

ODPOWIEDZI NA PYTANIA AKCJONARIUSZA ZADANE PODCZAS WALNEGO ZGROMADZENIA AKCJONARIUSZY

- 1. W związku z pożyczką zaciągniętą w Service Office sp. z o. o. (spółce zależnej od Monnari S.A.) oraz zauważalnym w Rank Progress spółce-matce wzrostem ZAPASOW (o ponad 50 mln zł!!!) w pozycji TOWARY, ale niestety widocznym w wierszu INNE nasuwa się oczywiste pytanie: Do zakupu jakiej nieruchomości w 1-szym kwartale 2023 r. posłużyły Spółce środki z pożyczki od Monnari znacząco spotęgowane jeszcze środkami własnymi?**

Z uwagi na fakt, iż udzielenie odpowiedzi na zadane pytanie mogłoby wyrządzić Spółce szkodę, na podstawie art. 428 § 2 Kodeksu spółek Handlowych Zarząd Spółki odmawia udzielenia informacji.

- 2. Co wydarzyło się w ciągu ostatniego roku na terenie budowy osiedla mieszkaniowego na olsztyńskich Jarotach?**

Wiadomo, że pozwolenie na budowę jest prawomocne od 16 maja 2022 r. W raportach okresowych zawarł Pan informacje, iż w Olsztynie docelowo ma powstać ok. 84.000 m² (PUM + PUU) z czego 81.000 to PUM. W świeżym raporcie za rok 2022 r. po przesunięciu z nieruchomości inwestycyjnych do „Zapasów” w wierszu „Produkcja w toku” te blisko 8,5 ha wycenione jest na 34,190 mln zł.

Olsztyn więc to 84.000 m² PUM+PUU - przy wycenie całości gruntu (34,190 mln zł) udział wartości gruntu w 1m² PUM to... 407 zł - jak Pan prezes jako mający za sobą wiele transakcji, a więc doświadczony zarządzający ocenia wycenę na tym poziomie?

W ciągu roku zakończyły się prace nad budową kolektora deszczowego oraz sieci kanalizacji deszczowej i sanitarnej, nakłady na ten cel wyniosły ponad 1,2 mln zł. W bieżącym roku planowane jest rozpoczęcie prac związanych z przebudową układu drogowego.

Nieruchomość podlega okresowej wycenie przez rzeczoznawcę co znajduje swoje odzwierciedlenie w sprawozdaniach finansowych, a Zarząd nie uznaje się kompetentny do spekulowania na temat wartości PUM i PUU.

- 3. Czy spółka będzie apelować (lub już to zrobiła) od wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku w temacie przymuszenia Malborskich Zakładów Chemicznych „Organika” SA z siedzibą w Malborku do zawarcia umowy przyrzeczonej dotyczącej nabycia przez Rank Progress S. A. za 29,15 mln zł działki w Gdyni?**

Czy prawdą jest, że wobec uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla tego terenu na tej 7 ha działce może powstać 100.000 m² PUM?

Jak Pan osobiście ocenia dalsze szanse procesowe i czy mógłby Pan przybliżyć akcjonariuszom (w celu dokonania własnej oceny szans nabycia tego terenu warunki zawieszające z przedwstępnej umowy przyrzeczonej z Organiką?

W czerwcu b.r. Spółka wniosła apelację od wyroku. Zarząd nie czuje się kompetentny do spekulowania na temat szans procesowych.

Do czasu uzyskania korzystanego dla Spółki ostatecznego wyroku, następnie zakupu nieruchomości, Spółka nie wypowiada się na temat możliwości zagospodarowania przedmiotowej nieruchomości.

4. **Z poprzedniej odpowiedzi wiemy, iż Rank Progress dokupił już od miasta Katowice w 2022 roku bez przetargu kilka działek przyległych o powierzchni łącznej 1486 m2 co wydatnie poprawiło parametry projektu, ale nie wiemy co z sąsiadującą działką należącą do Wodociągów Górnośląskich?**

M.in. z nowej strony internetowej spółki wiemy już, że na działkach Rank Progressu mają powstać 2 wysokie połączone u podstawy wieże o imponującej wysokości 140 m i powierzchni całkowitej wynoszącej 95.000 m2, która da 51.335 PUM + 16.465 PUU oraz ponad 900 miejsc postojowych, a więc Katowice to 67.800 m2 PUM+PUU - przy obecnej wycenie całości gruntu udział wartości gruntu w 1m2 PUM to... 457,60 zł – czy bilansowa wartość Katowic (31,025 mln zł) pomimo jej nieznacznego podniesienia nie jest trochę z „innej epoki”?

Rank Progress S.A. nabył w bieżącym roku jedną działkę od Górnośląskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów S.A.

Nieruchomość podlega okresowej wycenie przez rzeczoznawcę co znajduje swoje odzwierciedlenie w sprawozdaniach finansowych, a Zarząd nie uznaje się kompetentny do spekulowania na temat wartości PUM i PUU odnośnie nieruchomości.

5. **Czy Zarząd mógłby wyjaśnić akcjonariuszom jakimi aktywami dysponuje spółka w Elblągu?**

Ze źródeł zewnętrznych wiemy, że w Elblągu obok Castoramy u zbiegu ulic Żuławskiej i Warszawskiej na działce 496/8 i cz1rsci działki 513/2 obecnie (jak wnioskuję) przekształconych w nową scaloną działkę nr 636 obr. 14 planowana jest inwestycja polegająca na budowie 2 budynków handlowych o powierzchni ok. 6.100 m2 - z parkingami i infrastrukturą drogową ok. 7.630 m2 na całkowitej powierzchni 15.228 m2 czy w tej sprawie spółka otrzymała już decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia: „Budowa parkingu przy parku handlowym w Elblągu” realizowanego przy ul. Żuławskiej ?

Obecnie spółka nie dysponuje aktywami w Elblągu.

6. **Wiadomo, że po umorzeniu upadłości spółki NCT Inwestycje Świętokrzyskie I sp. z o.o. toczy się sprawa o jej rozwiązanie czy spółce znany jest termin przełożonej rozprawy przed legnickim Sądem w tej sprawie?**

Jeśli Rank Progress przejmie całość terenu w Miedzianej Górze pod Kielcami, to co zamierza z nim robić?

Jak Pan Prezes szacuje obecną wartość tych blisko 34 ha z prawomocnym MPZP (w raportach pada kwota 135 mln zł) i czy wciąż możliwa tam jest inwestycja IKEI?

Rozprawa o rozwiązanie spółki NCT Inwestycje Świętokrzyskie I Sp. z o.o. została wyznaczona przez Sąd na dzień 09 listopada 2023 r.

W momencie odzyskania kontroli nad nieruchomościami w Miedzianej Górze, Rank Progress S.A. przeanalizuje bieżącą sytuację rynkową i podejmie decyzję o przeznaczeniu nieruchomości.

Nieruchomość podlega okresowej wycenie przez rzeczoznawcę co znajduje swoje odzwierciedlenie w sprawozdaniach finansowych, a Zarząd nie uznaje się kompetentny do spekulowania na temat wartości PUM i PUU odnośnie nieruchomości.

7. **Wiemy, że ponad rok temu spółka złożyła wniosek w celu uzyskania warunków zabudowy na cele mieszkaniowe w Lublinie przy ulicy Działkowej nieopodal galerii Vivo i oczekiwała na jego rozpatrzenie - jakie są losy tej decyzji?**

Spółka oczekuje na wydanie warunków zabudowy.

- 8. Bardzo cieszy fakt aktywizacji w ostatnim czasie tak dużej liczby aktywów spółki w tym i legnickiego Browaru, na terenie którego powstać ma kompleks loftowy Legnica (Browar) 12.159 m2 PUM+PUU, co przy bieżącej wycenie bilansowej całości gruntu (6,710 mln zł) daje udział wartości gruntu (i budynku w tym przypadku) w 1m2 PUM na poziomie... 551,85 zł - czy nie sądzi Pan prezes, że spółka (podobnie jak w przypadku Olsztyna, czy Katowic) ma pewien problem z nadążnością aktualizacji wycen gruntów?**

Nieruchomość podlega okresowej wycenie przez rzeczoznawcę co znajduje swoje odzwierciedlenie w sprawozdaniach finansowych, a Zarząd nie uznaje się kompetentny do spekulowania na temat wartości PUM i PUU odnośnie nieruchomości.

- 9. Tu króciutko... czy nie uważa Pan, że nowy park handlowy będzie swoistą konkurencją dla Bramy Pomorza - czy może poprzez dobór najemców zakłada Pan swoiste uzupełnienie oferty?**

Planowana budowa parku handlowego w Chojnicach będzie uzupełnieniem oferty.

- 10. Piotrków Trybunalski - jaki jest obecny stan zaawansowania tego projektu?**

Obecnie planowane są prace przygotowawcze, w przyszłym roku nastąpi uzupełniająco zakup nieruchomości gruntowej niezbędnej do realizacji projektu.

- 11. Jak przebiega zamierzenie inwestycyjne Spółki w segmencie logistycznym realizowane poprzez z spółkę A.S.C Development ze Świebodzic (tudzież Sevpoint Investments Sp. z o.o.), której w I-szym kwartale 2022 r. Rank Progress udzielił pożyczki w wysokości blisko 23 mln zł? Czy mógłby Pan przypomnieć na jaki czas ta pożyczka została udzielona?**

Przedmiotowa pożyczka do ASC Development Sp z o.o. została udzielona do dnia 31.12.2026 r. Spółka nabyła grunt, szacujemy, że proces inwestycyjny, a następnie sprzedaż nieruchomości potrwa kilka lat.

- 12. Jak Pan prezes widzi spółkę za 5 lat - czy wejście na wyższe obroty i zyski ma być spokojne i organiczne, czy też raczej odbyć się jako gwałtowny skok do wyższej ligi? Jak chciałby Pan to osiągnąć - tak jak dotychczas, czy też nowa emisja, nowy udziałowiec, joint-ventures?**

Zarząd Spółki nie przewiduje obecnie nowej emisji akcji. Kolejne projekty realizowane będą w zależności od sytuacji Grupy Kapitałowej i uwarunkowań rynkowych, niewykluczona jest współpraca z partnerami.

- 13. Czego (jakich projektów) najlepiej się pozbyć i jak to jest z tym pozbywaniem - szukamy aktywnie nabywców, partnerów (czas wydaje się dobry), czy też rozważamy oferty dopiero wówczas jak „ktoś przyjdzie i wyważy drzwi do naszego biura” - bo takie jest odczucie?**

Zarząd Spółki na bieżąco analizuje potencjalne możliwości sprzedaży aktywów należących do Grupy Kapitałowej. Obecnie jest duże zainteresowanie, jednak propozycje cen nie odzwierciedlają wartości godziwej.

- 14. Czy nie uważa Pan, że Rank Progress powinien się na czymś skoncentrować - albo operator centrów, albo regularna mieszkaniówka, albo najbardziej ambitne apartamenty, albo logistyka, albo szybki obrót gruntami - bo powstaje wrażenie, że obecnie spółka to taki zapaśny chomik zarządzający kurnikiem nieruchomości, który nie**

wie czy dana kura ma być nioską, czy iść do uboju - tymczasem nawet więksi deweloperzy (Dom Dev, Echo itp.) wiedzą CZEGO NIE ROBIĆ?

Działalność Grupy Kapitałowej skoncentrowana jest na szeroko pojętym rynku nieruchomości, a szczególności na pozyskiwaniu i przekształcaniu nieruchomości gruntowych, w zależności również od potrzeb partnerów biznesowych. Przyjęty model działalności będzie nadal prowadzony.

15.Co zamierza Pan prezes (jako Zarząd) zrobić ze „spółdzielnią”, która regularnie godzi w imię spółki (fora internetowe - dobitny przykład Bankier.pl)? Czy nic Pan nie zamierza, bo sytuacja ta Panu nie przeszkadza?

Zarząd Spółki nie ma wpływu na informacje pojawiające się na forach internetowych.

16.Jakie korzyści odnosi obecnie Spółka z bycia spółką publiczną notowaną na GPW i jakie są roczne koszty funkcjonowania Spółki jako spółki publicznej?

Korzyści z obecności Spółki na GPW to w szczególności zwiększona wiarygodność wśród kontrahentów i instytucji finansowych. Roczne koszty z tym związane to około 200 tyś. zł.

17.W związku z wciąż rażąco niską (w moim odczuciu) wyceną akcji spółki na GPW w Warszawie utrzymującą się wbrew wielu pozytywnym fundamentalnie wydarzeniom, które miały miejsce w ostatnich miesiącach oraz ze stale rosnącą wartością księgową 1 akcji (aktualnie 12,82 zł) jako kilkuletni już akcjonariusz spółki Rank Progress S.A. nie proszę o spekulowanie w ocenie, ale jako kompetentnego zarządzającego proszę Pana prezesa o udzielenie mi odpowiedzi na pytanie jak Pan określa godziwą wartość akcji spółki?

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

18.Co jest wg Pana prezesa powodem tak ogromnego dyskonta w wycenie akcji w stosunku do jej wartości księgowej akcji, która po 1 kwartale 2023 roku wynosi 12,82 zł - wobec ceny akcji ok. 2,40 - 2,50 zł (C/WK=0,19 przy C/Z=3,95)?

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