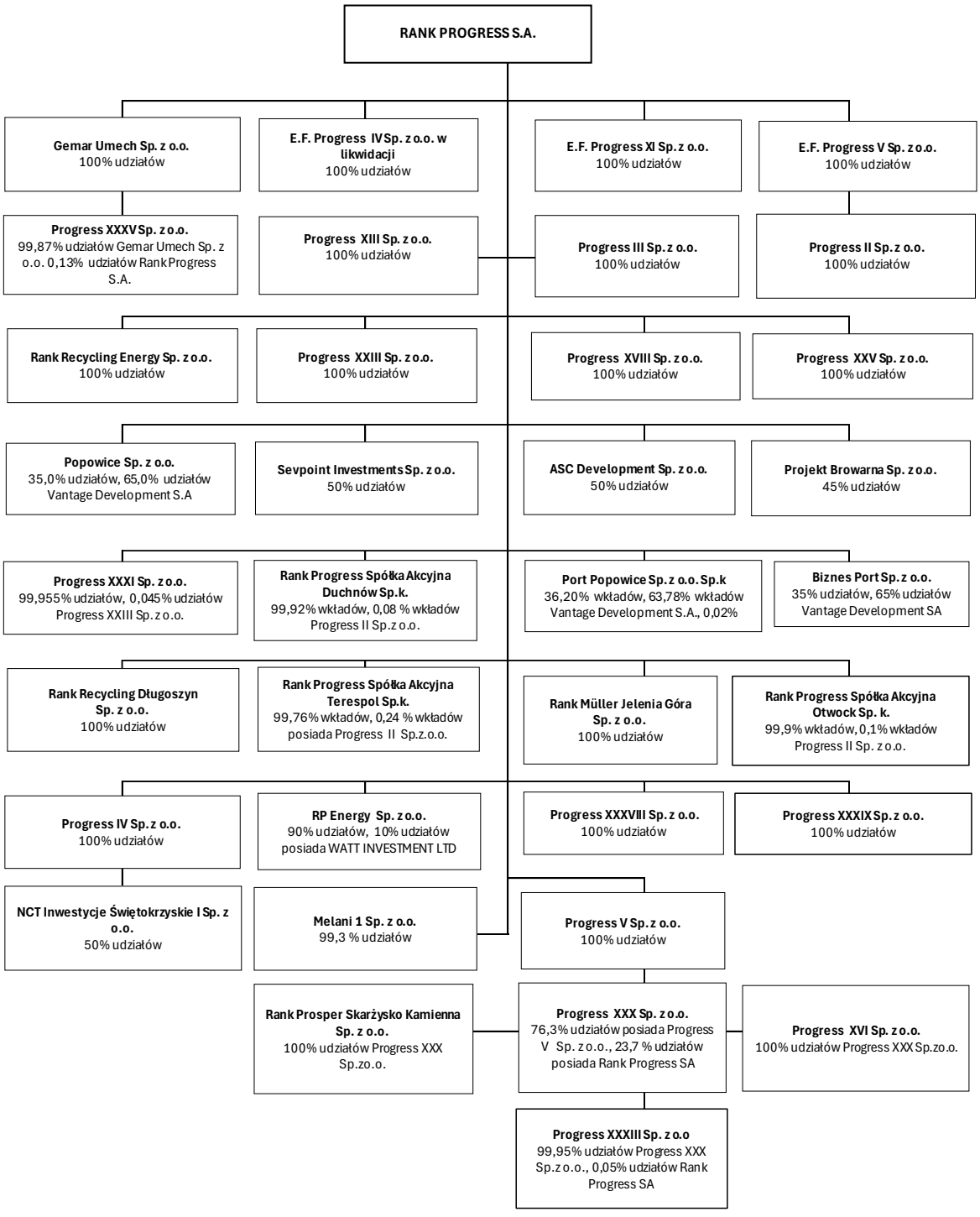
  Połączenie Emitenta ze spółkami przejmowanymi nastąpiło poprzez przeniesienie całego majątku każdej ze spółek przejmowanych na Emitenta. W związku z połączeniem nie doszło do podwyższenia kapitału zakładowego Emitenta, gdyż Emitent był bezpośrednio posiadaczem 100% udziałów w spółkach przejmowanych.

- w dniu 28 października 2026 roku Rank Progress SA zawarł umowę kupna 1 udziału w spółce Melani1 Sp. z o.o., tym samym stając się 100% udziałowcem spółki zależnej

Do dnia złożenia niniejszego raportu kwartalnego nie zostało jeszcze odnotowane w KRS wykreślenie żadnej z powyższych spółek przejmowanych.

Poza zdarzeniami opisanymi powyżej nie wystąpiły jakiekolwiek inne istotne zdarzenia mające wpływ na strukturę Grupy Kapitałowej Emitenta.

Schemat Grupy Kapitałowej Rank Progress na dzień 30 września 2026 roku przedstawia się następująco:



Wykaz spółek wchodzących na dzień 30 września 2026 r. w skład Grupy Kapitałowej Emitenta i podlegających konsolidacji:

Lp.	Nazwa jednostki	Siedziba	Udział Grupy na dzień 30.09.2026	Udział Grupy na dzień 31.12.2025
1.	E.F. Progress V Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
2.	Rank Progress Spółka Akcyjna Duchnów Sp.k.	Legnica	100%	100%
3.	E.F. Progress XI Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
4.	Progress II Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
5.	Progress III Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
6.	Progress IV Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
7.	Progress V Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
8.	Progress XIII Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
9.	Progress XVI Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
10.	Progress XVIII Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
11.	Progress XXIII Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
12.	Progress XXV Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
13.	Rank Progress Spółka Akcyjna Terespol Sp.k.	Legnica	100%	100%
14.	Progress XXX Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
15.	Rank Müller Jelenia Góra Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
16.	Rank Prosper Skarżysko Kamienna Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
17.	Gemar Umech Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
18.	Rank Recycling Energy Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
19.	Rank Recycling Długoszyn Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
20.	Progress XXXI Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
21.	Progress XXXIII Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
22.	Progress XXXV Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
23.	Progress XXXVIII Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
24.	Progress XXXIX Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
25.	Rank Progress S.A. Otwock Sp. k.	Warszawa	100%	100%
26.	RP Energy Sp. z o.o.	Warszawa	90%	90%
27	Melani 1 Sp. z o.o.	Warszawa	99%	------

Wszystkie sprawozdania finansowe spółek zależnych zostały skonsolidowane metodą pełną.

Emitent jest także właścicielem spółki E.F. Progress IV Sp. z o.o. w likwidacji, która znajduje się w fazie likwidacji i nie podlega konsolidacji.

Wystąpiły udziały niekontrolujące, które należą do wspólnika spółki RP Energy Sp. z o.o. Wymienione udziały niekotrolujące są nieistotne dla Grupy Kapitałowej Rank Progress S.A. Grupa Kapitałowa sprawuje kontrolę nad wszystkimi jednostkami zależnymi na podstawie posiadanych udziałów i głosów w tych jednostkach. Wszystkie spółki zależne, z wyjątkiem RP Energy Sp. z o.o., są w 100 %-owym posiadaniu bezpośrednim i pośrednim jednostki dominującej.

Emitent sprawuje współkontrolę nad sześcioma ustaleniami umownymi stanowiącymi wspólne przedsięwzięcia:
- ASC Development Sp. z o.o., w której na dzień złożenia niniejszego raportu posiada 50,0 % udziałów i głosów
- Sevpoint Investments Sp. z o.o., w której na dzień złożenia niniejszego raportu posiada 50,0 % udziałów i głosów
- Projekt Browarna Sp. z o.o. w której na dzień złożenia niniejszego raportu posiada 45,0 % udziałów i głosów
- Port Popowice Sp. z o.o. Sp.k., w której na dzień złożenia niniejszego raportu posiada 36,20 % wkładów i głosów
- Popowice Sp. z o.o., w której na dzień złożenia niniejszego raportu posiada 35,0 % udziałów i głosów
- Biznes Port Sp. z o.o. w której na dzień złożenia niniejszego raportu posiada 35,0 % udziałów i głosów

Wymienione spółki konsolidowane są metodą praw własności.

Emitent posiada także pośrednio 50% udziałów w spółce NCT Inwestycje Świętokrzyskie I Sp. z o.o. W związku z wyrokiem Sądu z dnia 27 listopada 2025 roku NCT Inwestycje Świętokrzyskie I spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Legnicy znajduje się w likwidacji i nie jest już traktowana jako wspólne przedsięwzięcie.

Oprócz podmiotów, o których mowa powyżej oraz podmiotów posiadających akcje w kapitale akcyjnym Emitenta, Emitent

nie jest powiązany kapitałowo z żadnymi innymi podmiotami

6. Stanowisko zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok, w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym w stosunku do wyników prognozowanych.

Emitent nie publikował prognoz na rok 2026.

7. Wskazanie akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta na dzień przekazania raportu kwartalnego wraz ze wskazaniem liczby akcji posiadanych przez te podmioty, procentowego udziału tych akcji w kapitale zakładowym, liczby głosów z nich wynikających oraz procentowego udziału tych akcji w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu, a także wskazanie zmian w strukturze własności znacznych pakietów akcji Emitenta w okresie od dnia przekazania poprzedniego raportu okresowego.

Akcjonariuszami posiadającymi bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Rank Progress S.A. na dzień przekazania niniejszego raportu kwartalnego są:

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna akcji (zł)	Liczba głosów na WZA	Udział % w kapitale	Udział % głosów
Jan Mroczka bezpośrednio i pośrednio, w tym:	16 250 960	1 625 096	29 001 920	43,70%	58,08%
Jan Mroczka - bezpośrednio	*1 054 514*	*105 451*	*2 109 028*	*2,84%*	*4,22%*
Clarriford Limited	*8 746 103*	*874 610*	*16 116 632*	*23,52%*	*32,28%*
Colin Holdings Limited	*2 124 426*	*212 443*	*2 124 426*	*5,71%*	*4,25%*
Silver Coast Investment Sp. z o.o. SKA	*4 325 917*	*432 592*	*8 651 834*	*11,63%*	*17,33%*
Bogusław Marczak	2 576 500	257 650	2 576 500	6,93%	5,16%
Pozostali	18 356 090	1 835 609	18 356 090	49,37%	36,76%
Razem	**37 183 550**	**3 718 355**	**49 934 510**	**100,00%**	**100,00%**

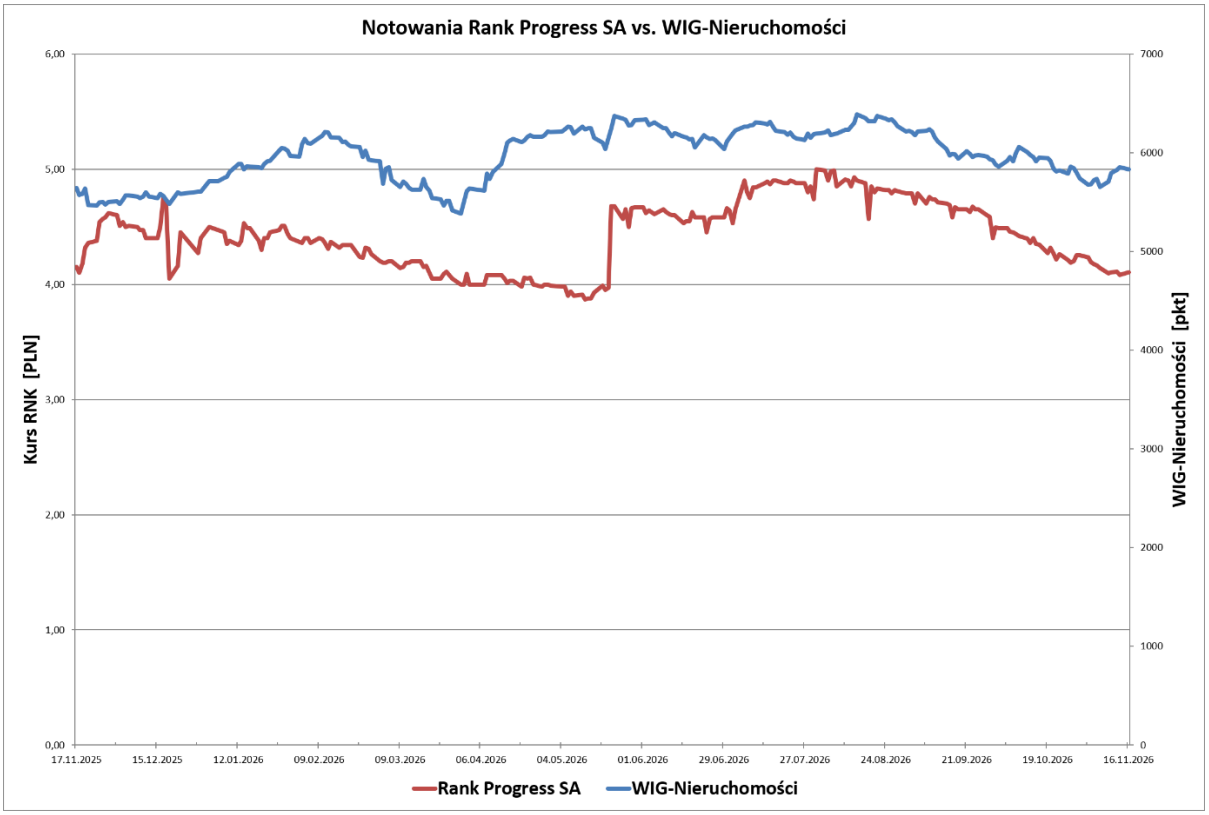
Pan Jan Mroczka, Prezes Zarządu Rank Progress S.A. jest właścicielem 100% udziałów w spółkach Clarriford Limited oraz Colin Holdings Limited. Wymienione spółki mają siedzibę w Nikozji na Cyprze. Pan Jan Mroczka jest także właścicielem 82% akcji w spółce Silver Coast Investment Sp. z o.o. SKA z siedzibą w Warszawie. Dodatkowo Pan Jan Mroczka jest także bezpośrednim właścicielem akcji Emitenta.

W porównaniu do poprzedniego raportu okresowego przekazanego dnia 24 września 2026 roku, akcjonariusze posiadający co najmniej 5% udziału w głosach, nie zgłosili po tym dniu żadnych zmian do stanu posiadanych przez siebie liczby akcji lub liczby głosów.

Od 2010 r. akcje Emitenta notowane są na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie. Pierwsze notowanie PDA miało miejsce w dniu 8 lipca 2010 r.

Kurs akcji Rank Progress SA w trakcie ostatnich 12 miesięcy znajdował się w trendzie bocznym, podobnie jak grupujący spółki deweloperskie indeks WIG-Nieruchomości.

Wykres: Notowania RANK PROGRESS S.A. na tle WIG-NIERUCHOMOŚCI w okresie ostatnich 12 miesięcy



8. Zestawienie stanu posiadania akcji Emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta na dzień przekazania raportu kwartalnego, wraz ze wskazaniem zmian w stanie posiadania, w okresie od dnia przekazania poprzedniego raportu okresowego, odrębnie dla każdej z tych osób.

Stan posiadania bezpośrednio akcji Rank Progress S.A. przez osoby zarządzające i nadzorujące na dzień przekazania raportu kwartalnego przedstawia poniższa tabela.

Akcjonariusz	Pełniona Funkcja	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna akcji (zł)	Liczba głosów	Udział % w kapitale	Udział % głosów
Zarząd						
Jan Mroczka	Prezes Zarządu	1 054 514	105 451	2 109 028	2,84%	4,22%
Małgorzata Mroczka	Wiceprezes Zarządu	-	-	-	-	-
Rada Nadzorcza						
Marcin Gutowski	Przewodniczący RN	17 333	1733	17 333	0,05%	0,03%
Magdalena Dyś	Wiceprzewodniczący RN	-	-	-	-	-
Anna Grzybowska	Członek RN	20 172	2 017	20 172	0,05%	0,04%
Radosław Mrowiński	Członek RN	-	-	-	-	-
Tomasz Janicki	Członek RN	-	-	-	-	-

Pan Jan Mroczka, Prezes Zarządu Rank Progress S.A. jest dodatkowo właścicielem 100% udziałów w spółce Clarriford Limited oraz 100% udziałów w spółce Colin Holdings Limited, które to spółki są akcjonariuszami Emitenta. Obie spółki mają swoją siedzibę w Nikozji na Cyprze. Pan Jan Mroczka jest także większościowym udziałowcem Silver Coast Investment Sp. z o.o. SKA z siedzibą w Warszawie Ilość akcji i głosów będących w posiadaniu wymienionych spółek na dzień przekazania raportu kwartalnego została przedstawiona w punkcie 7 sprawozdania.

Ilość akcji i głosów będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących od dnia przekazania poprzedniego raportu okresowego do dnia dzisiejszego, wg najlepszej wiedzy Emitenta, nie uległa zmianie.

9. Wskazanie istotnych postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, dotyczących zobowiązań oraz wierzytelności Emitenta lub jego jednostki zależnej, ze wskazaniem przedmiotu postępowania, wartości przedmiotu sporu, daty wszczęcia postępowania, stron wszczętego postępowania oraz stanowiska Emitenta.

W zakresie istotnych postępowań dotyczących zobowiązań lub wierzytelności Emitenta lub jednostki od niego zależnej, na dzień przedstawienia niniejszego sprawozdania toczyły się następujące sprawy.

Sprawy podatkowe

Rank Progress S.A.

a) Postępowanie w sprawie kosztów egzekucyjnych

W związku z wyrokiem wydanym przez Naczelny Sąd Administracyjny w dniu 25 sierpnia 2016 roku, sygn. akt II FSK 3620/14, tj. prawomocnym wyrokiem uchylającym decyzję DIAS dotyczącą zobowiązania podatkowego Emitenta w podatku CIT za 2009 rok, Naczelnik Dolnośląskiego Urzędu Skarbowego we Wrocławiu postanowieniem z dnia 13 grudnia 2016 roku, umorzył postępowanie egzekucyjne prowadzone przeciwko Spółce z uwagi, na fakt, że zobowiązanie podatkowe Rank Progress S.A. nie jest wymagalne. Ww. postanowienie zostało utrzymane w mocy przez Dyrektora Izby Skarbowej we Wrocławiu, na podstawie postanowienia z dnia 22 marca 2017 roku. Rank Progress S.A. złożył skargę na przedmiotowe postanowienie do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie. Sąd, dnia 24 października 2017 roku wydał wyrok, w którym oddalił skargę Spółki w całości (ponieważ Dyrektor Izby Skarbowej we Wrocławiu nie miał możliwości podjęcia innego rozstrzygnięcia, jak umorzenie postępowania egzekucyjnego prowadzonego w stosunku do Spółki), jednocześnie jednak wskazując, że podstawą umorzenia postępowania powinien być brak istnienia obowiązku, a nie jak to wskazał Dyrektor Izby Skarbowej we Wrocławiu, brak jego wymagalności.

W związku z umorzeniem postępowania egzekucyjnego, Rank Progress S.A. złożył wniosek o wydanie postanowienia w sprawie kosztów egzekucyjnych, wydanie którego, umożliwia Rank Progress S.A. zwrócenie się do Naczelnika Dolnośląskiego Urzędu Skarbowego we Wrocławiu z żądaniem zwrotu zapłaconych przez Spółkę kosztów postępowania egzekucyjnego w kwocie ok. 442 tys. PLN.

Naczelnik Dolnośląskiego Urzędu Skarbowego we Wrocławiu wydał postanowienie, w którym określił wysokość kosztów egzekucyjnych na kwotę 442 168 PLN, wskazując, że ww. kosztami zostaje obciążony Rank Progress S.A., z uwagi na fakt, że Naczelnik Dolnośląskiego Urzędu Skarbowego we Wrocławiu miał formalne podstawy do wszczęcia postępowania egzekucyjnego. Ww. postanowienie zostało utrzymane w mocy przez Dyrektora Izby Administracji Skarbowej we Wrocławiu na podstawie postanowienia z dnia 2 listopada 2017 roku.

Z uwagi, że postępowanie egzekucyjne było prowadzone w oparciu o decyzję, która następnie została uchylona ze względu na niezgodność z prawem, Rank Progress S.A. złożył skargę na ww. postanowienie Dyrektora Izby Administracji Skarbowej we Wrocławiu do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu. Zdaniem bowiem Spółki, koszty egzekucyjne powinien ponieść organ podatkowy, tj. Dyrektor Urzędu Kontroli Celno-Skarbowej we Wrocławiu (dawniej: Dyrektor Urzędu Kontroli Skarbowej we Wrocławiu), który wydał niezgodną z prawem decyzję podatkową.

Dnia 29 maja 2018 roku Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu uwzględnił skargę Spółki i uchylił postanowienia organów pierwszej i drugiej instancji w przedmiocie obciążenia Spółki kosztami postępowania egzekucyjnego w związku ze sprawą wymiaru podatku dochodowego od osób prawnych za 2009.

Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu podzielił w pełni stanowisko Spółki, zgodnie z którym organy egzekucyjne nie miały podstaw do obarczenia Rank Progress S.A. kosztami postępowania egzekucyjnego, które zostało umorzone z uwagi na uchylenie decyzji, która stanowiła podstawę tego postępowania. W szczególności Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu wskazał, iż wobec ustalenia, iż decyzja, na podstawie której prowadzona była egzekucja była niezgodna z prawem – brak było podstaw do prowadzenia egzekucji od początku, tj. od chwili wszczęcia postępowania egzekucyjnego, ergo obciążanie Rank Progress S.A. jakimikolwiek kosztami postępowania egzekucyjnego było bezpodstawne.

Wskazać należy, że orzeczenie wydane przez Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu jest prawomocne, a zatem Organ jest związany stanowiskiem wyrażonym w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu w zakresie braku zasadności obciążania Spółki takimi kosztami.

Emitent sporządził również wniosek o zwrot kosztów egzekucyjnych z dnia 19 czerwca 2023 roku i złożył go do organu egzekucyjnego. W swoim wniosku Emitent wskazał, że wobec zmiany przepisów ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji w 2021 roku, Organ był zobowiązany, co do zasady, do zwrotu kosztów egzekucyjnych wraz z należnymi odsetkami ustawowymi (liczonymi od dnia ściągnięcia ww. kosztów) z urzędu najpóźniej w 2021 roku. Jednocześnie roszczenie Emitenta jest zasadne, ponieważ w sprawie zostały spełnione przesłanki pozytywne, tj. koszty egzekucyjne zostały ściągnięte w oparciu o tytuł wykonawczy wydany na podstawie decyzji, która następnie została uchylona (o czym szerzej w pkt a) powyżej), postępowanie egzekucyjne było prowadzone niezgodnie z prawem (co potwierdził wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 29 maja 2018 roku, sygn. akt I SA/Wr 97/18), o czym Organ wiedział. Nadto w sprawie nie wystąpiły przesłanki negatywne, tj. w sprawie Emitenta nie zostało dotychczas wszczęte postępowanie w sprawie zwrotu kosztów, jak również koszty Emitentowi nie zostały zwrócone w jakiejkolwiek formie. Jednocześnie wobec faktu, iż koszty egzekucyjne wraz z należnymi odsetkami powinny zostać zwrócone Emitentowi z urzędu, Emitent w swoim wniosku wskazał, że jego pismo należy również traktować jako ponaglenie zwrotu kosztów przez Organ.

Naczelnik Dolnośląskiego Urzędu Skarbowego we Wrocławiu, pismem z dnia 2 października 2023 roku, jako organ, który ma rozpoznać sprawę zwrotu kosztów (wraz z odsetkami), poinformował Emitenta o przekazaniu sprawy do Naczelnika Urzędu Skarbowego w Legnicy.

W dniu 21 maja 2024 roku Naczelnik Urzędu Skarbowego w Legnicy zwrócił Emitentowi kwotę 728 602,22 zł. Dnia 16 września 2024 roku Emitentowi doręczono postanowienie, w którym Naczelnik Urzędu Skarbowego w Legnicy umorzył postępowanie w zakresie rozpoznania wniosku Spółki o zwrot kosztów postępowania egzekucyjnego jako bezprzedmiotowe. W swoim postanowieniu Naczelnik wskazał, iż Emitentowi zostały zwrócone koszty egzekucyjne, a zatem w sprawie zasadne było umorzenie postępowania. Emitent dnia 23 września 2024 roku złożył zażalenie na ww. postanowienie wskazując, iż Naczelnik nie wskazał w swoim postanowieniu elementów niezbędnych do weryfikacji kwoty zwróconych Emitentowi kosztów, takich jak: ile wynosiły koszty postępowania egzekucyjnego w dniu umorzenia tego postępowania. Emitent w swoim zażaleniu zakwestionował prawidłowość zwróconej kwoty, bowiem jego zdaniem powinna ona być wyższa. Emitent nie mógł jednak podjąć merytorycznej polemiki z Naczelnikiem, bowiem ten nie przedstawił ani stanu faktycznego w oparciu o który podjął swoje rozstrzygnięcie, ani też nie przedstawił własnego stanowiska w sprawie. Zażalenie wraz z aktami sprawy wpłynęło do DIAS we Wrocławiu dnia 4 października 2024 roku.

DIAS w dniu 5 czerwca 2025 roku wydał postanowienie, w którym utrzymał w mocy postanowienie Naczelnika Urzędu Skarbowego w Legnicy. W swoim postanowieniu DIAS nie odniósł się ani do zarzutów Emitenta, ani też nie przedstawił sposobu wyliczenia zwróconych przez Naczelnika Urzędu Skarbowego w Legnicy kosztów. DIAS bowiem w swoim postanowieniu wskazał jedynie, że organ egzekucyjny zasadnie umorzył postępowanie w sprawie, a nadto, że Emitentowi nie należą się odsetki w pełnej wysokości wynikającej z przepisów u.p.e.a., a jedynie w wysokości odsetek przewidzianych przez bank dla wkładów wypłacanych na każde żądanie.

Emitent nie zgadzając się z ww. rozstrzygnięciem, dnia 28 lipca 2025 roku, wniósł skargę na przedmiotowe postanowienie do WSA we Wrocławiu.

W swojej skardze Emitent wskazał, że postępowanie egzekucyjnie nie mogło zostać umorzone jako bezprzedmiotowe, ponieważ przedmiot postępowania nadal istnieje – nadal bowiem Skarb Państwa nie zwrócił Emitentowi całości pobranych od niego kosztów egzekucyjnych wraz z odsetkami. Jak bowiem wskazał w swojej skardze Emitent, skoro wszelkie zajęcia dokonane przez organ egzekucyjny należało uznać za niewywołujące skutków prawnych, to organ egzekucyjny nie mógł naliczyć Emitentowi odsetek w wysokości odsetek od depozytów płatnych na każde żądanie. Emitentowi bowiem od początku przysługiwały odsetki, o których mowa w przepisach u.p.e.a., które są wyższe aniżeli ww. odsetki depozytowe.

Tym samym, zdaniem Emitenta DIAS miał obowiązek uznać, iż jakkolwiek Emitent otrzymał część zwrotu kosztów postępowania egzekucyjnego, to nadal przysługuje mu roszczenie o zwrot części kosztów, w wysokości odsetek, o których mowa w przepisach u.p.e.a.

W dniu 22 września 2025 roku Emitent otrzymał sporządzoną przez DIAS odpowiedź na skargę. DIAS w ww. piśmie przede wszystkim opisał dotychczasowy przebieg sprawy i przytoczył zarzuty skargi. Jednocześnie DIAS *de facto* nie odniósł się do *meritum* sprawy tylko ograniczył się do wskazania, że zarówno organ I instancji, jak i sam DIAS, szczegółowo opisali motywy podjętego rozstrzygnięcia. Nadto DIAS ponownie wskazał, że w jego ocenie data zwrotu środków Emitentowi przypada na dzień 24 października 2018 roku, dlatego też do ww. daty naliczano należne Emitentowi odsetki. Powyższe oznacza, że DIAS odniósł się do *meritum* sprawy tylko ogólnie, w szczególności nie odniósł się do następujących kwestii: braku możliwości zajęcia wierzytelności na podstawie zarządzeń zabezpieczenia wskazanych przez DIAS z uwagi na ich bezskuteczność, obowiązku zwrotu środków Emitentowi w momencie zmiany dotychczasowego sposobu zabezpieczenia na hipoteki na nieruchomościach należących do Emitenta.

Dnia 29 stycznia 2026 roku WSA we Wrocławiu wydał wyrok (sygn. akt I SA/Wr 615/25), w którym uchylił postanowienie DIAS. W uzasadnieniu wyroku WSA we Wrocławiu uznał zarzuty Emitenta za zasadne i wskazał, że koszty egzekucyjne nie zostały Emitentowi zwrócone dnia 24 października 2018 roku, ponieważ Emitent nie miał możliwości rozporządzania tymi środkami – ww. środki zostały bowiem zajęte w postępowaniu zabezpieczającym. Powyższe oznacza, że DIAS ma obowiązek ustalić kiedy i jakie środki zostały Emitentowi zwrócone i prawidłowo ustalić oprocentowanie jakie powinno znaleźć zastosowanie w sprawie.

Nadto WSA we Wrocławiu wskazał, że brak jest możliwości skontrolowania przekazanych Emitentowi kwot, w tym wielkości kwoty odsetek, ponieważ ani DIAS, ani organ egzekucyjny nie przedstawiają w swoich postanowieniach żadnych wyliczeń, które mogłyby zostać zweryfikowane, w szczególności nie wskazują: ile wynosiły koszty postępowania egzekucyjnego, za jakie okresy były liczone odsetki, czy też jaka była wysokość odsetek i podstawa prawna do ich naliczenia.

Od ww. wyroku DIAS złożył skargę kasacyjną w której wskazał, iż wyrok WSA we Wrocławiu nie odpowiada prawu, ponieważ organy egzekucyjne rzekomo dokonały zwrotu kosztów egzekucyjnych w październiku 2018 roku w ramach postępowania zabezpieczającego (poprzez zwrot pośredni, tzn. zamieniając zwrot kosztów egzekucyjnych w zajęcie w ramach postępowania zabezpieczającego). W związku z tym DIAS wskazał, że skoro koszty egzekucyjne zostały zwrócone, to postępowanie wszczęte z wniosku Emitenta było bezprzedmiotowe, a zatem zasadnie zostało przez DIAS umorzone. Jednocześnie DIAS w swojej skardze wskazał, że zwrot kosztów egzekucyjnych nastąpił na rachunek depozytowy organu egzekucyjnego, który jest oprocentowany jak dla wkładów wypłacanych na każde żądanie. Stąd Naczelnik Urzędu Skarbowego w Legnicy, zdaniem DIAS, zwrócił Emitentowi prawidłową kwotę kosztów egzekucyjnych.

Emitent sporządził odpowiedź na ww. skargę kasacyjną DIAS. W swojej odpowiedzi Emitent wskazał, że postanowieniem z dnia 27 listopada 2018 roku uznano za zasadny zarzut Emitenta na prowadzenie postępowania zabezpieczającego (w którym, zdaniem DIAS, doszło do zwrotu pośredniego kosztów egzekucyjnych), tj. zarzut niespełniania przez zarządzenie zabezpieczenia wymogów określonych w u.p.e.a. Uznanie tego zarzutu powoduje, że postępowanie zabezpieczające zostało wszczęte bez podstawy prawnej. Powyższe oznacza, że wszelkie czynności zabezpieczające dokonane w ramach ww. postępowania należało uznać za niewywołujące skutków prawnych.

Jednocześnie skoro ww. koszty nie zostały zabezpieczone w ramach postępowania zabezpieczającego (bo zostało uznane za niezgodne z prawem *ergo* nieistniejące), to nie mogło dojść do zwrotu pośredniego w 2018 roku. W konsekwencji Emitent wskazał, że skoro nie doszło do zwrotu pośredniego w 2018 roku, to zasadnie WSA we Wrocławiu uznał, że postępowanie z wniosku Emitenta nie mogło zostać umorzone (wbrew tezom DIAS). Jednocześnie skoro postępowanie z wniosku Emitenta nie było bezprzedmiotowe, to zasadnie WSA we Wrocławiu wskazał, że organy egzekucyjne miały obowiązek wyliczenia kwoty zwrotu i skoro tego nie uczyniły, to postanowienia zasadnie zostały przez WSA we Wrocławiu uchylone.

Zdaniem Emitenta szanse na uchylenie wyroku WSA we Wrocławiu przez NSA wskutek złożenia skargi kasacyjnej przez DIAS są niewielkie. WSA we Wrocławiu bardzo szczegółowo przedstawił zarówno uchybienia DIAS, jak i uzasadnił swoje stanowisko. Tym samym, zdaniem Emitenta, istnieje znaczne prawdopodobieństwo, że ww. wyrok WSA we Wrocławiu nie zostanie uchylony i DIAS będzie związany oceną prawną w nim zawartą. Jednocześnie organ egzekucyjny, po otrzymaniu akt sprawy, będzie musiał ponownie rozpoznać wniosek Emitenta w sprawie kosztów, w tym dokładnie wskazać w jaki sposób została wyliczona kwota, która została już zwrócona wraz z odsetkami za zwłokę, na jakiej podstawie prawnej zwrócono poszczególne kwoty oraz odnieść się do zastrzeżeń i zarzutów, podnoszonych zarówno w skardze, jak i w zażaleniu, a

odnoszących się do niezgodnego z prawem przetrzymywania środków pomiędzy podejmowanymi czynnościami egzekucyjnymi lub zabezpieczającymi – zgodnie z wytycznymi WSA we Wrocławiu.

W związku z opisaną powyżej sprawą toczyły się również postępowanie wymiarowe oraz postępowanie zabezpieczające ujawnione w sprawozdaniu rocznym za 2025 rok, a które to postępowania już się zakończyły na korzyść Rank Progress S.A.

Progress XXV Sp. z o.o. - określenie wysokości nieprzekazanej wierzytelności

W dniach 26 października – 21 grudnia 2017 roku, Naczelnik Dolnośląskiego Urzędu Skarbowego we Wrocławiu przeprowadził w Progress XXV Sp. z o.o. kontrolę prawidłowości realizacji środka egzekucyjnego, tj. zajęcia wierzytelności, zastosowanego przez Naczelnika Pierwszego Mazowieckiego Urzędu Skarbowego w Warszawie w związku prowadzonym przez ww. organ egzekucyjny postępowaniem egzekucyjnym w stosunku do Spółki Zależnej, Progress V Sp. z o.o. W protokole kontroli sporządzonym przez Naczelnika Dolnośląskiego Urzędu Skarbowego we Wrocławiu, zostało wskazane, że Spółka wykazuje zobowiązanie w stosunku do Progress V Sp. z o.o., z tytułu udzielonej przez tę spółkę pożyczki w łącznej wysokości 23 096 389,58 PLN – kapitał oraz 1 848 056,99 PLN – odsetki, jednakże zapisy na rachunkach bankowych nie wykazały przelewu/ów środków pieniężnych na rzecz Progress V Sp. z o.o., w okresie od dnia 6 czerwca 2016 roku do dnia 31 października 2017 roku. Spółka nie składała zastrzeżeń do ww. protokołu kontroli, ponieważ stan faktyczny opisany w ww. protokole odpowiadał rzeczywistości, tj. Spółka wykazuje zobowiązania względem Progress V Sp. z o.o., jednakże były one niewymagalne do dnia 31 grudnia 2025 roku.

a) Postępowanie rozpoznawcze

Dnia 19 kwietnia 2018 roku, Naczelnik Pierwszego Mazowieckiego Urzędu Skarbowego w Warszawie wydał postanowienie, na podstawie którego określił Spółce wysokość nieprzekazanej na rzecz organu egzekucyjnego wierzytelności. W swoim postanowieniu Naczelnik Pierwszego Mazowieckiego Urzędu Skarbowego w Warszawie wskazał, że Progress XXV Sp. z o.o. ponosi odpowiedzialność za nieprzekazane kwoty stanowiące zaległość podatkową Progress V Sp. z o.o.

Dnia 14 maja 2018 roku Progress XXV Sp. z o.o. złożył zażalenie na ww. postanowienie. W swoim zażaleniu Spółka wskazała m.in., że pożyczki udzielone Spółce są niewymagalne (ponieważ termin ich spłaty przypada odpowiednio na dzień 31 grudnia 2020 roku i 31 grudnia 2022 roku), ergo Progress V Sp. z o.o., na dzień dzisiejszy, nie ma podstaw do żądania ich spłaty. Tym samym, Naczelnik Pierwszego Mazowieckiego Urzędu Skarbowego w Warszawie nie ma podstaw do żądania przekazania wierzytelności wynikających z umów pożyczek na swoje konto, ponieważ może on tak czynić jedynie, jeżeli główny zobowiązany (tj. Progress V Sp. z o.o.) może skutecznie żądać spełnienia świadczenia (a nie może, ponieważ wierzytelności są niewymagalne). Dodatkowo Spółka wskazała, że postępowanie egzekucyjne wobec Progress V Sp. z o.o. zostało zakończone (tj. zostało wydane ostateczne postanowienie umarzające ww. postępowanie), a więc Naczelnik Pierwszego Mazowieckiego Urzędu Skarbowego w Warszawie nie miał podstaw do dokonania żadnych czynności egzekucyjnych, w tym realizacji środka egzekucyjnego, jakim jest wydanie zaskarżonego przez Spółkę postanowienia.

Dnia 22 listopada 2018 roku Dyrektor Izby Administracji Skarbowej w Warszawie wydał postanowienie, w którym organ utrzymał w mocy Postanowienie Naczelnika Pierwszego Mazowieckiego Urzędu Skarbowego w Warszawie z dnia 19 kwietnia 2018 roku w przedmiocie określenia wysokości nieprzekazanej wierzytelności. Organ wskazał w szczególności, iż możliwe było określenie wysokości nieprzekazanej wierzytelności wobec faktu, iż Organ stwierdził nieważność postanowienia w przedmiocie umorzenia postępowania wobec Progress V sp. z o.o.

Dnia 11 stycznia 2019 roku Progress XXV Sp. z o.o. wniósł do WSA skargę na postanowienie Dyrektora Izby Administracji Skarbowej w Warszawie z dnia 22 listopada 2018 roku. Spółka wskazała w szczególności, iż organ błędnie przyjął, że Spółka nie zastosowała się do obowiązków wynikających z zajęcia wierzytelności i bezpodstawnie uchyla się od przekazania zajętej wierzytelności, podczas gdy w sprawie Spółka nigdy nie uchylała się od przekazywania środków na rzecz Skarbu Państwa, ponieważ w momencie wydania postanowienia o określeniu wysokości nieprzekazanej wierzytelności wobec dłużnika wierzytelności, tj. Progress V sp. z o.o. nie toczyło się postępowanie egzekucyjne, a nadto pożyczki udzielone Spółce były i nadal są niewymagalne, a zatem wobec braku ich wymagalności Spółka nie miała podstaw przekazania ww. środków na rachunek organu.

Dnia 23 października 2019 roku WSA oddalił skargę Spółki. Wyrok doręczono Spółce dnia 12 listopada 2019 roku. Dnia 1 kwietnia 2020 roku Spółce doręczono pisemne uzasadnienie wyroku. W wyroku WSA wskazał m.in. iż Spółka bezpodstawnie uchylała się od przekazania środków organowi egzekucyjnemu, jako iż wierzytelność jest wymagalna. Ponadto WSA wskazał, iż zważywszy na stwierdzenie nieważności postanowienia w przedmiocie umorzenia egzekucji wobec Progress V, postępowanie nigdy nie było umorzone, a tym samym wydanie postanowienia w przedmiocie określenia wysokości nieprzekazanej wierzytelności było dopuszczalne. WSA wskazał również, że organ był uprawniony do wyliczenia wysokości odsetek i prawidłowo zastosował stawkę odsetek podatkowych.

Dnia 22 czerwca 2020 roku Spółka wniosła skargę kasacyjną od wyroku WSA, zaskarżając wskazany wyrok w całości. W skardze Spółka wskazała m.in. iż WSA błędnie nie stwierdził nieważności zaskarżonego postanowienia wydanego częściowo - w zakresie określenia wysokości odsetek, bez podstawy prawnej. Abstrahując od powyższego, Spółka podniosła również, iż WSA pominął błędne wyliczenie wysokości odsetek przez organ podatkowy. W skardze podniesiono również, iż WSA pominął błędne ustalenie stanu faktycznego sprawy, w szczególności w zakresie wymagalności udzielonych pożyczek oraz uchylania się przez Spółkę od przekazania zajętej wierzytelności. Spółka podniosła także, że WSA zignorował fakt, iż postanowienie

Naczelnika Pierwszego Mazowieckiego Urzędu Skarbowego w Warszawie zostało wydane w okresie, gdy postępowanie wobec Progress V było umorzone, a także iż WSA błędnie uzasadnił swój wyrok.

Wyrokiem z dnia 3 marca 2021 roku Naczelny Sąd Administracyjny uwzględnił skargę kasacyjną Spółki i uchylił zaskarżony wyrok w całości, przekazując sprawę do ponownego rozpoznania WSA w Warszawie oraz zasądził na rzecz Spółki od Dyrektora Izby Administracji Skarbowej w Warszawie zwrot kosztów postępowania. W uzasadnieniu wyroku NSA wskazał, iż Spółka zasadnie podniosła, iż organ egzekucyjny błędnie określił rodzaj odsetek od zobowiązania Spółki. Ponadto NSA wskazał, iż w postanowieniu określa się jedynie wysokość nieprzekazanej kwoty, a nie rodzaj i stawkę odsetek oraz termin ich naliczania, co świadczy o wadliwości postanowienia.

W ślad za wyrokiem NSA, dnia 15 września 2021 roku WSA uchylił postanowienie Dyrektora Izby Administracji Skarbowej w Warszawie z dnia 22 listopada 2018 roku oraz zasądził na rzecz Spółki od Dyrektora Izby Administracji Skarbowej w Warszawie zwrot kosztów postępowania. W wyroku WSA wskazał m.in., iż organ egzekucyjny błędnie określił rodzaj odsetek od zobowiązania Spółki. WSA podzielił również argumentację NSA, iż w postanowieniu określa się jedynie wysokość nieprzekazanej kwoty, a nie rodzaj i stawkę odsetek oraz termin ich naliczania.

W dniu 22 października 2021 roku Dyrektor Izby Administracji Skarbowej w Warszawie złożył skargę na ww. wyrok WSA wskazując w szczególności, iż w postanowieniu określa się rodzaj i stawkę odsetek oraz iż ww. odsetki mają charakter podatkowy, a nie cywilnoprawny jak wskazał WSA w Warszawie.

W dniu 20 grudnia 2021 roku Spółka wniosła odpowiedź na ww. skargę wnosząc o jej oddalenie. Dnia 3 marca 2022 roku NSA oddalił skargę kasacyjną DIAS w Warszawie (sygn. akt III FSK 38/22). W związku z powyższym akta sprawy przesłano do DIAS, który miał obowiązek rozpatrzenia sprawy w oparciu o wydane w sprawie Spółki wyroki WSA w Warszawie i NSA (był związany ww. wyrokami).

DIAS w Warszawie w dniu 6 października 2022 roku wydał postanowienie, w którym uchylił postanowienie Naczelnika Pierwszego Mazowieckiego Urzędu Skarbowego w Warszawie. W swoim postanowieniu DIAS w Warszawie wskazał, że ww. organ podatkowy nieprawidłowo wskazał w swoim postanowieniu wysokość odsetek należnych od nieprzekazanej wierzytelności. W przypadku bowiem nieterminowego przekazania zajętej w postępowaniu egzekucyjnym wierzytelności nie występuje nieterminowe regulowanie należności prawnopodatkowej, ale cywilnoprawnej, której źródłem jest stosunek zobowiązaniowy wynikający umowy cywilnoprawnej. Tym samym, przy obliczaniu wysokości odsetek należy przyjąć zasady ogólne wynikające z kodeksu cywilnego. Jednocześnie, jak wskazał DIAS w Warszawie, Naczelnik Pierwszego Mazowieckiego Urzędu Skarbowego w Warszawie, po ponownym rozpoznawaniu sprawy powinien wydać postanowienie, w którym wskaże jedynie określoną kwotę nieprzekazanej przez Spółkę wierzytelności (bez naliczania odsetek od ww. wierzytelności). Dnia 5 stycznia 2023 roku Naczelnik Trzeciego Urzędu Skarbowego Warszawa – Śródmieście wydał postanowienie w przedmiocie określenia nieprzekazanej kwoty. W swoim postanowieniu Naczelnik Trzeciego Urzędu Skarbowego Warszawa – Śródmieście wskazał, że kwota, która nie została przekazana od dłużnika zajętej wierzytelności, tj. Progress XXV Sp. o.o. wyniosła 10,01 mln zł.

Progress XXV Sp. z o.o. złożyła zażalenie na ww. postanowienie Naczelnika Trzeciego Urzędu Skarbowego Warszawa – Śródmieście. W swoim zażaleniu Progress XXV Sp. z o.o. wskazał, że Naczelnik Trzeciego Urzędu Skarbowego Warszawa – Śródmieście w swoim postanowieniu nie przedstawił szczegółowej kalkulacji kwoty nieprzekazanej wierzytelności, a także wskazał kwotę, która nie znajduje potwierdzenia we wcześniejszych wyliczeniach Naczelnika Trzeciego Urzędu Skarbowego Warszawa – Śródmieście – w uchylonym postanowieniu Naczelnika Pierwszego Mazowieckiego Urzędu Skarbowego w Warszawie z dnia 19 kwietnia 2018 roku kwota nieprzekazanej wierzytelności wyniosła bowiem 9,9 mln zł, a więc była niższa aniżeli wskazana w zaskarżonym postanowieniu.

Dnia 5 maja 2023 roku DIAS wydał postanowienie, w którym określił Progress XXV wysokość nieprzekazanej wierzytelności na kwotę 9.987.811,09 zł. W swoim postanowieniu DIAS wskazał, że wskazał, że przy określaniu kwoty nieprzekazanej wierzytelności należy wziąć pod uwagę kwotę dochodzonej wobec spółki Progress V Sp. z o.o. należności wynikającej z zawiadomienia o zajęciu z dnia 31 maja 2016 roku w łącznej kwocie 11 098 070,11 zł oraz dokonane po zajęciu wpłaty, jego bowiem zdaniem, ww. okoliczności mają wpływ na określenie wysokości nieprzekazanej wierzytelności.

W dniu 19 czerwca 2023 roku spółka Progress XXV złożyła skargę na ww. postanowienie. W swojej skardze Progress XXV wskazała, że DIAS w swoim postanowieniu nie przedstawił jakie czynności były podejmowane w toku postępowania egzekucyjnego toczącego się w sprawie spółki Progress V Sp. z o.o. i czy kolejne środki zostały przymusowo ściągnięte od ww. spółki do dnia wydania zaskarżonego Postanowienia – spółka Progress XXV posiada bowiem informację, że w toku postępowania egzekucyjnego prowadzonego wobec spółki Progress V Sp. z o.o. została zlicytowana nieruchomość, która to czynność egzekucyjna wpłynęła niewątpliwie na wysokość zobowiązania podatkowego spółki Progress V. Nadto spółka Progress XXV wskazała, że kalkulacja przedstawiona przez DIAS zawiera błędy rachunkowe i wewnętrzne sprzeczności. Wobec powyższego spółka Progress XXV nie miała możliwości podjęcia merytorycznej polemiki ze stanowiskiem DIAS zawartym w postanowieniu.

W dniu 19 lipca 2023 roku DIAS przekazał skargę wraz z aktami sprawy do WSA w Warszawie. Dnia 29 września 2023 roku WSA w Warszawie, na posiedzeniu niejawnym, wydał wyrok (sygn. akt III SA/Wa 1674/23), w którym oddalił skargę Progress XXV Sp. z o.o. W swoim wyroku WSA w Warszawie stwierdził, że zarzuty dotyczące nieprawidłowego ustalenia kwoty nieprzekazanej wierzytelności, w tym jej powiększenia o odsetki i koszty egzekucyjne, nie znajdują uzasadnienia w sprawie.

Jak bowiem wskazał WSA w Warszawie: *„organ prawidłowo wziął pod uwagę kwotę dochodzonej wobec Zobowiązanej Spółki należności z zawiadomienia o zajęciu z 31.05.2016 r., w łącznej kwocie 11.098.070,11 zł oraz dokonane po zajęciu wpłaty."*

Dnia 2 stycznia 2024 roku Spółka zależna złożyła skargę kasacyjną od przedmiotowego wyroku. W swojej skardze Spółka zależna wskazała, że WSA w Warszawie nie wziął pod uwagę oczywistych błędów rachunkowych znajdujących się w rozstrzygnięciach organów egzekucyjnych (a niezasadnie powiększających wartość nieprzekazanej przez Spółkę zależną wierzytelności). Nadto, WSA w Warszawie w swoim wyroku w ogóle nie wziął pod uwagę wyroku NSA z dnia 12 września 2023 roku, sygn. akt III FSK 2489/21, który uchylił postanowienia stwierdzające nieważność postanowienia w przedmiocie umorzenia postępowania egzekucyjnego prowadzonego wobec spółki Progress V Sp. z o.o.

NSA dnia 6 czerwca 2025 roku wydał wyrok w sprawie oddalając skargę kasacyjną Spółki zależnej (sygn. akt III FSK 351/24). W uzasadnieniu wyroku NSA wskazał, że DIAS prawidłowo wydał postanowienie w sprawie nieprzekazanej wierzytelności, ponieważ na dzień wydania postanowienia, tj. na dzień 5 maja 2023 roku, w obrocie prawnym występowało postanowienie stwierdzające nieważność postanowienia w przedmiocie umorzenia postępowania egzekucyjnego – ww. postanowienie zostało uchylone dopiero wyrokiem z dnia 12 września 2023 roku. Jednocześnie NSA wskazał, że ww. postanowienie ma tylko charakter deklaratoryjny, tj. określa ono jedynie wysokość nieprzekazanej kwoty i jest wyłączenie pochodną dokonanego wcześniej zajęcia wierzytelności pieniężnej. Jednocześnie, zdaniem NSA, samo wydanie tego postanowienia nie oznacza, że automatycznie należności w nim określone mogą być przymusowo egzekwowane.

W związku z powyższym Emitent stoi na stanowisku, że wobec przedawnienia zobowiązań podatkowych spółki Progress V Sp. z o.o. brak jest obecnie podstaw do wszczynania, wobec Spółki zależnej, postępowania egzekucyjnego. Na dzień dzisiejszy również organ egzekucyjny nie podjął żadnych czynności mających na celu przymusowe ściągnięcie ww. należności. Jednocześnie jednak Spółka zależna nie otrzymała żadnego pisma od DIAS z którego *expressis verbis* wynikałoby, iż ww. należność nie będzie egzekwowana.

Jeżeli jednak organ egzekucyjny będzie próbował wyegzekwować wartość nieprzekazanej wierzytelności – Spółka zależna będzie składać środki zaskarżenia.

Ryzyko związane z przedmiotową sprawą obejmuje kwotę 9,99 mln PLN, tj. kwotę wysokości wierzytelności nieprzekazanej przez Spółkę, która wraz z kosztami ubocznymi, tj. odsetkami, nie powinna przekroczyć kwoty 15,244 mln PLN (odsetki ok. 5,256 mln PLN). Jednocześnie Spółka wskazuje, że ww. kwota nie została przez nią uiszczona. Grupa Kapitałowa nie zawiązała rezerwy z uwagi na to, że Zarząd uznaje roszczenie za przedawnione.

Odstąpienie od umowy nabycia gruntów w Rudzie Śląskiej.

W dniu 19 lutego 2013 r. między jednostką zależną Emitenta spółką Rank Recycling Energy Sp. z o.o. z siedzibą w Legnicy, jako Kupującym, a spółką Drogopol Ekopark Sp. z o.o. (obecnie Eneris Ekopark Sp. z o.o.) z siedzibą w Katowicach, jako Sprzedającym, została zawarta przedwstępna umowa sprzedaży nieruchomości gruntowej w Rudzie Śląskiej o obszarze 14,89 ha, nabywanej w celu realizacji budowy zakładu termicznej utylizacji odpadów komunalnych oraz składowiska na odpady komunalne i przemysłowe. Cena sprzedaży przedmiotowej nieruchomości miała wynieść 20.845.860,00 PLN netto. Termin zawarcia umowy przyrzeczonej był ustalony na dzień 28 lutego 2014 r. W dniu 7 lipca 2014 r. spółka zależna Emitenta, Rank Recycling Energy Sp. z o.o. otrzymała od spółki Drogopol Ekopark Sp. z o.o. (obecnie Eneris Ekopark Sp. z o.o.) oświadczenie o odstąpieniu od przedwstępnej umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości. Sprzedający w uzasadnieniu wskazał, iż Rank Recycling Energy Sp. z o.o. z siedzibą w Legnicy nie wzywała Sprzedającego do zawarcia umowy przyrzeczonej, a także we wskazanym przez Drogopol Ekopark Sp. z o.o. (obecnie Eneris Ekopark Sp. z o.o.) terminie Kupujący nie stawił się do zawarcia umowy przyrzeczonej.

W dniu 13 kwietnia 2015 r. Sąd Okręgowy w Legnicy wydał postanowienie o udzieleniu Rank Recycling Energy Sp. z o.o. zabezpieczenia roszczenia o pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego poprzez zawieszenie postępowania egzekucyjnego prowadzonego przeciwko Spółce. Wartość przedmiotu sporu wynosi 1.998.293,64 zł. W dniu 21 kwietnia 2015 r. został złożony do komornika wniosek o zawieszenie postępowania egzekucyjnego, które zostało zawieszone przez komornika w dniu 24 kwietnia 2015 r. Wydane przez Sąd Okręgowy w Legnicy postanowienie w przedmiocie zabezpieczenia zostało zaskarżone przez Drogopol Ekopark Sp. z o.o. (obecnie Eneris Ekopark Sp. z o.o.) zażaleniem z dnia 23 kwietnia 2015 r., w dniu 18 maja 2015 r. złożona została odpowiedź na zażalenie. Został wniesiony przez Spółkę pozew o pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego na rzecz Drogopol Ekopark Sp. z o.o. (obecnie Eneris Ekopark Sp. z o.o.). Postanowieniem z dnia 6 maja 2015 r. Sąd Okręgowy w Legnicy uznał się za niewłaściwy w sprawie i przekazał sprawę do Sądu Okręgowego w Katowicach. Postanowieniem z dnia 3 sierpnia 2015 r. komornik na wniosek Drogopol Ekopark Sp. z o.o. (obecnie Eneris Ekopark Sp. z o.o.) podjął zawieszone postępowanie. W dniu 27 sierpnia 2015 r. Rank Recycling Energy Sp. z o.o. złożył skargę na czynności komornika. W dniu 7 października 2015 r. komornik zajął wierzytelności Rank Recycling Energy Sp. z o.o. W dniu 25 kwietnia 2016 r. została złożona skarga na czynności komornika. Postanowieniem z dnia 8 sierpnia 2017 r. postępowanie komornicze przeciwko Rank Recycling Energy Sp. z o .o. w restrukturyzacji zostało zawieszone.

W drodze powództwa Drogopol Ekopark Sp. z o.o. (obecnie Eneris Ekopark Sp. z o.o.) dochodzi przeciwko Rank Recycling Energy Sp. z o.o. pozbawienia wykonalności tytułu wykonawczego uzyskanego przez Rank Recycling Energy Sp. z o.o. Wartość przedmiotu sporu wynosi 2 mln zł. Sąd udzielił Drogopolowi Ekopark Sp. z o.o. zabezpieczenia powództwa poprzez zawieszenie postępowania egzekucyjnego prowadzonego z wniosku Spółki przeciwko Drogopol Ekopark Sp. z o.o. (obecnie Eneris Ekopark Sp. z o.o.). Na wniosek Rank Recycling Energy Sp. z o.o. postanowieniem z dnia 18 stycznia 2016 r. Sąd zawiesił

postępowanie z powództwa Drogopol Ekopark Sp. z o.o. (obecnie Eneris Ekopark Sp. z o.o.) o pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia postępowania z powództwa Rank Recycling Energy Sp. z o.o. Wniosek powoda o podjęcie zawieszonego postępowania został oddalony. W dniu 29 sierpnia 2018 roku Drogopol Ekopark Sp. z o.o. (obecnie Eneris Ekopark Sp. z o.o.) złożył ponowny wniosek o podjęcie zawieszonego postępowania. Dnia 21 października 2019 roku Drogopol Ekopark Sp. z o.o. ponownie wniósł o podjęcie zawieszonego postępowania. W dniu 16 marca 2022 roku Sąd wydał postanowienie o podjęciu zawieszonego postępowania. W dniu 1 sierpnia 2022 roku sąd wydał wyrok, w którym uwzględnił powództwo Drogopol Ekopark Sp. z o.o. (obecnie Eneris Ekopark Sp. z o.o.). W dniu 9 września 2022 do kancelarii prawnej reprezentującej pozwanego został doręczony wyrok wraz z uzasadnieniem. W dniu 22 września 2022 r. została wysłana apelacja w niniejszej sprawie. Sprawie przed Sądem Apelacyjnym w Katowicach została nadana sygnatura.
W dniu 17 lutego 2023 r. Sąd Apelacyjny w Katowicach, rozpoznał apelację od wyroku Sądu Okręgowego w Gliwicach z dnia 1 sierpnia 2022 roku
Sąd Apelacyjny oddalił apelację, ale zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

1. w punkcie 1 o tyle, że pozbawił wykonalności opisany w nim tytuł wykonawczy do kwoty 1.999.660,59 (jeden milion dziewięćset dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy sześćset sześćdziesiąt 59/100) złotych, a w pozostałym zakresie powództwo oddalił,
2. w punkcie 2 o tyle, że zasądzoną nim kwotę kosztów procesu w wysokości 107.217 złotych obniża do kwoty 32.217 (trzydzieści dwa tysiące dwieście siedemnaście) złotych,
3. w punkcie 3 w ten sposób, że nakazuje pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Gliwicach kwotę 75.000 (siedemdziesiąt pięć tysięcy) złotych tytułem części opłaty od pozwu, od uiszczenia której powódka była zwolniona;
4. oddala apelację w pozostałej części;
5. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 11.550 (jedenaście tysięcy pięćset pięćdziesiąt) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego i zażaleniowego.

Powyżej wskazane zmiany dokonane przez Sąd Apelacyjny w wyroku Sądu I instancji wynikały przede wszystkim z faktu, że Sąd I instancji błędnie orzekł w zakresie kosztów postępowania. W niniejszej sprawie w dniu 23 lutego 2023 r. został złożony wniosek o uzasadnienie wyroku Sądu Apelacyjnego. W dniu 10 marca 2023 r. został doręczony wyrok Sądu Apelacyjnego wraz z uzasadnieniem. W dniu 9 maja 2023 roku Spółka złożyła skargę kasacyjną. Sąd Najwyższy zarejestrował sprawę ze skargi kasacyjnej. Postanowieniem z dnia 9 października 2024 roku skarga kasacyjna została przyjęta do rozpoznania. Sprawa obecnie oczekuje na wyznaczenie terminu. Zarząd uważa, że sprawa rozstrzygnie się pozytywnie dla Spółki, rezerwa na ewentualne zobowiązanie nie została zawiązana z powodu porozumienia upadłościowego Rank Recycling Energy Sp. z o.o.

Przyspieszone postępowanie układowe Rank Recycling Energy Sp. z o.o. w restrukturyzacji

Postanowieniem z dnia 28 marca 2017 roku Sąd Rejonowy w Legnicy postanowił na wniosek Rank Recycling Energy Sp. z o.o. w restrukturyzacji otworzyć przyspieszone postępowanie układowe Rank Recycling Energy Sp. z o.o. w restrukturyzacji. Zgromadzenie wierzycieli przyjęło układ. Postanowienie Sądu z dnia 28 czerwca 2018 roku zatwierdzające układ stało się prawomocne. Wnioskiem z dnia 10 września 2018 roku Drogopol Ekopark Sp. z o.o. wniósł o uchylenie układu, wniesiona została również odpowiedź Rank Recycling Energy Sp. z o.o. w restrukturyzacji na złożony wniosek. Postanowieniem z dnia 3 stycznia 2019 roku Sąd oddalił wniosek Drogopol Ekopark Sp. z o.o. o uchylenie układu.

W dniu 27 listopada 2023 roku nadzorca sądowy złożył wniosek o uchylenie układu Rank Recycling Energy Sp. z o.o. w restrukturyzacji. Rank Recycling Energy Sp. z o.o. w restrukturyzacji złożyła odpowiedź na stanowisko nadzorcy sądowego. Postanowieniem z dnia 19 stycznia 2024 roku Sąd Rejonowy w Legnicy uchylił układ przyjęty w postępowaniu układowym dłużnika Rank Recycling Energy Sp. z o.o. w restrukturyzacji. Na ww. postanowienie spółka Rank Recycling Energy Sp. z o.o. w restrukturyzacji złożyła zażalenie. W dniu 20 marca 2024 roku Sąd Okręgowy w Legnicy w sprawie postępowania restrukturyzacyjnego spółki Rank Recycling Energy Sp. z o.o. w restrukturyzacji wydał postanowienie w przedmiocie oddalenia zażalenia na postanowienie z dnia 19 stycznia 2024 roku w przedmiocie oddalenia układu. Na wskazane postanowienie środek zaskarżenia nie przysługuje.

NCT Inwestycje Świętokrzyskie I Sp. z o.o. - postępowanie w sprawie zapłaty odsetek od pożyczek

W dniu 21 sierpnia 2019 roku do Sądu Okręgowego w Legnicy VI Wydział Gospodarczy został wniesiony przez Progress IV Sp. z o.o. i Rank Progress S.A. przeciwko NCT Inwestycje Świętokrzyskie I Sp. z o.o. pozew o zapłatę odsetek od pożyczek (4.458.230 PLN - co do Progress IV Sp. z o.o., 46.701 PLN - co do Rank Progress S.A.). Postanowieniem z 13 stycznia 2020 r. Sąd Okręgowy w Legnicy udzielił Progress IV Sp. z o.o. zabezpieczenia dochodzonego roszczenia poprzez ustanowienie hipoteki przymusowej łącznej do kwoty 4 573 230 zł na nieruchomościach strony pozwanej. Zażalenie na ww. postanowienie złożył 7 lutego 2020 roku interwenient uboczny po stronie pozwanej. Postanowieniem z dnia 2 marca 2020 r. Sąd zawiesił postępowanie z uwagi na ogłoszenie upadłości pozwanej. W dniu 9 października 2020 roku wpłynęło zawiadomienie z Sądu z informacją o doręczeniu pozwu pozwanemu. Postanowieniem z dnia 27 lipca 2021 roku zawieszono postępowanie ze skutkiem od dnia 11 lutego 2020 roku. Postanowieniem z dnia 7 marca 2023 r. podjęto zawieszone postępowanie z powództwa Progress IV Sp. z o.o. W dniu 3 lipca 2023 roku Sąd Rejonowy w Legnicy wydał wyrok na mocy którego zasądził od pozwanej na rzecz Rank Progress SA kwotę zgodną z żądaniem pozwu. Postępowanie z powództwa Progress IV Sp. z o.o. toczy się. Postanowieniem z dnia 8 listopada 2023 roku Sąd Okręgowy odrzucił przedmiotowe postanowienie, w dniu 19 marca 2024 roku przedstawiciel strony pozwanej wniósł o przywrócenie terminu na zaskarżenie przedmiotowego

postanowienia oraz wniósł zażalenie. Spółka zależna Emitenta wniosła odpowiedź na zażalenie- obecnie zażalenie oczekuje na rozpoznanie.

W dniu 6 lutego 2025 r. Sąd doręczył powodowi odpis odpowiedzi na pozew wniesiony przez przedstawiciela strony pozwanej, Progress IV Sp. z o.o. wniosła replikę na złożoną odpowiedź na pozew w dniu 6 marca 2025 roku. Na dzień 14 kwietnia 2026 roku została wyznaczona rozprawa w przedmiotowej sprawie przed Sądem Okręgowym w Legnicy. Dnia 8 maja 2026 roku Sąd Okręgowy w Legnicy wydał wyrok i orzekł, że:

1) zasądza od strony pozwanej NCT Inwestycje Świętokrzyskie I Sp. z o.o. z siedzibą w Legnicy na rzecz strony powodowej Progress IV Sp. z o.o. z siedzibą w Legnicy kwotę 3.260..697,21 PLN wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia 21 sierpnia 2019 roku do dnia zapłaty.
2) oddala powództwo w pozostałym zakresie
3) zasądza od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 71.925 PLN tytułem zwrotu części kosztów procesu wraz z odsetkami za opóźnienie w zapłacie przyznanych stronie powodowej kosztów procesu w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty.

Spółka zależna Emitenta złożyła wniosek o uzasadnienie punktu 2 ww. wyroku.

Interwenient uboczny wniósł apelację od powyższego wyroku.

Postępowanie o rozwiązanie spółki NCT Inwestycje Świętokrzyskie I Sp. z o.o.

W dniu 25 lipca 2022 roku do Sądu Okręgowego w Legnicy VI Wydział Gospodarczy został przesłany przez Progress IV Sp. z o.o. przeciwko NCT Inwestycje Świętokrzyskie I Sp. z o.o. pozew o rozwiązanie spółki NCT Inwestycje Świętokrzyskie I Sp. z o.o. Sprawie została nadana sygnatura. Wartość przedmiotu sporu wynosi 135,0 mln PLN. Odpis pozwu doręczono stronie pozwanej w dniu 9 stycznia 2023 roku. Dnia 21 lutego 2023 r. przed Sądem Okręgowym w Legnicy, VI Wydział Gospodarczy odbyła się pierwsza rozprawa w sprawie. Następnie rozprawę odroczono do dnia 16 maja 2023 roku. Rozprawę w dniu 16 maja 2023 roku odwołano. Nowy termin rozprawy wyznaczono na dzień 9 listopada 2023 roku. Wymieniona rozprawa została odwołana. Sąd Okręgowy wydał w dniu 25 października 2023 roku postanowienie o ustanowieniu kuratora dla strony pozwanej NCT Inwestycje Świętokrzyskie I Sp. z o.o. Obecnie trwa oczekiwanie na wyznaczenie nowego terminu rozprawy. W dniu 27 sierpnia 2024 roku otrzymano odpowiedź na pozew złożoną przez kuratora strony pozwanej, w której wnosi on o oddalenie powództwa, twierdząc, że nie zaistniały przesłanki do rozwiązania spółki przez sąd. W najbliższym czasie, można spodziewać się wyznaczenia rozprawy i wezwania stron do przesłuchania, tytułem realizacji przez Sąd postępowania dowodowego. Sąd wyznaczył rozprawę na dzień 24 kwietnia 2025 roku. Na rozprawie zostali przesłuchani wszyscy świadkowie oraz strony. Następnie Sąd Okręgowy zobowiązał pozwanego oraz interwenienta ubocznego do zajęcia stanowiska wobec ostatniego pisma procesowego strony powodowej, zaś następnie podejmie dalsze decyzje. Na tę chwilę postępowanie dowodowe zostało wyczerpane. Po rozprawie 6 listopada 2025 roku i końcowych stanowiskach stron, Sąd wyznaczył na 27 listopada 2025 r. termin publikacji wyroku. Sąd uwzględnił w całości powództwo o rozwiązanie spółki i ustanowił pana Jana Mroczkę jej likwidatorem. W sprawie wniesiono apelację i akta trafiły do Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu. Dnia 14 kwietnia 2026 roku kancelarii reprezentującej powoda doręczono apelację interwenienta ubocznego, a 12 maja 2026 roku kancelarii reprezentującej powoda doręczono apelację kuratora NCT Inwestycje Świętokrzyskie I Sp. z o.o.

Kancelaria reprezentująca powoda złożyła odpowiedzi na obie apelacje. Obecnie oczekujemy na wyznaczenie terminu rozprawy.

Postępowanie w przedmiocie przystąpienia do umowy przyrzeczonej Gdynia

W dniu 3 grudnia 2021 roku do Sądu Okręgowego w Gdańsku został wniesiony przez Rank Progress SA pozew przeciwko Malborskie Zakłady Chemiczne „Organika" SA z siedzibą w Malborku, w przedmiocie złożenia oświadczenia woli zawarcia z Rank Progress S.A. umowy przyrzeczonej sprzedaży nieruchomości położonych w Gdyni, zgodnie z przedwstępną umową sprzedaży nieruchomości. Wartość przedmiotu sporu wynosi 29,250 mln PLN. Pozwanej doręczono odpis pozwu, złożyła ona odpowiedź na pozew. Obecnie Emitent oczekuje na zgodę na złożenie pisma procesowego stanowiącego replikę na złożoną odpowiedź na pozew.

Przed wniesieniem powództwa Sąd Okręgowy w Gdańsku udzielił Rank Progress S.A. zabezpieczenia dochodzonego roszczenia. Na wydane postanowienie, obowiązany - Malborskie Zakłady Chemiczne „Organika" Spółka Akcyjna złożył zażalenie. W dniu 1 kwietnia 2022 roku Sąd wydał postanowienie oddalające zażalenie obowiązanego.

W dniu 8 kwietnia 2022 roku Sąd doręczył kancelarii prawnej reprezentującej powoda, pismo zobowiązujące do zajęcia stanowiska w przedmiocie ugodowego zakończenia sporu. W dniu 26 kwietnia 2022 roku do kancelarii wpłynęło pismo procesowe pozwanego, w którym wskazuje, iż na obecnym etapie postępowania nie widzi możliwości zawarcia ugody.

W dniu 11 października 2022 roku odbyła się I rozprawa, na której przesłuchano informacyjnie Prezesa Zarządu powoda oraz Prezesa Zarządu strony pozwanej, jak również świadka. Na rozprawie w dniu 10 lutego 2023 roku Sąd postanowił dopuścić dowód z zeznań kolejnego świadka oraz dowód z przesłuchania stron, zamknięto rozprawę i odroczono ogłoszenie wyroku. W dniu 7 marca 2023 roku Sąd Okręgowy w Gdańsku IX Wydział Gospodarczy wydał wyrok, w którym:

I. oddalił powództwo,

II. zasądził od powoda Rank Progress Spółki Akcyjnej w Legnicy na rzecz pozwanego Malborskich Zakładów Chemicznych „Organika" Spółki Akcyjnej w Malborku kwotę 31.297,00 zł (trzydzieści jeden tysięcy dwieście dziewięćdziesiąt siedem złotych 00/100) tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Spółka złożyła wniosek o uzasadnienie ww. wyroku. W dniu 7 czerwca 2023 roku została wysłana apelacja od wyroku do Sądu Apelacyjnego w Gdańsku. Strona pozowana złożyła odpowiedź na apelację. W dniu 5 września 2023 roku Rank Progress SA wystosował replikę na odpowiedź na apelację. Dnia 31 października 2023 roku Emitent wystosował pismo z wnioskiem o przedstawienie zagadnienia do rozstrzygnięcia Sądowi Najwyższemu. Wyrokiem z dnia 15 lutego 2024 roku oddalił on apelację powoda. Został złożony wniosek o uzasadnienie wyroku. Następnie złożono skargę kasacyjną, która została zarejestrowana.
W dniu 10 kwietnia 2026 roku skarga kasacyjna została przyjęta do rozpoznania. Wyrokiem z dnia 22 lipca 2026 roku skarga kasacyjna została oddalona i aktualnie Emitent oczekuje na doręczenie wyroku wraz z uzasadnieniem.

Postępowanie w sprawie zwrotu zadatku Gdynia

W dniu 12 października 2023 roku Rank Progress SA wniósł wobec Malborskich Zakładów Chemicznych Organika SA pozew o zapłatę kwoty 3,0 mln PLN tytułem nienależnego świadczenia na wypadek, gdyby w równolegle toczącym się przed Sądem Apelacyjnym w Gdańsku postępowaniu apelacyjnym definitywnie ustalono, że umowa przedwstępna, której zawarcia dochodzi Rank Progress SA okazała się nieważna lub ewentualnie Rank Progress SA żąda wskazanej kwoty tytułem zwrotu zadatku gdyby w powyższym postępowaniu stwierdzono, że umowa przedwstępna pozostawała ważna, ale pozwana skutecznie od niej odstąpiła lub ewentualnie Rank Progress SA żąda powyżej wskazanej kwoty zadatku na wypadek stwierdzenia, że do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło wskutek okoliczności za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności albo za które odpowiedzialność ponoszą obie strony. Dnia 27 października 2023 roku Sąd Okręgowy przesłał pozwanej pozew i zobowiązał do przesłania odpowiedzi na pozew w terminie 35 dni od dnia otrzymania pozwu pod rygorem zwrotu odpowiedzi na pozew, a w konsekwencji wydania wyroku zaocznego. Sąd Okręgowy pismem z 22 grudnia 2023 roku zobowiązał powoda do złożenia pisma procesowego, w którym odniesie się do twierdzeń wskazanych w odpowiedz na pozew w terminie 21 dni pod rygorem pominięcia. Przedmiotowe pismo zostało przygotowane i złożone w terminie. Emitent złożył do akt sprawy informację o rozstrzygnięciach w równoległym postępowaniu (w przedmiocie przystąpienia do umowy przyrzeczonej) o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli. Sąd Okręgowy,, wiedząc, że sprawa jest zależna od sprawy o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli, zawiesił przedmiotowe postępowanie i oczekuje na wynik wymienionej wyżej sprawy przed Sądem Najwyższym.

Pozew wobec Praetorium Sp. z o.o. o uzgodnienie stanu prawnego nieruchomości

Wartość przedmiotu sporu: 8,0 mln PLN

W dniu 10 października 2023 roku Progress II Sp. z o.o. wystąpił z pozwem przeciwko Praetorium Sp. z o.o. o uzgodnienie stanu prawnego nieruchomości położonej w Legnicy przy ul. Rzeczypospolitej, stanowiącej własność Progress II Sp. z o.o., z rzeczywistym stanem prawnym poprzez wykreślenie z działu IV hipoteki umownej w kwocie 8.000.000,00 PLN wpisanej na rzecz wierzyciela hipotecznego Praetorium Sp. z o.o. Dnia 8 listopada 2023 roku Sąd Okręgowy w Legnicy postanowił udzielić stronie powodowej zabezpieczenia poprzez wpis ostrzeżenia o niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Strona pozwana złożyła odpowiedź na pozew oraz Sąd Okręgowy udzielił zgody Progress II Sp. z o.o. na złożenie repliki. Sąd Okręgowy w Legnicy wyznaczył rozprawę w niniejszej sprawie na dzień 08 października 2024 roku. Na rozprawie zostali przesłuchani świadkowie, jak również przedstawiciele stron. Sąd postanowił odroczyć rozprawę do dnia 13 grudnia 2024 roku. Na rozprawie w dniu 18 lutego 2025 roku Sąd udzielił głosu stronom i zamknął rozprawę. Publikacja wyroku została odroczona. Sąd Okręgowy wydał w dniu 14 marca 2025 roku wyrok i oddalił pozew Progress II Sp. z o.o.. Złożono wniosek o uzasadnienie wyroku. Dnia 12 maja 2025 roku do Kancelarii reprezentującej Emitenta został doręczony wyrok wraz z uzasadnieniem. W dniu 2 czerwca 2025 roku została złożona apelacja. Sprawie nadano sygnaturę i jest obecnie rozpatrywana. W dniu 13 sierpnia 2026 roku z Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu został doręczony wyrok z dnia 28 lipca 2026 roku, którym Sąd oddalił apelację Progress II Sp. z o.o. od wyroku Sądu Okręgowego w Legnicy z dnia 14 marca 2025 roku. Kancelaria reprezentująca Emitenta złożyła wniosek o uzasadnienie wyroku.

W dniu 17 września 2026 roku Kancelarii reprezentującej Emitenta doręczono wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu wraz z uzasadnieniem. W dniu 13 listopada 2026 roku Kancelaria reprezentująca Emitenta wniosła skargę kasacyjną od wyroku Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu do Sądu Najwyższego. Sprawa oczekuje na dalsze czynności związane z postępowaniem kasacyjnym.

Sprawa z Ambolic Sp. z o.o.

Dnia 05 września 2023 roku pełnomocnik Rank Progress S.A. wysłał do Sądu Okręgowego w Legnicy pozew przeciwko Ambolic Sp. z o.o. o pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego (dotyczącego zwrotu zadatku w kwocie 1,250 mln PLN wpłaconego przez Ambolic Sp. zo.o.) w postaci aktu notarialnego sporządzonego w dniu04 marca 2022 roku zaopatrzonego w klauzulę wykonalności na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Legnicy z dnia 29 czerwca 2023 roku w całości, zabezpieczenie na podstawie art. 755art. 1 kpc roszczenia opisanego powyżej, zagrożenie pozwanego Ambolic Sp. z o.o. nakazem zapłaty na rzecz powoda Rank Progress S.A. sumy pieniężnej w wysokości 100 tys. PLN za naruszenie obowiązków wynikających z postanowienia o ustanowieniu zabezpieczenia, zgodnie z żądaniem powoda za każdy dzień trwania naruszenia. W dniu 20 października 2023 roku Sąd wydał postanowienie o przekazaniu sprawy Sądowi Okręgowemu w

Świdnicy, jako właściwemu miejscowo do jej rozpoznania. Dnia 05 grudnia 2023 roku pełnomocnik spółki złożył zażalenie na ww. postanowienie, w związku z czym akta wraz z zażaleniem zostały przekazane Sądowi Apelacyjnemu we Wrocławiu. Dnia 12 stycznia 2024 roku Sąd wydał postanowienie uchylające zaskarżone postanowienie. Pełnomocnik Ambolic Sp. z o.o. również wniósł zażalenie na postanowienie Sądu Okręgowego w Legnicy z dnia 20 października 2023 roku, o którym mowa powyżej. Postanowieniem z dnia 26 lutego 2024 roku Sąd Apelacyjny we Wrocławiu umorzył postępowanie wywołane zażaleniem strony pozwanej. Następnie akta sprawy zostały zwrócone Sądowi Okręgowemu w Legnicy. Dnia 20 marca 2024 roku Sąd wydał postanowienie udzielające spółce Rank Progress SA zabezpieczenia na czas trwania postępowania poprzez:

- zawieszenie postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym w Świdnicy z wniosku Ambolic Sp. z o.o. przeciwko Rank Progress SA

- zakazania spółce Ambolic Sp. z o.o. wszczynania innych postępowań egzekucyjnych wobec spółki Rank Progress SA na podstawie tytułu wykonawczego w postaci aktu notarialnego z dnia 04 marca 2022 roku

Sąd oddalił wniosek w pozostałej części. Pozwany Ambolic Sp. z o.o. złożył odpowiedź na pozew. Pełnomocnikowi Rank Progress SA doręczono zarządzenie Sądu do ustosunkowania się do odpowiedzi na pozew. W dniu 12 czerwca 2024 roku pełnomocnik Rank Progress SA wysłał do Sądu oraz do pełnomocnika pozwanej spółki replikę na odpowiedź na pozew. W dniu 30 lipca 2024 roku pełnomocnikowi Rank Progress SA doręczono odpis zażalenia pozwanego Ambolic Sp. z o.o. na postanowienie Sądu z dnia 20 marca 2024 roku w przedmiocie zabezpieczenia. Dnia 6 sierpnia 2024 roku pełnomocnik Rank Progress SA wysłał do Sądu oraz do pełnomocnika pozwanego odpowiedź na ww. zażalenie. W dniu 21 sierpnia 2024 roku pełnomocnikowi Rank Progress SA doręczono replikę pełnomocnika Ambolic Sp. z o.o. na odpowiedź na zażalenie. W dniu 4 września 2024 roku pełnomocnik Rank Progress SA wysłał do Sądu oraz do pełnomocnika pozwanego Ambolic Sp. z o.o. duplikę na odpowiedź na zażalenie. W dniu 6 września 2024 roku Sąd Apelacyjny we Wrocławiu wydał postanowienie oddalające zażalenie pozwanego Ambolic Sp. z o.o. W dniu 25 października 2024 Sąd Apelacyjny zwrócił akta sprawy Sądowi Okręgowemu w Legnicy. W dniu 07 maja 2025 roku odbyła się rozprawa. Sąd wyznaczył kolejny termin rozprawy na dzień 09 czerwca 2025 roku., a następnie odwołał termin przedmiotowej rozprawy i nie wyznaczył nowego terminu. W dniu 3 października 2025 roku pełnomocnik Emitenta wysłał do sądu oraz do pełnomocnika pozwanego pismo procesowe z wnioskami dowodowymi i stanowiskiem w przedmiocie zeznań świadka. W dniach 25 lutego 2026 roku, 11 marca 2026 roku i 17 czerwca 2026 odbyły się odbyły się rozprawy. W dniu 15 lipca 2026 roku Sąd ogłosił wyrok, w którym pozbawił wykonalności tytuł wykonawczy w postaci aktu notarialnego sporządzonego w dniu 04 marca 2022 roku zaopatrzonego w klauzulę wykonalności na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Legnicy z dnia 29 czerwca 2023 roku w całości, w stosunku do strony powodowej Rank Progress SA, a także zasądził od pozwanej spółki Ambolic Sp. z o.o. na rzecz powodowej spółki Rank Progress SA kwotę 27 017 PLN tytułem zwrotu kosztów procesu. Sprawa nie jest prawomocnie zakończona.

Poza powyżej wymienionymi sprawami zarówno Rank Progress S.A. jak i żadna ze spółek zależnych nie prowadzą istotnych postępowań spełniających wymagane warunki.

10. Informacje o zawarciu przez Emitenta lub jednostkę od niego zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązanymi, jeżeli zostały zawarte na warunkach innych niż rynkowe.

W III kwartale 2026 r. oraz do dnia przedstawienia niniejszego raportu kwartalnego Emitent, jak również żadna z jego jednostek zależnych nie zawierały transakcji z jednostkami powiązanymi, które zostałyby zawarte na warunkach innych niż rynkowe.

11. Informacje o udzieleniu przez Emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji – łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji jest znacząca.

W III kwartale 2026 roku, oraz po dniu 30 września 2026 roku, Rank Progress S.A. udzielił następujących poręczeń:

1) w dniu 14 września 2026 roku Emitent udzielił wsparcia na rzecz jednostki zależnej Progress XVIII Sp. z o. o. z tytułu zaciągniętego przez nią kredytu w mBank SA, w którym zobowiązał się wobec banku do wykonania wszelkich istniejących lub przyszłych zobowiązań pieniężnych kredytobiorcy wynikających z umowy kredytu lub związanych z umową kredytu, w tym kwoty głównej kredytu, odsetek kapitałowych, odsetek za opóźnienie, prowizji , opłat, kosztów i wydatków określonych w umowie kredytu lub innych dokumentach finansowania.

Łączna kwota gwarancji ograniczona jest do kwoty 571.316,00 PLN, a okres zabezpieczenia oznacza dzień w którym zabezpieczane wierzytelności banku zostaną w pełni, bezwarunkowo i nieodwołalnie zaspokojone, lecz nie później niż do dnia 31 grudnia 2036 roku.

2) w dniu 14 września 2026 roku Emitent udzielił wsparcia w zakresie gwarancji pokrycia przekroczenia kosztów na rzecz jednostki zależnej Progress XVIII Sp. z o. o. z tytułu zaciągniętego przez nią kredytu w mBank SA, w którym zobowiązał się wobec banku do wykonania wszelkich istniejących lub przyszłych zobowiązań pieniężnych kredytobiorcy wynikających z umowy kredytu lub związanych z umową kredytu, w tym kwoty głównej kredytu, odsetek kapitałowych, odsetek za opóźnienie, prowizji , opłat, kosztów i wydatków określonych w umowie kredytu lub innych dokumentach finansowania w zakresie w jakim przekroczony byłby budżet projektu.
Łączna kwota gwarancji ograniczona jest do kwoty 2.945.869,00 PLN, a okres wsparcia wygasa w dniu przypadającym 3 miesiące po dacie konwersji kredytu, lecz nie później niż dnia 31 grudnia 2036 roku.

1) w dniu 18 listopada 2026 roku Emitent udzielił poręczenia na rzecz jednostki zależnej Rank Progress Spółka Akcyjna Duchnów Sp.k. z tytułu zaciągniętego przez nią kredytu w UniCredit SA, w którym zobowiązał się względem banku wykonać wszelkie zobowiązania jednostki zależnej do zaspokojenia wierzytelności zabezpieczonych na wypadek, gdyby jednostka zależna któregokolwiek z tych zobowiązań nie wykonała w terminie wymagalności.
Łączna kwota poręczenia udzielona jest do maksymalnej kwoty 10.000.000,00 PLN, a poręczenie udzielone jest do dnia w którym wszystkie wierzytelności zabezpieczone zostaną w całości, bezwarunkowo i nieodwołalnie zaspokojone lub umorzone, lecz nie później niż do dnia 31 grudnia 2032 roku.

W III kwartale 2026 roku, oraz po dniu 30 września 2026 roku jednostki zależne od Emitenta nie udzielały żadnych poręczeń, ani gwarancji, których wartość można uznać za znaczącą.

Historycznie udzielone poręczenia lub gwarancje są opisane w pkt. 7.36 i 7.49 rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2025.

12. Inne informacje, które zdaniem Emitenta są istotne dla oceny jego sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Grupę Kapitałową Emitenta.

Projekty z zakresu budowy centrów handlowych

Warunkiem dalszego rozwoju Rank Progress S.A. i jej Grupy Kapitałowej jest realizacja strategicznego planu budowy i najmu, odpowiadających potrzebom rynku powierzchni handlowych, w oparciu o profesjonalne projekty centrów handlowych wielkopowierzchniowych jak również śródmiejskich galerii, które są budowane z materiałów wysokiej jakości, bezpieczne i zapewniające wysoki komfort osobom w nich zatrudnionym i odwiedzającym. Dlatego głównym kierunkiem prowadzonych przez Spółkę prac rozwojowych jest pozyskiwanie najlepszych lokalizacji, gromadzenie banku ziemi i przebudowa istniejących obiektów zmieniając ich dotychczasowy charakter w nowoczesne centra handlu i rozrywki z zachowaniem architektury miejsca, w którym się znajdują.

W marcu 2026 roku Grupa rozpoczęła budowę kolejnego parku handlowego w Chojnicach. Obiekt będzie miał 2 268 m2 powierzchni najmu i powstanie w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącego Centrum Handlowego Brama Pomorza w Chojnicach. Ukończenie i oddanie do użytkowania wymienionego parku handlowego przewidziane jest w grudniu 2026 roku.

W kwietniu 2026 roku Grupa rozpoczęła budowę parku handlowego w Piotrkowie Trybunalskim. Powstający obiekt będzie miał 6 765 m2 powierzchni najmu oraz przypisaną liczbę 245 miejsc parkingowych. Ukończenie i oddanie do użytkowania wymienionego parku handlowego przewidziane jest w lutym 2027 roku.

Realizacja planu inwestycyjnego Grupy zależy również od planowanej sprzedaży funkcjonujących obiektów handlowych: Centrum Handlowego Brama Pomorza w Chojnicach oraz Pogodnego Centrum w Oleśnicy, a w następnym etapie także innych obiektów. W przypadku opóźnienia procesu sprzedaży poszczególnych nieruchomości, Emitent będzie odpowiednio modyfikował i dostosowywał swoje zamierzenia inwestycyjne do możliwości finansowych i możliwości pozyskania finansowania z innych źródeł. Powodzenie planu inwestycyjnego zależy zatem w głównej mierze od dostępności środków finansowych, których termin i wysokość jest uzależniona od powodzenia procesu sprzedaży poszczególnych nieruchomości handlowych lub gruntowych.

Wpływy z planowanych transakcji będą na poziomie wystarczającym na realizację planu inwestycyjnego Grupy oraz na regulowanie zobowiązań bieżących, jak i kredytowych przynajmniej w ciągu roku od daty publikacji niniejszego sprawozdania.

W latach przyszłych, Grupa Kapitałowa nadal zamierza realizować swoją dotychczasową strategię inwestycyjną. Jednostka dominująca podejmuje działania w celu realizowania wysoko rentownych krótkoterminowych projektów inwestycyjnych wraz

ze swoimi partnerami biznesowymi, które zapewniają wprawdzie jednorazowe wpływy środków, ale o znacznej wartości i które będą przeznaczane na dalsze inwestycje prowadzone w ramach spółek celowych, jako wkład własny. Natomiast spółki celowe będą realizowały budowy, a następnie zarządzały długoterminowymi inwestycjami w nieruchomości tj. centrami handlowymi.

Projekty z zakresu budownictwa mieszkaniowego

Wrocław - Popowice

Emitent ma zawartą umowę inwestycyjną z Vantage Development SA, dotyczącą przedsięwzięcia deweloperskiego polegającego na realizacji inwestycji w postaci kompleksu mieszkaniowego Port Popowice we Wrocławiu, z uzupełniającą funkcją handlowo-usługową oraz biurową, położonego przy ul. Wejherowskiej i Białowieskiej. Strony zakładają realizację inwestycji w dwóch częściach, które zostaną dodatkowo podzielone na etapy inwestycyjne. Poszczególne etapy będą realizowane przez specjalnie do tego powołane spółki celowe. Zgodnie z podpisanym aneksem do umowy inwestycyjnej, w każdej ze spółek celowych Emitent będzie obejmował 35% udziałów, a Vantage Development SA będzie obejmował 65% udziałów. Pierwsza część Inwestycji obejmuje realizację około 1 100 mieszkań i lokali usługowych oraz około 14,5 tys. m2 powierzchni biurowej. Druga część inwestycji obejmować będzie realizację około 1 300 mieszkań i lokali usługowych. Wyłoniony został Generalny Wykonawca i uzyskano pozwolenie na budowę I i II etapu inwestycji. Nabywcy mają szerokie pole do wyboru, lokale liczą od 29 do 106 m2 powierzchni. Każde z mieszkań posiada balkon lub taras. Do dyspozycji mieszkańców jest też rozległy parking podziemny. Budowa pierwszych trzech budynków A, B i C z łączną sumą 444 mieszkań została ukończona i wszystkie trzy budynki zostały już oddane do użytkowania. Wszystkie mieszkania z tego etapu zostały sprzedane.

W lutym i kwietniu 2020 roku Generalny Wykonawca otrzymał nakaz rozpoczęcia robót budowlanych przy kolejnych budynkach G i H. Budynek G liczy 157 mieszkań, natomiast budynek H liczy 231 mieszkań. Budynek G został oddany do użytkowania w maju 2021 roku, natomiast budynek H został oddany do użytkowania w sierpniu 2021 roku. Wszystkie mieszkania z budynków G i H zostały już sprzedane.

W dniu 12 sierpnia 2021 roku podpisano umowę o Generalne Wykonawstwo przy budowie budynków D i E. Budynek D liczy 130 mieszkań i 9 lokali usługowych, natomiast budynek E liczy 131 mieszkań i 7 lokali usługowych. W dniu 16 sierpnia 2021 roku Generalny Wykonawca otrzymał nakaz rozpoczęcia robót przy budynkach D i E. Oddanie do użytkowania budynków D i E nastąpiło w IV kwartale 2022 roku. Wszystkie mieszkania z budynków D i E zostały już sprzedane.

W dniu 11 lutego 2022 roku podpisano umowę o Generalne Wykonawstwo budynku F, który liczy 166 mieszkań. W dniu 14 lutego 2022 roku Generalny Wykonawca otrzymał nakaz rozpoczęcia prac budowlanych. Oddanie do użytkowania budynku F nastąpiło w III kwartale 2023 roku. Wszystkie mieszkania z budynku F zostały już sprzedane.

W dniu 12 września 2023 podpisano umowę o Generalne Wykonawstwo budynków U i W. Budynek U liczy 143 mieszkania, a budynek W liczy 216 mieszkań. Oddanie do użytkowania wymienionych budynków nastąpiło w czerwcu 2025 roku. Wszystkie mieszkania z budynków U i W zostały już sprzedane.

W dniu 31 marca 2025 roku podpisano umowę o Generalne Wykonawstwo budynków M i P. Generalny Wykonawca otrzymał nakaz rozpoczęcia prac budowlanych. Łącznie oba budynki będą liczyły 248 mieszkań. Planowanie oddanie obu budynków do użytkowania to IV kwartał 2026 roku.

Projekt mieszkaniowy Port Popowice będzie realizowany jeszcze w okresie najbliższych kilku lat i w tym czasie Grupa będzie uczestniczyła w rozpoznawaniu udziału w zysku dla poszczególnych etapów inwestycji.

Wrocław - Browarna

Emitent ma zawartą umowę inwestycyjną z Archicom SA dotyczącą budowy osiedla mieszkaniowego we Wrocławiu przy ul. Browarnej wraz z uzupełniającą infrastrukturą techniczną. Zgodnie z umową inwestycyjną Emitent objął 45% udziałów w spółce celowej realizującej inwestycję, a Archicom SA objął 55% udziałów. Docelowo powstanie pięć budynków wielorodzinnych o łącznej powierzchni 46 606 m2 PUM i planowaną liczbą 836 mieszkań oraz 9 lokali usługowych. Do dyspozycji mieszkańców będą parkingi podziemne na 814 miejsc parkingowych.

Budowa będzie realizowana w pięciu etapach obejmujących pięć kolejnych budynków:

- I etap, budynek D, będzie liczył 145 mieszkań i 3 lokale usługowe o łącznej powierzchni 6 946 m2 PUM. Budynek będzie wyposażony w 143 podziemne miejsca parkingowe. Budowa I etapu już się rozpoczęła, a oddanie do użytkowania przewidziane jest na II kwartał 2027 roku.

- II etap, budynek E, będzie liczył 164 mieszkania i 2 lokale usługowe o łącznej powierzchni 9 057 m2 PUM. Budynek będzie wyposażony w 161 podziemnych miejsc parkingowych. Budowa II etapu już się rozpoczęła, a oddanie do użytkowania przewidziane jest na II kwartał 2028 roku.

- III etap, budynek C, będzie liczył 127 mieszkań o łącznej powierzchni 7 120 m2 PUM. Budynek będzie wyposażony w 132 podziemne miejsca parkingowe. Rozpoczęcie budowy III etapu przewidziane jest na I kwartał 2027 roku, a oddanie do użytkowania na III kwartał 2028 roku.

- IV etap, budynek B, będzie liczył 103 mieszkania i 4 lokale usługowe o łącznej powierzchni 7 783 m2 PUM. Budynek będzie wyposażony w 103 podziemne miejsca parkingowe. Rozpoczęcie budowy IV etapu przewidziane jest na III kwartał 2027 roku, a oddanie do użytkowania na II kwartał 2029 roku.

- V etap, budynek A, będzie liczył 297 mieszkań o łącznej powierzchni 15 700 m2 PUM. Budynek będzie wyposażony w 275 podziemnych miejsc parkingowych. Rozpoczęcie budowy V etapu przewidziane jest na IV kwartał 2027 roku, a oddanie do użytkowania na IV kwartał 2029 roku.

W okresie realizacji inwestycji Grupa Kapitałowa Rank Progress będzie uczestniczyła w rozpoznawaniu zysku dla poszczególnych etapów inwestycji..

Olsztyn

W Olsztynie przy ul. Jarockiej na posiadanej nieruchomości o powierzchni 8,4 ha Grupa Emitenta planuje rozpoczęcie inwestycji mieszkaniowej. Będzie to osiedle mieszkaniowe wraz z częścią rekreacyjną i usługową oraz zapewnionym układem komunikacyjnym. Planowane jest powstanie ok. 81 000 m2 PUM z liczbą ok. 1 600 mieszkań oraz ok. 3 000 m2 PUU. Prace nad wykonaniem koncepcji architektoniczno-budowlanej dla całej inwestycji już się zakończyły. W dniu 8 kwietnia 2022 roku otrzymano pozwolenie na budowę I etapu inwestycji. Z dniem 16 maja 2022 roku decyzja o udzieleniu pozwolenia na budowę stała się ostateczna i prawomocna. Pierwszy etap inwestycji obejmować będzie wybudowanie czterech budynków wielorodzinnych z łączną liczbą 313 mieszkań, wraz z parkingami podziemnymi i infrastrukturą techniczną. Łączna powierzchnia użytkowa do zrealizowania w tym etapie wyniesie 18 023 m2, czego 16 632 m2 PUM i 1 391 m2 PUU. Zakończyły się już prace nad budową kolektora deszczowego oraz sieci kanalizacji deszczowej i sanitarnej.

Katowice

W centrum Katowic, tuż obok słynnego Spodka, na posiadanym gruncie przy ul. Olimpijskiej, Rank Progress SA planuje realizację inwestycji o funkcji mieszkaniowo-biurowo-usługowej. Będzie to kompleks dwóch budynków o wysokości odpowiednio 140 metrów (39 kondygnacji nadziemnych) i 91 metrów (25 kondygnacji nadziemnych) połączonych wspólnym 5-cio kondygnacyjnym atrium. Pod budynkami usytuowane będą 4 kondygnacje podziemne, tworzące wielopoziomowy parking i zapewniające razem 538 miejsc postojowych. Łącznie w obu budynkach powstaną 442 apartamenty mieszkalne o sumarycznej powierzchni 51 335 m^2 PUM. Dodatkowo powstanie też 16 465 m^2 powierzchni biurowo-usługowej.

Legnica – Browar

W centrum Legnicy, przy ul. Witelona, na nieruchomości o powierzchni 0,89 ha będącej pozostałością po zabytkowym legnickim browarze z XIX wieku Rank Progress SA planuje realizację inwestycji mieszkaniowej typu loft wraz z dodatkową funkcją biurowo-usługową. Łącznie planowane jest powstanie 12 159 m2 powierzchni użytkowej, w tym 11 137 m2 PUM oraz 1 022 m2 PUU. W dniu 19 grudnia 2022 roku podpisano umowę na opracowanie dokumentacji projektowej. Dokumentacja projektowa została już przygotowana i złożono wniosek o pozwolenie na budowę.

Legnica – Fortepiany

W Legnicy przy ul. Senatorskiej i ul. Emilii Plater na terenach byłej Legnickiej Fabryki Fortepianów i Pianin, Emitent planuje realizację inwestycji mieszkaniowej. Inwestycja ta obejmie realizację łącznie sześciu budynków w ramach której powstanie około 11 000 m2 PUM. Inwestycja będzie realizowana etapami, łącznie powstanie 197 lokali mieszkaniowych i 11 lokali usługowych. W dniu 11 października 2023 roku Emitent uzyskał pozwolenie na budowę budynku nr 1 wraz z parkingiem podziemnym i infrastrukturą drogową. Budynek nr 1 będzie liczył 42 mieszkania na łączną sumę 1 819 m2 PUM. Rozpoczęły się wstępne prace rozbiórkowe.

Legnica – Giełdowa

W Legnicy przy ul. Giełdowej Emitent planuje realizację inwestycji mieszkaniowej. Będzie to zespół budynków wielorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą (drogi wewnętrzne, parkingi, chodniki, place zabaw itp.) Inwestycja ta obejmie realizację łącznie pięciu budynków w ramach której powstanie około 23 300 m2 PUM. Inwestycja będzie realizowana etapami, łącznie powstanie 441 lokali mieszkaniowych. Emitent posiada pozwolenie na budowę pierwszych trzech budynków na łączną liczbę 12 404 m2 PUM obejmującą 237 mieszkań.

Inne informacje istotne dla możliwości realizacji zobowiązań przez Grupę Kapitałową Emitenta

Projekty realizowane przez Grupę Kapitałową wiążą się z dużym zaangażowaniem kredytowym, dlatego też Spółka na bieżąco monitoruje stan przepływów pieniężnych, tak aby obsługa zobowiązań kredytowych nie była w żadnym momencie zagrożona.

Grupa Kapitałowa monitoruje ryzyko braku funduszy przy pomocy narzędzia okresowego planowania płynności. Narzędzie to uwzględnia terminy zapadalności zarówno inwestycji jak i aktywów finansowych (np. konta należności, pozostałych aktywów finansowych) oraz prognozowane przepływy pieniężne z działalności operacyjnej. Celem Grupy jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie z rozmaitych źródeł finansowania, takich jak kredyty

inwestycyjne, umowy leasingu finansowego, pożyczki. Dywersyfikacja tych źródeł oraz różne okresy zapadalności finansowania zapewniają utrzymanie płynności.

Rank Progress S.A., na dzień 30 września 2026 roku, jak i na dzień złożenia niniejszego raportu kwartalnego była spółką dominującą Grupy Kapitałowej obejmującej łącznie 27 jednostek zależnych, prowadzących przede wszystkim projekty inwestycyjne z zakresu inwestycji w nieruchomości handlowe, które są na różnych etapach realizacji. Część jednostek zależnych może być na etapie nabywania nieruchomości, część – na etapie procedur administracyjnych doprowadzających do uzyskania pozwolenia na budowę, część – na etapie budowy, część na etapie zarządzania wybudowaną nieruchomością. Wszystkie działania inwestycyjne i operacyjne podejmowane przez jednostki zależne są nakierowane na osiągnięcie przychodów zarówno z najmu nieruchomości handlowych jak i ich ewentualnej sprzedaży, a w efekcie na zapewnieniu jednostce dominującej cyklicznego i w miarę stabilnego wpływu środków pieniężnych, które mają obsłużyć zarówno koszty działania Spółki, jej źródła finansowania jak i pozwolić na dystrybucję środków do jednostek powiązanych realizujących zakupy nieruchomości i prowadzących procesy inwestycyjne w ramach wieloletniego planu inwestycyjnego.

Działalność Emitenta i jego Grupy Kapitałowej polega przede wszystkim na realizacji projektów inwestycyjnych w tym na budowaniu, a następnie zarządzaniu przez Grupę nieruchomościami handlowymi przynajmniej przez okres kilku lat od momentu oddania danej inwestycji do użytkowania. W celu finansowania kolejnych projektów inwestycyjnych oraz wywiązywania się przez Emitenta z bieżących zobowiązań, Grupa pozyskuje zasadniczo własne środki finansowe z transakcji sprzedaży poszczególnych projektów inwestycyjnych, w tym przede wszystkim, ze sprzedaży funkcjonujących obiektów handlowych, sukcesywnie w stosunku do zapotrzebowania na środki finansowe konieczne do realizacji kolejnych zadań inwestycyjnych przez Grupę. Emitent w ramach swoich kompetencji w Grupie Kapitałowej, prowadzi odpowiedni rozdział pozyskiwanych środków finansowych pomiędzy poszczególne spółki Grupy w celu zaopatrzenia ich w odpowiedni kapitał obrotowy konieczny do ich bieżącego funkcjonowania oraz kapitał inwestycyjny w celu przeprowadzenia przez nie poszczególnych zadań inwestycyjnych.

W celu uniknięcia trudności związanych z przejściowym brakiem płynności Spółka oraz jej podmioty zależne umiejętnie wykorzystują zewnętrzne źródła finansowania. W tym celu wykorzystywane są przez Grupę m.in. kredyty inwestycyjne, w tym dodatkowe podwyższenia istniejących kredytów inwestycyjnych (tzw. uwolnienie kapitału kredytu), pożyczki, w tym pożyczki hipoteczne, a także porozumienia z wierzycielami dotyczące prolongaty terminu płatności. Wykorzystanie wymienionych dodatkowych instrumentów ma na celu zwiększenie płynności Grupy Kapitałowej do momentu sprzedaży obiektów handlowych. W chwili obecnej Spółka wykorzystuje wymienione instrumenty do momentu zakończenia powodzeniem trwającego procesu sprzedaży wybranych nieruchomości inwestycyjnych.

Po trzech kwartałach bieżącego roku wskaźniki rentowności kształtują się dla Grupy na bardzo dobrym poziomie.

W Grupie Kapitałowej wystąpiło dodatkowe zapotrzebowanie finansowe związane z koniecznością obsługi bieżących zobowiązań Emitenta oraz stałego zasilania spółki Rank Müller Jelenia Góra Sp. z o.o. w celu obsługi kredytu zaciągniętego na finansowanie Pasażu Grodzkiego w Jeleniej Górze. Obecnie spółka Rank Müller Jelenia Góra Sp. z o.o. wymaga dodatkowego wsparcia finansowego, które jest na bieżąco udzielane w ramach Grupy Kapitałowej.

W ciągu następnych kilku lat, Grupa Kapitałowa przeprowadzi kilka nowych projektów inwestycyjnych, które będą sukcesywnie sprzedawane w celu pozyskania środków na utrzymanie Grupy Kapitałowej i kontynuowanie planu inwestycyjnego.

Emitent jest inwestorem wspólnych przedsięwzięć, których celem jest budowa osiedla mieszkaniowego Port Popowice we Wrocławiu. Inwestycja przekroczyła już półmetek. Kolejne etapy będą realizowane w okresie najbliższych kilku lat i w tym czasie Emitent będzie uczestniczył w rozliczaniu i rozpoznawaniu udziału w zysku dla poszczególnych etapów inwestycji.

Emitent jest też inwestorem wspólnego przedsięwzięcia, którego celem jest budowa osiedla mieszkaniowego przy ul. Browarnej we Wrocławiu. Inwestycja już się rozpoczęła, a jej realizacja potrwa kilka lat, w czasie których Emitent również będzie uczestniczył w rozliczaniu i rozpoznawaniu udziału w zysku dla poszczególnych etapów inwestycji.

W dalszej perspektywie udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć poprawi przepływy pieniężne oraz znacząco zmniejszy ryzyko utraty płynności. Zadłużenie Grupy utrzymuje się na bezpiecznym poziomie. Dodatkowo Grupa Kapitałowa ma sporo środków pieniężnych „zamrożonych" w banku ziemi, uwolnienie choć części z nich, również wpłynie na poprawę płynności.

13. Wskazanie czynników, które w ocenie Emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału.

W ocenie Emitenta, wpływ na wynik finansowy w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału będą miały zdarzenia i czynniki przedstawione poniżej.

- Tendencje kryzysowe

Kryzys uchodźczy spowodowany wojną na Ukrainie może mieć konsekwencje także dla polskiej gospodarki. Napływ milionów uchodźców i koszt ich utrzymania wpłynie na obciążenie budżetu państwa oraz może nasilić presję inflacyjną. Jednocześnie może przyczynić się do wzrostu popytu na budownictwo mieszkaniowe, zwłaszcza z przeznaczeniem na wynajem. Unia Europejska również boryka się z także z kryzysem migracyjnym spowodowanym masowym napływem imigrantów z Azji i Afryki do bogatych krajów członkowskich Unii Europejskiej.
Fundusze inwestycyjne mogą zacząć szukać bezpiecznych inwestycji na dojrzałych rynkach, a omijać kraje takie jak Polska, co może przełożyć się zarówno na możliwość sprzedaży gotowych obiektów handlowych jak i stopy kapitalizacji oraz stopy dyskontowe, które odzwierciedlają ich rentowność i ryzyko.

- Popyt ze strony inwestorów

Utrzymujący się popyt na nieruchomości może umożliwić sprzedaż niektórych aktywów posiadanych przez Spółkę wcześniej niż zaplanowano i z większym zyskiem oraz pozytywnie wpłynąć na stopy kapitalizacji, a co za tym idzie na wyższe zyski z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych. Z drugiej strony, wzmożony popyt może negatywnie wpłynąć na cenę zakupu gruntów, które są skupowane zarówno pod przyszłe inwestycje, jak i do obrotu, oraz na nasilenie działań konkurencji w lokalizacjach zabezpieczonych przez Grupę Kapitałową.

- Wzrost inflacji

Może to znaleźć odzwierciedlenie w stopach procentowych, których wzrost może negatywnie wpłynąć na poziom kosztów odsetkowych. Europejski Bank Centralny rozpoczął proces systematycznego podwyższania stopy procentowej, a kredyty zaciągnięte przez Grupę Kapitałową denominowane są w EUR i oprocentowana według stopy procentowej EURIBOR. Nie można zagwarantować, iż w najbliższym czasie stopa EURIBOR nie będzie rosnąć, co wpłynęłoby na wzrost kosztów finansowych Grupy Kapitałowej.

- Nasilenie konkurencji

Rynek, na którym działa Grupa Emitenta, cechuje wysoki i wciąż rosnący stopień konkurencji. Po wstąpieniu Polski do Unii Europejskiej na polskim rynku rozpoczęły działalność niemal wszystkie znaczące europejskie firmy deweloperskо-inwestycyjne. Zjawisko to zasadniczo wpłynęło na zaostrzenie konkurencji. Grupa Emitenta ogranicza niniejsze ryzyko między innymi poprzez inwestowanie w miastach średniej wielkości, słabo nasyconych nowoczesną powierzchnią handlową.

Dodatkowo Grupa Emitenta może spotkać się z silną konkurencją już na etapie identyfikacji i pozyskiwania gruntów. Fakt ten może spowodować znaczny wzrost cen gruntów, a co za tym idzie negatywnie wpłynąć na rentowność realizowanych przedsięwzięć budowlanych. W celu ograniczenia ryzyka związanego z konkurencją, Grupa Emitenta w trybie ciągłym przeprowadza badania rynku nieruchomości oraz analizy działań konkurencji. Spółka jednocześnie prowadzi politykę pozyskiwania działek zakładającą ich rzetelną i ostrożną ocenę.

- Ryzyko płynności

Projekty realizowane przez Grupę Kapitałową wiążą się z dużym zaangażowaniem kredytowym, dlatego też Spółka na bieżąco monitoruje stan przepływów pieniężnych, tak aby obsługa zobowiązań kredytowych nie była w żadnym momencie zagrożona.

Grupa Kapitałowa monitoruje ryzyko braku funduszy przy pomocy narzędzia okresowego planowania płynności. Narzędzie to uwzględnia terminy zapadalności zarówno inwestycji jak i aktywów finansowych (np. konta należności, pozostałych aktywów finansowych) oraz prognozowane przepływy pieniężne z działalności operacyjnej. Celem Grupy jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie z rozmaitych źródeł finansowania, takich jak kredyty inwestycyjne, umowy leasingu finansowego, pożyczki. Dywersyfikacja tych źródeł oraz różne okresy zapadalności finansowania zapewniają utrzymanie płynności.

- Ryzyko związane z dźwignią finansową i zabezpieczeniami na majątku Grupy Emitenta

W celu finansowania swojej działalności Grupa Emitenta korzysta przede wszystkim z kredytów i pożyczek. Emitent nie może zapewnić, że Grupa Emitenta będzie w stanie spłacać odsetki oraz kapitał lub wywiązywać się z innych zobowiązań wynikających z umów kredytowych i pożyczek. Jeżeli Spółka nie będzie w stanie pozyskać dodatkowego finansowania zgodnie

ze swoimi oczekiwaniami, może być zmuszona do zmiany strategii, ograniczenia wzrostu i refinansowania przedmiotowych zobowiązań. Jeżeli Grupa Emitenta nie będzie w stanie zrefinansować takich zobowiązań, spłaty mogą stać się natychmiast wymagalne w całości lub w części i Emitent lub spółki z Grupy Emitenta, mogą być zmuszone w celu zaspokojenia ww. zobowiązań do zbycia części swoich aktywów lub przekazania wybranych aktywów wierzycielom w celu zaspokojenia ich roszczeń. Może to mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację majątkową, finansową lub wyniki Grupy Emitenta. W celu ograniczenia powyższego ryzyka Grupa Emitenta na bieżąco monitoruje poziom zadłużenia i możliwości regulowania zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek, jak również prowadzi stały proces pozyskiwania inwestorów, którzy zakupiliby zrealizowane projekty na wypadek konieczności pozyskania większych środków finansowych.

- Problemy finansowe kontrahentów Grupy Kapitałowej Emitenta

W szczególności ryzyko to dotyczy najemców nieruchomości komercyjnych, a także firm wykonawczych odpowiedzialnych za realizację poszczególnych projektów inwestycyjnych. Najmniejsze nieruchomości należące do Grupy są wynajmowane zaledwie kilku najemcom i w przypadku utraty płynności jednego lub kilku z nich, rentowność takiego projektu spada znacznie szybciej niż rentowność projektów o większej liczbie najemców. Sytuacja taka, oprócz zmniejszonych przychodów z danego projektu, może spowodować również naruszenie warunków umowy kredytowej, na podstawie, której dana nieruchomość jest finansowania i w konsekwencji doprowadzić do konieczności szybszej spłaty kredytu.

Grupa starannie dobiera wykonawców generalnych poszczególnych projektów budowlanych starając się w ten sposób zapewnić ciągłość budowy i jej zakończenie w planowanym terminie. Nie da się jednak wykluczyć, że generalny wykonawca może utracić płynność finansową, co może narazić Grupę na szereg roszczeń ze strony podwykonawców, najemców jak i banku finansującego budowę. Mając te ryzyka na uwadze, Grupa pozyskuje dodatkowe zabezpieczenia od generalnego wykonawcy, a także stale wdraża odpowiednie procedury ograniczające zagrożenia związane z całym procesem budowlanym.

- Ryzyko związane ze wzrostem kosztów operacyjnych i innych kosztów

Koszty operacyjne i inne koszty Grupy Emitenta mogą wzrosnąć przy równoczesnym braku odpowiedniego wzrostu przychodów. Do czynników, które mogą powodować wzrost kosztów operacyjnych i innych kosztów, zaliczyć można:

- inflację,
- wzrost podatków i innych opłat publicznoprawnych,
- zmiany w przepisach prawa (np. dot. ochrony środowiska, bhp, prawa pracy i administracyjnego) lub w polityce rządowej, które zwiększają koszty utrzymania,
- wzrost kosztów finansowania, w tym w szczególności wzrost stóp procentowych, marży banków, kursu walut obcych,
- wzrost innych kosztów finansowych, w tym na skutek zmian kursu walut obcych i strat na finansowych instrumentach zabezpieczających,
- wzrost kosztów usług obcych, w tym w szczególności usług budowlanych,
- siła przetargowa potencjalnych najemców nieruchomości komercyjnych powodująca zwiększenie nakładów na wykończenie ich lokali handlowych lub alternatywnie zwiększenie partycypacji w kosztach wykończenia lokali ponoszonych przez najemców.
- zmiana przepisów prawa związanych z ochroną środowiska w zakresie w jakim może zwiększyć wydatki inwestycyjne i koszty operacyjne projektów polegających na utylizacji odpadów.

Powyższe okoliczności i wymienione czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację majątkową, finansową lub wyniki Grupy Emitenta.

W celu ograniczenia ryzyka związanego ze wzrostem kosztów finansowania, Grupa Emitenta na bieżąco monitoruje sytuację rynkową i stosuje instrumenty finansowe zabezpieczające przed niekorzystną zmianą kursu walut obcych oraz oprocentowania kredytów. Ryzyko wzrostu innych kosztów znajdujących się pod kontrolą Spółki w tym usług podwykonawców jest ograniczane m.in. poprzez stosowanie procedur przetargowych. Grupa Emitenta na bieżąco monitoruje swoich odbiorców produktów i usług oraz podejmuje adekwatne działania prowadzące do terminowego regulowania swoich wierzytelności.

- Ryzyko związane ze zmianą kosztów budowy

Grupa zawarła i będzie zawierać umowy z wykonawcami robót budowlanych na wykonanie projektów inwestycyjnych i deweloperskich. Ze względu na m.in. wzrost cen materiałów budowlanych, ich deficyt na rynku, wzrost cen generalnego wykonawstwa czy zmianę kursu walut obcych koszty takich projektów mogą ulegać zmianie. W celu ograniczenia ryzyka wzrostu kosztów budowy Grupa na bieżąco monitoruje tendencje rynkowe, a podpisywane umowy mają odpowiednio do sytuacji rynkowej dopasowane parametry, co pozwala na ograniczenie zmienności kosztów budowy.

- Ryzyko związane z zależnością Grupy od wykonawców robót budowlanych

Grupa Emitenta realizując swoje inwestycje powierza ich wykonanie wyspecjalizowanym firmom budowlanym. Grupa Emitenta sprawuje bieżący nadzór nad wykonywaniem robót budowlanych, jednakże nie jest w stanie zapewnić, że

zakontraktowane prace zostaną wykonane przez wykonawców w prawidłowy sposób i w uzgodnionych terminach. Opóźnienia robót i nieprawidłowości w ich wykonaniu mogą spowodować opóźnienie zakończenia inwestycji, a w konsekwencji przyczynić się do wzrostu kosztów ich realizacji. Stosowana przez Grupę Emitenta polityka polega na ograniczaniu ryzyk poprzez zawieranie umów o generalne wykonawstwo wyłącznie z renomowanymi wykonawcami robót budowlanych oraz bieżący nadzór nad pracami budowlanymi.

- Dostępność atrakcyjnie zlokalizowanych nieruchomości gruntowych pod przyszłe inwestycje

Emitent jednocześnie poszukuje gotowych projektów inwestycyjnych, które mogłyby skompensować ewentualne negatywne skutki przesunięcia w czasie planowanych budów, wobec których procedury administracyjne uległy wydłużeniu. W celu ograniczenia powyższego ryzyka Grupa stworzyła bank ziemi pod przyszłe projekty inwestycyjne i deweloperskie oraz rozwinęła wewnętrzny dział ekspansji, zajmujący się pozyskiwaniem nieruchomości. Nie można także wykluczyć, iż w trakcie realizacji projektu Grupa nie natknie się na nieprzewidziane czynniki, które mogą spowodować opóźnienie lub zwiększyć koszt przygotowania gruntu np. wody gruntowe, niestabilność dolnych warstw gruntu i związaną z tym konieczność jego wymiany, ukształtowanie terenu czy znaleziska archeologiczne.

- Procedury administracyjne w zakresie ochrony środowiska

Czynnikiem zewnętrznym mogącym mieć wpływ dla rozwoju działalności zakładów utylizacji, są procedury administracyjne wypływające z ustaw z zakresu ochrony środowiska, a w szczególności uzyskanie decyzji o uwarunkowaniach środowiskowych, które wymagają szerokich konsultacji ze wszystkimi stronami mogącymi mieć wpływ na wydanie zgody środowiskowej. Ponadto ustawodawca zapewnił szeroki udział społeczeństwa w wyborze lokalizacji, co może wywołać protesty mieszkańców.

- Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną i polityczną w Polsce

Całość przychodów Grupy Emitenta jest związana z działalnością na rynku krajowym i z tego też względu jest uzależniona pośrednio od czynników związanych z ogólną sytuacją makroekonomiczną Polski, między innymi takich jak poziom bezrobocia, tempo wzrostu gospodarczego, czy poziom inflacji. Perturbacje na międzynarodowych rynkach finansowych oraz niespokojna sytuacja polityczna w krajach sąsiadujących z Polską wpływają na sytuację gospodarczą w kraju. Zmiany tempa krajowego wzrostu gospodarczego, wzrost stopy bezrobocia, zmiany poziomu popytu konsumenckiego, siła nabywcza konsumentów (średnie wynagrodzenie) czy też zmiany kursu PLN wobec walut obcych, mogą wpływać na sytuację finansową Grupy Emitenta. Wszelkie przyszłe niekorzystne zmiany jednego lub kilku z powyższych czynników, w szczególności pogorszenie stanu polskiej gospodarki, kryzys walutowy lub kryzys finansów publicznych, mogą mieć negatywny wpływ na wyniki i sytuację finansową Grupy Emitenta.

- Ryzyko zmian regulacji prawnych

Pewne zagrożenie mogą stanowić zmiany przepisów prawa lub różne jego interpretacje. Niespójność, brak jednolitej interpretacji przepisów prawa oraz częste nowelizacje pociągają za sobą poważne ryzyko w prowadzeniu działalności gospodarczej, zwłaszcza w zakresie pozyskiwania nieruchomości gruntowych i realizacji inwestycji budowlanych. Ewentualne zmiany, w szczególności przepisów dotyczących działalności przemysłowej, ochrony środowiska, prawa pracy i ubezpieczeń społecznych, prawa handlowego (w tym prawa spółek i prawa regulującego zasady funkcjonowania rynku kapitałowego), mogą zmierzać w kierunku powodującym wystąpienie negatywnych skutków dla działalności Grupy Emitenta. Prawo polskie obecnie znajduje się wciąż w okresie dostosowawczym, związanym z przystąpieniem Polski do Unii Europejskiej. Zmiany przepisów prawa z tym związane mogą mieć wpływ na otoczenie prawne działalności gospodarczej, w tym także Grupę Emitenta.

Jednym ze skutków rozszerzenia Unii Europejskiej jest konieczność harmonizacji polskiego prawa z ustawodawstwem europejskim. Zmianie uległo wiele ustaw i nadal wdrażane są dyrektywy prawa europejskiego, które zmieniają procedury administracyjne, sądowe, a także przepisy regulujące prawo prowadzenia działalności gospodarczej, np. w zakresie stawek podatku od wartości dodanej. Wejście w życie nowych regulacji obrotu gospodarczego może wiązać się z problemami interpretacyjnymi, niekonsekwentnym orzecznictwem sądów, niekorzystnymi interpretacjami przyjmowanymi przez organy administracji publicznej, itp.

- Ryzyko geopolityczne i konfliktów międzynarodowych

Zagrożenie może wynikać z nasilających się konfliktów międzynarodowych w pobliżu granic Polski, a także będących ich skutkiem sankcji gospodarczych wprowadzonych przez kraje handlujące z Polską. Może to powodować, że rynek Europy Środkowo-Wschodniej zostanie uznany przez inwestorów za zbyt ryzykowny do inwestowania. Mogłoby się to odbić na wzroście kursów walut i wzroście stóp kapitalizacji i dyskontowych, a także spadku liczby transakcji handlowych na rynku nieruchomości handlowych.

- Ryzyko kursowe

Działalność Emitenta podlega wpływowi wahań kursów walutowych, a w szczególności kursu euro. Spółka i Grupa Kapitałowa zawierają znaczną część umów, w tym umowy najmu i umowy kredytowe, w euro. Wprawdzie umowy kredytowe są zawierane w euro tylko w przypadku, gdy w ocenie Zarządu stanowią naturalne zabezpieczenie zmienności przychodów z czynszów najmu denominowanych w euro pochodzących z nieruchomości finansowanych tymi kredytami, nie można wykluczyć jednak, że zmiany kursów walut w stosunku do złotego mogą mieć istotny wpływ na wynik Emitenta jak i jego Grupy Kapitałowej. W okresie znacznego wzrostu kursu walut, wzrost ten może mieć pozytywny wpływ na przychody ze sprzedaży, przeszacowanie wartości nieruchomości do wartości godziwej i wyniki Emitenta. W okresie znacznego spadku kursu walut, spadek ten może mieć negatywny wpływ na przychody ze sprzedaży, przeszacowanie wartości nieruchomości do wartości godziwej i wyniki. Taka zmienność wyniku jest ograniczana przez Emitenta w sposób wskazany powyżej, jak również poprzez odpowiednie strategie zabezpieczeń ustalone z instytucjami finansującymi dany projekt.

- Ryzyko związane z niestabilnością systemu podatkowego

System podatkowy w Polsce charakteryzuje się relatywną niestabilnością. Ewentualne, nieoczekiwane zmiany dotyczące opodatkowania działalności gospodarczej mogą wpłynąć negatywnie na prowadzoną przez Grupę działalność inwestycyjną i deweloperską. Ponadto istnieje ryzyko, że nowe regulacje podatkowe osłabią skłonność konsumentów i firm do nabywania nieruchomości.

- Ryzyko związane z odpowiedzialnością z tytułu ochrony środowiska.

Zgodnie z polskim prawem, podmioty użytkujące grunty, na których znajdują się substancje niebezpieczne lub inne zanieczyszczenia, mogą zostać zobowiązane do oczyszczenia gruntów lub zapłaty kar z tytułu ich zanieczyszczenia lub w inny sposób zostać pociągnięte do odpowiedzialności. Ocena ryzyka powstania roszczeń odszkodowawczych, obowiązku ponoszenia kosztów rekultywacji i zapłaty kar administracyjnych z tytułu zanieczyszczenia środowiska jest dla Grupy Emitenta ważnym elementem analizy prawnej i technicznej przeprowadzanej w ramach procesu pozyskiwania gruntów pod przyszłe inwestycje. Nie można, jednakże wykluczyć możliwości, że w przyszłości Grupa Emitenta będzie zobowiązana do zapłaty odszkodowań, kar administracyjnych czy ponoszenia kosztów rekultywacji wynikających z zanieczyszczenia środowiska na posiadanych przez Spółkę gruntach. Może to mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy Emitenta. W celu minimalizacji powyższego ryzyka Grupa Emitenta przeprowadza analizy techniczne oraz prawne gruntów nabywanych pod przyszłe projekty inwestycyjne i deweloperskie pod kątem potencjalnych ryzyk.

- Ryzyko związane z procedurami administracyjnymi

Grupa Emitenta nie może zapewnić, że poszczególne pozwolenia, zezwolenia lub zgody wymagane w związku z obecnymi lub nowymi inwestycjami zostaną uzyskane przez Grupę Emitenta ani, że jakiekolwiek obecne lub przyszłe pozwolenia, zezwolenia lub zgody nie zostaną uchylone, zmienione lub unieważnione.

Nieuzyskanie takich zezwoleń, zgód lub pozwoleń lub ich wzruszenie może negatywnie wpłynąć na zdolność prowadzenia lub zakończenia obecnych lub nowych projektów deweloperskich lub inwestycyjnych przez Grupę Emitenta. Może mieć to istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy Emitenta.

- Problemy płynnościowe kontrahentów Spółki i kontrahentów jej spółek zależnych

Grupa Emitenta stara się zabezpieczyć swoje obecne jak przyszłe i wierzytelności kontraktowe m.in. poprzez wstępną weryfikację klienta, a na dalszym etapie poprzez uzyskanie kaucji pieniężnej, gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej oraz odpowiednie zapisy umowne przewidujące kary, możliwość wypowiedzenia umowy itp. Nie można jednak wykluczyć, iż wspomniane procedury jak i otrzymane zabezpieczenia wierzytelności mogą okazać się niewystarczające w przypadku niewywiązywania się wierzyciela z warunków kontraktowych jak i jego niewypłacalności.

- Ryzyko utraty płynności spółek zależnych

Spółki zależne stosują wysokie dźwignie finansowe finansując swoje projekty inwestycyjne kredytami bankowymi na podstawie zawartych umów kredytowych wymagających udzielenia poręczeń przez spółkę holdingową tj. Emitenta. W przypadku braku spełnienia warunków umownych przez spółkę zależną np. wskutek wystąpienia m.in. ryzyk omówionych powyżej, Emitent może zostać wezwany do spełnienia zobowiązań wynikających z umów kredytowych. Realizowane projekty wiążą się z dużym zaangażowaniem kredytowym, dlatego też na bieżąco monitorowany jest stan przepływów pieniężnych, tak aby obsługa zobowiązań kredytowych nie była w żadnym momencie zagrożona.

- Ściśle określona strategia rozwoju

Zarząd Emitenta nie może zapewnić, że cele strategiczne zostaną osiągnięte. Rynki, na których działa Grupa Emitenta, podlegają ciągłym zmianom, których kierunek i natężenie zależne są od wielu czynników. Dlatego przyszła pozycja rynkowa, sytuacja majątkowa oraz przychody i zyski Grupy Emitenta zależne są od zdolności do wypracowania i wdrożenia

długoterminowej strategii oraz warunków i trendów otoczenia rynkowego. Podjęcie jakichkolwiek nietrafnych decyzji wynikających z niewłaściwej oceny sytuacji lub niezdolność adaptacji do dynamicznie zmieniających się warunków rynkowych może mieć negatywne skutki dla wyników finansowych Grupy Emitenta. W celu zminimalizowania ww. ryzyka Grupa Emitenta stara się analizować wszystkie czynniki decydujące o wyborze strategii w perspektywie krótko- jak i długoterminowej, tak aby możliwe było maksymalnie precyzyjne określenie kierunku i charakteru zmian otoczenia rynkowego.

- Doświadczenie kadry właścicielskiej i zarządzającej

Grupa zatrudnia wysokiej rangi specjalistów w zakresie ekspansji, prowadzenia procedur administracyjnych związanych z nieruchomościami, z zakresu nadzorowania budów, pozyskiwania finansowania, komercjalizacji obiektów i kilku innych. Ich odejście może wiązać się z tymczasowym negatywnym wpływem na jej działalność.

W związku z powyższym, Emitent jest zależny od osób pełniących funkcje kierownicze, a w szczególności członków Zarządu. Osoby znajdujące się w Zarządzie Spółki posiadają szerokie doświadczenie zdobyte na polskim rynku nieruchomości, a także podczas zarządzania Spółką. Odejście któregokolwiek z członków Zarządu, przede wszystkim Prezesa Zarządu, może negatywnie wpłynąć na zdolność Emitenta i całej Grupy Kapitałowej do prowadzenia działalności, co mogłoby mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową czy jej wyniki.

- Terminowe rozpoczęcie budów zaplanowanych obiektów handlowych

Ewentualne opóźnienia w procedurach administracyjnych w odniesieniu do planowanych obiektów handlowych, skutkują brakiem możliwości rozpoczęcia budowy w zaplanowanym terminie i koniecznością odroczenia rozpoznawania zysków z przeszacowania.

Jan Mroczka

Elektronicznie podpisany przez Jan Mroczka
Data: 2026.11.19 06:50:37 +01'00'

Jan Mroczka
Prezes Zarządu

Małgorzata Mroczka

Elektronicznie podpisany przez Małgorzata Mroczka
Data: 2026.11.19 06:51:06 +01'00'

Małgorzata Mroczka
Wiceprezes Zarządu

Legnica, dn. 19 listopada 2026 r.