Grupa Kapitałowa

Rank Progress SA

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Rank Progress SA
za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2026 r.

sporządzone według
Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej

oraz kwartalna informacja finansowa spółki Rank Progress SA
za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2026 r.

sporządzone według

Ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (z późn. zm.)

Legnica, dnia 19 listopada 2026 r.

SPIS TREŚCI

1. WYBRANE DANE FINANSOWE ZE ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA OKRES 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30 WRZEŚNIA 2026 R. 4

2. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW 5

3. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ 6

4. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH 7

5. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM 8

6. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE WEDŁUG SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI 9

7. DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE 11

7.1. Informacje ogólne 11

7.2. Skład Grupy 12

7.3. Połączenie spółek 13

7.4. Skład Zarządu Jednostki dominującej 13

7.5. Skład Rady Nadzorczej Jednostki dominującej 13

7.6. Zatwierdzenie do publikacji śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego 13

7.7. Oświadczenie o zgodności oraz podstawa sporządzenia 13

7.8. Waluta pomiaru i waluta sprawozdania finansowego 14

7.9. Zmiany stosowanych zasad rachunkowości 14

7.10. Istotne zasady rachunkowości 16

7.11. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach 16

7.12. Wspólne przedsięwzięcia 18

7.13. Sezonowość lub cykliczność w działalności Grupy Kapitałowej 20

7.14. Rodzaj i kwoty pozycji nietypowych ze względu na ich rodzaj, wielkość lub częstotliwość wpływające na śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe 20

7.15. Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej 20

7.16. Zmiany wartości szacunkowych 21

7.17. Przychody ze sprzedaży 21

7.18. Koszty operacyjne 22

7.19. Wynik na nieruchomościach 22

7.20. Przychody i koszty finansowe 23

7.21. Podatek dochodowy 24

7.22. Nieruchomości 24

7.23. Aktywa i rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego 27

7.24. Należności oraz odpisy aktualizujące należności 29

7.25. Środki pieniężne 29

7.26. Zobowiązania finansowe 29

7.27. Emisja, wykup i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych 31

7.28. Informacje o transakcjach ze stronami powiązanymi 31

7.29. Instrumenty finansowe 36

7.30. Zmiany zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych 37

7.31. Ryzyko związane z płynnością 38

7.32. Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy 38

7.34. Sprawy sądowe 40

7.35. Objaśnienia do pozycji skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych 52

7.36. Istotne zdarzenia w III kwartałach 2026 r. niezbędne do zrozumienia bieżącego okresu 52

7.37. Istotne zdarzenia następujące po zakończeniu bieżącego okresu, które nie zostały odzwierciedlone w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za dany okres 54

8. PODPISY 55

9. WYBRANE DANE FINANSOWE Z KWARTALNEJ INFORMACJI FINANSOWEJ ZA OKRES 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30 WRZEŚNIA 2026 R. 57

10. WPROWADZENIE DO KWARTALNEJ INFORMACJI FINANSOWEJ ZA OKRES 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30 WRZEŚNIA 2026 R. 58

11. ZNACZĄCE ZASADY RACHUNKOWOŚCI 58

12. JEDNOSTKOWY SKRÓCONY ŚRÓDROCZNY BILANS 73

13. JEDNOSTKOWY SKRÓCONY ŚRÓDROCZNY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT 77

14. JEDNOSTKOWY SKRÓCONY ŚRÓDROCZNY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH 79

15. JEDNOSTKOWE SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM 81

16. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO KWARTALNEJ INFORMACJI FINANSOWEJ 83

17. PODPISY 98

1. WYBRANE DANE FINANSOWE ZE ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA OKRES 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30 WRZEŚNIA 2026 R.

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 netto 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.

2. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

ZYSKI LUB STRATY	Nota	01.01.2026-30.09.2026 3 kwartały narastająco	01.07.2026-30.09.2026 3 kwartał	01.01.2025-30.09.2025 3 kwartały narastająco (przekształcone)	01.07.2025-30.09.2025 3 kwartał (przekształcone)
Działalność kontynuowana					
Przychody ze sprzedaży	**7.17**	**55 826**	**19 610**	**48 685**	**16 632**
Koszty działalności operacyjnej, w tym:	**7.18**	**46 738**	**16 362**	**43 365**	**15 019**
Zmiana stanu produktów		1 630	(1 805)	1 677	(1 755)
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby		-	-	-	-
Zużycie materiałów i energii		10 510	3 461	11 073	3 788
Usługi obce		13 837	3 167	18 277	6 182
Pozostałe koszty		19 472	6 534	15 647	3 265
Wartość sprzedanych towarów		4 549	1 395	45	29
Zysk (strata) na sprzedaży		**9 088**	**3 248**	**5 320**	**1 613**
Wynik na nieruchomościach	7.19	12 735	12 820	(3 735)	1 691
Wynik z utraty kontroli		-	-	-	-
Pozostałe przychody operacyjne		2 776	733	6 639	4 367
Pozostałe koszty operacyjne		2 780	623	3 421	2 843
Zysk (strata) na działalności operacyjnej		**21 819**	**16 178**	**4 803**	**4 828**
Przychody finansowe	7.20	3 239	1 467	3 370	(691)
Koszty finansowe	7.20	16 508	6 854	14 786	4 266
Udział w wyniku jednostek wycenianych metodą praw własności		222	(760)	18 162	19 425
Zysk (strata) brutto		**8 772**	**10 031**	**11 549**	**19 296**
Podatek dochodowy	7.21	2 708	4 224	2 766	3 787
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		**6 064**	**5 807**	**8 784**	**15 510**
Działalność zaniechana					
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		-		-	
Zysk (strata) netto		**6 064**	**5 807**	**8 784**	**15 510**
INNE CAŁKOWITE DOCHODY, W TYM:		**-**	**-**	**-**	**-**
Inne składniki całkowitych dochodów, które mogą być przeklasyfikowane na zyski lub straty		-	-	-	-
Inne całkowite dochody, przed opodatkowaniem		-	-	-	-
Podatek dochodowy od innych dochodów całkowitych, które mogą być przeklasyfikowane do zysku lub straty		-	-	-	-
CAŁKOWITE DOCHODY,W TYM:		**6 064**	**5 807**	**8 784**	**15 510**
Przypadające akcjonariuszom podmiotu dominującego		6 064	5 807	8 784	15 510
Przypadające udziałom niesprawującym kontroli		-	-	-	-
ZYSK (STRATA) NETTO, W TYM:		**6 064**	**5 807**	**8 784**	**15 510**
Przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego		6 064	5 807	8 784	15 510
Przypadający udziałom niesprawującym kontroli		-	-	-	-
Wskaźniki zysku (straty) na akcję w zł					
Zysk/(strata) podstawowy/a na jedną akcję		**0,16**	**0,16**	**0,24**	**0,42**
- z działalności kontynuowanej		0,16	0,16	0,24	0,42
- z działalności zaniechanej		-	-	-	-
Zysk/(strata) rozwodniony/a na jedną akcję		**0,16**	**0,16**	**0,24**	**0,42**
- z działalności kontynuowanej		0,16	0,16	0,24	0,42
- z działalności zaniechanej		-	-	-	-

3. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Aktywa	Nota	30.09.2026	31.12.2025
Nieruchomości inwestycyjne	7.22	605 983	574 343
Rzeczowe aktywa trwałe		5 801	2 479
Wartości niematerialne		-	-
Inwestycje rozliczane metodą praw własności	7.12	43 435	64 102
Należności długoterminowe		276	288
Inne długoterminowe aktywa finansowe		568	418
Aktywa z tytułu odroczonego podatku odroczonego	7.23	47 303	44 735
Aktywa trwałe		**703 366**	**686 365**
Zapasy		175 368	109 353
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	7.24	15 159	12 442
Aktywa z tytułu umowy długoterminowej		9 089	6 983
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		4	-
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe		46 159	43 994
Środki pieniężne	7.25	11 102	18 525
Aktywa obrotowe		**256 881**	**191 297**
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	**-**	**1 090**	**10 773**
AKTYWA OGÓŁEM		**961 337**	**888 435**

Pasywa	Nota	30.09.2026	31.12.2025
Kapitał akcyjny		3 718	3 718
Akcje własne		(223)	(223)
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		45 853	45 853
Pozostałe kapitały rezerwowe		490	490
Zyski zatrzymane		500 870	495 416
w tym zysk netto za okres		6 064	17 202
Kapitał własny (przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej)		**550 708**	**545 254**
Udziały niesprawujące kontroli			
Kapitał własny razem		**550 708**	**545 254**
Zobowiązania finansowe	7.26	192 584	196 792
Zobowiązania z tytułu leasingu		3 906	356
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		4 835	6 961
Rezerwy długoterminowe		-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7.23	50 045	45 448
Zobowiązania długoterminowe		**251 370**	**249 557**
Zobowiązania finansowe	7.26	23 693	26 547
Zobowiązania z tytułu leasingu		566	483
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		134 410	63 721
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		416	412
Rezerwy krótkoterminowe		174	2 461
Zobowiązania krótkoterminowe		**159 259**	**93 624**
Zobowiązania razem		**410 629**	**343 181**
PASYWA OGÓŁEM		**961 337**	**888 435**

4. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	01.01.2026-30.09.2026 3 kwartały narastająco	01.01.2025-30.09.2025 3 kwartały narastająco (przekształcone)
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ		
Zysk brutto	**8 772**	**11 549**
Korekty, w tym:	**(5 355)**	**(6 979)**
Udział w wyniku jednostek wycenianych metodą praw własności	(222)	(18 162)
Wycena nieruchomości do wartości godziwej	(12 735)	3 735
Amortyzacja	907	978
Różnice kursowe	6 324	(183)
Przychody z tyt. odsetek	(1 536)	(3 156)
Koszty z tyt. odsetek	7 055	10 979
Przychody z tytułu dywidend	-	-
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	(1 697)	(219)
Zmiana stanu rezerw	(2 305)	(5 206)
Zmiana stanu zapasów	(66 342)	(1 699)
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	(3 494)	(4 730)
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	70 844	8 466
Inne korekty	(2 153)	2 218
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	**3 417**	**4 570**
Podatek dochodowy zapłacony	(1 173)	2 971
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	**2 244**	**7 541**
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ		
Zbycie rzeczowych aktywów trwałych	325	317
Zbycie nieruchomości inwestycyjnych oraz aktywów trwałych dostępnych do sprzedaży	6 663	-
Dywidendy i udziały w zyskach	10 497	-
Udzielone pożyczki - spłata	11	2
Zwrot wkładu komplementariusza	-	11 611
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-	-
Nakłady i nabycie nieruchomości inwestycyjnych	(6 241)	(16 369)
Udzielone pożyczki - wypłata	(2)	(2 800)
Inne wpływy (wydatki) inwestycyjne	38	9 496
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	**11 291**	**2 257**
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ		
Kredyty bankowe i pożyczki	-	128 454
Spłaty kredytów bankowych i pożyczek	(13 591)	(131 712)
Płatności z tytułu leasingu finansowego	(691)	(456)
Odsetki	(6 714)	(10 932)
Inne wpływy (wydatki) finansowe	38	(449)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	**(20 958)**	**(15 095)**
Przepływy środków pieniężnych netto	**(7 423)**	**(5 297)**
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	**(7 423)**	**(5 297)**
Środki pieniężne na początek okresu	**18 525**	**20 963**
Środki pieniężne na koniec okresu	**11 102**	**15 666**

5. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2026 r. (w tys. zł)

Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Akcje własne	Kapitał ze sprzedaż akcji powyżej ich wartości nominalnej	Zyski zatrzymane	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał własny przypadający akcjonariuszom dominującym	Kapitał przypadający udziałowcom niekontr.	Kapitał własny razem
Stan na 1 stycznia 2026 roku	**3 718**	**(223)**	**45 853**	**495 416**	**490**	**545 254**	**-**	**545 254**
korekty lat ubiegłych	-	-		**(610)**	-	**(610)**	**-**	**(610)**
Stan na 1 stycznia 2026 roku po korekcie	**3 718**	**(223)**	**45 853**	**494 806**	**490**	**544 644**		**544 644**
Zysk (strata) netto	-	-	-	6 064	-	6 064	**-**	**6 064**
Inne dochody całkowite	-	-	-	-	-	**-**	**-**	**-**
Całkowite dochody ogółem	-	-	-	**6 064**	**-**	**6 064**	**-**	**6 064**
Inne zmiany	-	-	-	-	-	**-**	**-**	**-**
Zwiększenie (zmniejszenie) wartości kapitału własnego	-	-	-	**6 064**	**-**	**6 064**	**-**	**6 064**
Stan na 30 września 2026 roku	**3 718**	**(223)**	**45 853**	**501 480**	**490**	**551 318**	**-**	**550 708**

Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2025 r. (w tys. zł) (przekształcone)

Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Akcje własne	Kapitał ze sprzedaż akcji powyżej ich wartości nominalnej	Zyski zatrzymane	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał własny przypadający akcjonariuszom dominującym	Kapitał przypadający udziałowcom niekontr.	Kapitał własny razem
Stan na 1 stycznia 2025 roku	**3 718**	**(223)**	**45 853**	**479 004**	**490**	**528 842**	**-**	**528 842**
korekty lat ubiegłych				(790)		(790)		**(790)**
Stan na 1 stycznia 2025 roku po korekcie	**3 718**	**(223)**	**45 853**	**478 214**	**490**	**528 052**	**-**	**528 052**
Zysk (strata) netto	-	-	-	8 784	-	8 784	**-**	8 784
Inne dochody całkowite	-	-	-	-	-	**-**	**-**	
Całkowite dochody ogółem	-	-	-	**8 784**	-	**8 784**	**-**	**8 784**
Inne zmiany	-	-	-	-	-	**-**	**-**	**-**
Zwiększenie (zmniejszenie) wartości kapitału własnego	-	-	-	**8 784**	-	**8 784**	-	**8 784**
Stan na 30 września 2025 roku	**3 718**	**(223)**	**45 853**	**486 998**	**490**	**536 836**	**-**	**536 836**

6. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE WEDŁUG SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI

Zarząd Rank Progress S.A. ustalił segmenty operacyjne na podstawie raportów, których używa do podejmowania decyzji strategicznych.

Sprawozdawczość dotycząca segmentów jest zgodna ze sprawozdawczością wewnętrzną, przedstawianą osobom zarządzającym Grupą i podejmującym decyzje na poziomie operacyjnym.

Podstawowym podziałem na segmenty działalności jest podział według podstawowych grup asortymentu sprzedaży Grupy, czyli z tytułu których osiąga lub planuje osiągać ona przychody ze sprzedaży. W związku z powyższym Zarząd, na dzień 30 września 2026 r. wyodrębnił 3 segmenty, tj. segment „Najem nieruchomości", „Sprzedaż nieruchomości" oraz „Usługi budowlane".

W poniższych tabelach przedstawione zostały dane dotyczące przychodów, kosztów, zysków/strat oraz innych istotnych informacji dla poszczególnych segmentów Grupy.

Dane za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2026 r. oraz na dzień 30 września 2026 r.

	Najem nieruchomości	Sprzedaż nieruchomości	Usługi budowlane	Pozycje nieprzypisane	Działalność ogółem
Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2026					
Przychody ze sprzedaży produktów i usług	46 841	704	2 106	-	49 651
Przychody ze sprzedaży towarów	-	6 159	16	-	6 175
Zysk/(strata) brutto	**18 222**	**(386)**	**12**	**(9 076)**	**8 772**
Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2026					**-**
Przychody ze sprzedaży produktów i usług	16 214	370	1 135	-	17 718
Przychody ze sprzedaży towarów	-	1 884	8	-	1 892
Zysk (strata) brutto	**14 109**	**(531)**	**6**	**(3 553)**	**10 031**

Pozostałe informacje wg segmentów działalności na dzień 30.09.2026					
Aktywa ogółem	**803 580**	**135 430**	**12 268**	**10 059**	**961 337**
Zobowiązania ogółem	**371 361**	**13 388**	**4 162**	**21 718**	**410 629**

Pozycje nieprzypisane do segmentów za 9 miesięcy 2026 roku	**Kwota**	**Objaśnienie**
Aktywa ogółem	10 059	**dotyczy jednostki dominującej:** 435 tys. PLN udzielone pożyczki jednostkom niepowiązanym, 9 042 tys. PLN aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, 187 tys. PLN należności z tytułu podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych, 26 tys. PLN należności inne, 165 tys. PLN środki pieniężne, 204 tys. PLN rozliczenia międzyokresowe
Zobowiązania ogółem	21 718	**dotyczy jednostki dominującej:** 5 982 tys. PLN rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, 174 tys. PLN inne rezerwy, 8 258 tys. PLN pożyczki otrzymane od jednostek niepowiązanych, 3 334 tys. PLN zobowiązania z tytułu zakupu spółki, 1 334 tys. PLN zobowiązania z tytułu podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych, 2 544 tys. PLN zobowiązania z tytułu wynagrodzeń, 82 tys. PLN zobowiązania inne

Dane za rok obrotowy na dzień 31 grudnia 2025 r.

	Najem nieruchomości	Sprzedaż nieruchomości	Usługi budowlane	Pozycje nieprzypisane	Działalność ogółem
Pozostałe informacje wg segmentów działalności na dzień 31.12.2025					
Aktywa ogółem	**724 716**	**137 767**	**10 599**	**15 353**	**888 435**
Zobowiązania ogółem	**299 884**	**17 909**	**4 827**	**20 561**	**343 181**

Pozycje nieprzypisane do segmentów w 2025 roku	Kwota	Objaśnienie
Aktywa ogółem	15 353	dotyczy jednostki dominującej: 409 tys. PLN pożyczki udzielone dla jednostek niepowiązanych, 7 843 tys. PLN aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, 479 tys. PLN należności z tytułu podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych, 5 690 tys. PLN środki pieniężne w kasie i na rachunkach, 196 tys. PLN rozliczenia międzyokresowe, 736 tys. należności niedotyczące segmentów
Zobowiązania ogółem	20 561	dotyczy jednostki dominującej: 3 616 tys. PLN rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, 7 916 tys. PLN pożyczki od jednostek niepowiązanych, 1 047 tys. PLN zobowiązania z tytułu podatków i ubezpieczeń społecznych, 1 821 tys. PLN zobowiązania z tytułu wynagrodzeń, 2 461 tys. PLN rezerwa na świadczenia emerytalne, premie i podobne, 3 280 tys. PLN zobowiązanie z tytułu nabycia spółki, 420 tys. PLN inne zobowiązania krótkoterminowe

Dane za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2025 r.

	Najem nieruchomości	Sprzedaż nieruchomości	Usługi budowlane	Pozycje nieprzypisane	Działalność ogółem
Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2025					
Przychody ze sprzedaży produktów i usług	44 076	298	4 231	-	48 605
Przychody ze sprzedaży towarów	-	80	-	-	80
Zysk/(strata) brutto	**8 223**	**14 035**	**35**	**(10 744)**	**11 549**
Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2025					
Przychody ze sprzedaży produktów i usług	15 048	103	1 440	-	16 591
Przychody ze sprzedaży towarów	-	41	-	-	41
Zysk (strata) brutto	**5 569**	**18 193**	**3**	**(4 469)**	**19 296**

7. DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

7.1. Informacje ogólne

Grupa Kapitałowa Rank Progress S.A. („Grupa", „Grupa Kapitałowa") składa się z jednostki dominującej Rank Progress S.A. („Jednostka dominująca", „Spółka", „Emitent") i jej spółek zależnych.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za okres sprawozdawczy III kwartały 2026 r. zawiera dane:

- na dzień 30 września 2026 r. oraz 31 grudnia 2025 r. dla skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej,
- za okres 9 miesięcy od dnia 1 stycznia 2026 r. do 30 września 2026 oraz za okres porównawczy 9 miesięcy od dnia 1 stycznia 2025 r. do 30 września 2025 r. dla skonsolidowanego sprawozdania z zysków lub strat i innych dochodów całkowitych, skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych oraz skonsolidowanego sprawozdania ze zmian w kapitale własnym, a także dodatkowo za okres 3 miesięcy od dnia 1 lipca 2026 r. do 30 września 2026 r. oraz za okres porównawczy 3 miesięcy od dnia 1 lipca 2025 r. do 30 września 2025 r. dla skonsolidowanego sprawozdania z zysków lub strat i innych dochodów całkowitych..

Rank Progress S.A. powstała w wyniku podjętej uchwały wspólników spółki Bartnicki, Mroczka E.F. RANK PROGRESS Spółka jawna w dniu 1 października 2007 poprzez przekształcenie ze spółki jawnej w spółkę akcyjną. Spółka akcyjna została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym dnia 10 października 2007 r.

Siedzibą jednostki dominującej oraz adresem zarejestrowanego biura jest Legnica, ulica Złotoryjska 63. Spółka prowadzi działalność w formie spółki akcyjnej zarejestrowanej w Polsce i aktualnie wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy we Wrocławiu pod numerem KRS 0000290520.

Rank Progress S.A. nie jest jednostką zależną od innej jednostki, jest jednostką dominującą najwyższego szczebla Grupy.

Czas trwania jednostki dominującej oraz jednostek wchodzących w skład Grupy jest nieoznaczony.

Podstawowym przedmiotem działania jednostki dominującej jest:

- świadczenie usług zarządzania jednostkom zależnym związanych przede wszystkim z prowadzeniem procesów inwestycyjnych,
- finansowanie i pozyskiwanie środków na rzecz jednostek zależnych
- sprzedaż i zakup nieruchomości, prowadzenie procesów inwestycyjnych.

Grupa Kapitałowa koncentruje swoją obecną i przyszłą działalność na realizowaniu czterech kategorii projektów z zakresu rynku nieruchomości:

- wielkopowierzchniowe centra handlowo-usługowe,
- śródmiejskie galerie handlowe,
- obiekty o funkcji mieszanej tj. mieszkaniowo-usługowo-biurowej,
- wysoko rentowne krótkoterminowe projekty inwestycyjne.

7.2. Skład Grupy

W skład Grupy Kapitałowej, oprócz jednostki dominującej, na dzień 30 września 2026 r. oraz na dzień 31 grudnia 2025 r. wchodziły następujące spółki zależne:

Lp.	Nazwa jednostki	Siedziba	Udział Grupy na dzień 30.09.2026 r.	Udział Grupy na dzień 31.12.2025 r.
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. w restrukturyzacji	Legnica	100%	100%
19.	Rank Recycling Długoszyn Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
20.	Progress XXXIII Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
21.	Progress XXXIX Sp. z o. o	Warszawa	100%	100%
22.	Rank Progress Otwock Sp.k.	Warszawa	100%	100%
23.	Progress XXXV Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
24.	Progress XXXVIII Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
25.	Progress XXXI Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
26.	RP Energy Sp. z o.o.	Warszawa	90%	90%
27.	Melani 1 Sp. z o.o.	Warszawa	99%	-

Podstawowym przedmiotem działalności spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej jest budowa i wynajem nieruchomości oraz handel nieruchomościami.
Wszystkie skrócone śródroczne sprawozdania finansowe spółek zależnych zostały skonsolidowane metodą pełną. Wystąpiły udziały niekontrolujące, które należą do wspólnika spółki RP Energy Sp. z o.o. oraz do wspólnika spółki Melani 1 Sp. z o.o. Ww. 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. oraz Melani 1 Sp. z o.o., są w 100%-owym posiadaniu bezpośrednim i pośrednim jednostki dominującej.

W dniu 19 sierpnia 2026 roku Rank Progress S.A. („Kupujący") zawarła z Castorama Polska Sp. z o.o. („Sprzedający") umowę sprzedaży 99,29% udziałów spółki celowej za cenę 60,319 mln zł. Spółka celowa w dniu podpisania niniejszej umowy jest użytkownikiem wieczystym niezabudowanych nieruchomości o powierzchni 11.407 m2 położonych w Warszawie przy ulicy Ostrobramskiej. Grupa Kapitałowa rozliczyła nabycie spółki poza MSSF 3, tzn. jako nabycie aktywów niestanowiących przedsięwzięcia – ww. nieruchomości.

Podmioty, które zostały w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym ujęte metodą praw własności zostały opisane w punkcie 7.12.

7.3. Połączenie spółek

W okresie objętym niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym nie miało miejsca połączenie jednostki dominującej z innym podmiotem.
Wszystkie spółki zależne, współzależne za wyjątkiem spółek E.F. Progress XI Sp. z o.o., Gemar-Umech Sp. z o.o., Sevpoint Investment Sp. z o.o., Port Popowice Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k., Projekt Browarna Sp. z o.o., ASC Development Sp. z o.o. oraz Melani 1 Sp. z o.o. zostały założone lub współzałożone przez jednostkę dominującą lub jej jednostkę zależną.

7.4. Skład Zarządu Jednostki dominującej

Skład Zarządu Jednostki dominującej na dzień sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego przedstawiał się następująco:

- Jan Mroczka – Prezes Zarządu,
- Małgorzata Mroczka – Wiceprezes Zarządu.

W okresie od 1 stycznia 2026 r. do 30 września 2026 r. oraz do dnia sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie miały miejsca zmiany w składzie Zarządu Jednostki dominującej.

7.5. Skład Rady Nadzorczej Jednostki dominującej

Skład Rady Nadzorczej na dzień sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego przedstawiał się następująco:

- Marcin Gutowski – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- Magdalena Dyś –Wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej,
- Radosław Mrowiński – Członek Rady Nadzorczej,
- Anna Grzybowska – Członek Rady Nadzorczej,
- Tomasz Janicki – Członek Rady Nadzorczej.
-

Skład Komitetu Audytu na dzień sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego przedstawiał się następująco:

- Radosław Mrowiński – Przewodniczący Komitetu Audytu,
- Magdalena Dyś – Członek Komitetu Audytu,
- Marcin Gutowski – Członek Komitetu Audytu.

W okresie od 1 stycznia 2026r. do 30 września 2026 r. oraz do dnia sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie miały miejsca zmiany w składzie Rady Nadzorczej ani w Komitecie Audytu Jednostki dominującej.

7.6. Zatwierdzenie do publikacji śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd jednostki dominującej w dniu 19 listopada 2026 r.

7.7. Oświadczenie o zgodności oraz podstawa sporządzenia

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy kapitałowej Rank Progress S.A. zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej ("MSSF") oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń wykonawczych Komisji Europejskiej i mającymi zastosowanie do śródrocznej sprawozdawczości finansowej, w tym przede wszystkim z MSR 34 a w zakresie nie uregulowanym w tych Standardach stosownie do wymogów Ustawy o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych.

Na dzień zatwierdzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego do publikacji, biorąc pod uwagę toczący się w UE proces wprowadzania standardów MSSF oraz prowadzoną przez Grupę działalność, w zakresie stosowanych przez Grupę zasad rachunkowości nie ma różnicy między standardami MSSF, które weszły w życie, a standardami MSSF zatwierdzonymi przez UE.

MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości ("RMSR") oraz Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej ("KIMSF").

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowana działalności gospodarczej przez spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej w dającej się przewidzieć przyszłości. Grupa Kapitałowa mając na uwadze zachowanie zdolności do kontynuowania działalności dokonała analizy ryzyka płynności, co zostało opisane w punkcie 7.31. Na dzień zatwierdzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez spółki Grupy, w tym Jednostkę dominującą.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2025 r., opublikowanym w dniu 22 kwietnia 2026 r.

7.8. Waluta pomiaru i waluta sprawozdania finansowego

Walutą pomiaru jednostki dominującej i innych spółek uwzględnionych w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym oraz walutą sprawozdawczą niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego jest złoty polski. Wszystkie wartości, o ile nie wskazano inaczej, podane są w tysiącach złotych („tys. PLN").

7.9. Zmiany stosowanych zasad rachunkowości

Poniżej zostały przedstawione nowe lub zmienione regulacje MSSF/MSR oraz interpretacje KIMSF, które zostały przyjęte w UE do stosowania i które Grupa zastosowała od 1 stycznia 2026 r.:

- Zmiany do Klasyfikacji i Wyceny Instrumentów Finansowych (Zmiany do MSSF 9 i MSSF 7) (opublikowano dnia 30 maja 2024 roku) - mający zastosowanie dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2026 roku lub później

Zmiany mają na celu: doprecyzowanie daty ujęcia i zaprzestania ujmowania niektórych aktywów i zobowiązań finansowych, ze zwolnieniem dla niektórych zobowiązań finansowych rozliczanych za pośrednictwem elektronicznego systemu przekazów pieniężnych; wyjaśnienie i dodanie dalszych wytycznych dotyczących oceny, czy składnik aktywów finansowych spełnia kryteria SPPI; dodanie nowych ujawnień dotyczących niektórych instrumentów, których warunki umowne mogą zmieniać przepływy pieniężne; aktualizacje ujawnienia dotyczące instrumentów kapitałowych wycenianych w wartości godziwej przez inne całkowite dochody (FVOCI).

- Umowy odnoszące się do energii elektrycznej zależnej od czynników naturalnych (Zmiany do MSSF 9 i MSSF 7) (opublikowano dnia 18 grudnia 2024 r.) - mający zastosowanie dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2026 roku lub później

Obecnie wytyczne mogą w pełni nie oddawać wpływu tych umów na wyniki spółki. Aby umożliwić spółkom lepsze odzwierciedlenie tych umów w sprawozdaniu finansowym, Rada wprowadziła zmiany DO MSSF 9 „Instrumenty finansowe" oraz MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnienia". Zmiany te obejmują doprecyzowanie stosowania kryterium „własnego użytku"; dozwolenie rachunkowości zabezpieczeń w przypadku, gdy umowy te wykorzystywane są jako instrumenty zabezpieczające; dodanie nowych ujawnień, by umożliwić interesariuszom zrozumienie wpływu tych umów na wyniki finansowe i przepływy pieniężne.

- Coroczne zmiany tom 11 (opublikowany w dniu 18 lipca 2024 r.) - mający zastosowanie dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2026 roku lub później

Roczne zmiany MSSF" wprowadzają zmiany do standardów: MSSF 1 „Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy", MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji", MSSF 9 „Instrumenty finansowe", MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe" oraz MSR 7 „Sprawozdanie z przepływów pieniężnych". Poprawki zawierają wyjaśnienia oraz doprecyzowują wytyczne standardów w zakresie ujmowania oraz wyceny.

Poniżej zostały przedstawione nowe lub zmienione regulacje MSSF/MSR oraz interpretacje KIMSF, które zostały już wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i zostały zatwierdzone przez UE, ale jeszcze nie weszły w życie:

- MSSF 18 „Prezentacja i ujawnianie informacji w sprawozdaniach finansowych", obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 roku lub po tej dacie,

Standard ma zastąpić MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych" i będzie obowiązywał od 1 stycznia 2027 roku. Zmiany w stosunku do zastępowanego standardu dotyczą głównie trzech kwestii: sprawozdania z zysku lub straty, wymaganych ujawnień dotyczących miar wyników oraz kwestii związanych z agregacją i dezagregacją informacji zawartej w sprawozdaniach finansowych.

Następujące standardy i interpretacje zostały wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, a nie zostały zatwierdzone przez UE:

- MSSF 19 „Jednostki zależne bez odpowiedzialności publicznej: ujawnienia", niezatwierdzone w UE, obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 roku lub po tej dacie,

Nowy standard wprowadza uproszczone i ograniczone wymogi w zakresie ujmowania informacji. W rezultacie, kwalifikująca się jednostka zależna stosuje wymogi innych standardów rachunkowości MSSF z wyjątkiem wymogów dotyczących ujawniania informacji określonych w MSSF 19. Uprawnione jednostki zależne stanowią jednostki, które nie podlegają tzw. odpowiedzialności publicznej (ang. „public accountability") zdefiniowanej w nowym standardzie. Ponadto, MSSF19 wymaga, aby naj-wyższa lub pośrednia jednostka dominująca w stosunku do tej jednostki, sporządzała publicznie dostępne skonsolidowane sprawozdania finansowe zgodnie z MSSF.

- Zmiany do MSSF 19 Jednostki zależne niepodlegające publicznej odpowiedzialności: ujawnianie informacji (opublikowane 21 sierpnia 2025 r.) – mający zastosowanie dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2027 roku lub później

Zmiany wprowadzają wymóg ujawniania informacji o stopniu „niepodległości" spółek zależnych od spółki dominującej, a nie tylko ich stosunku do MSSF. Standard nie nakłada na jednostki obowiązku stosowania wymogów w zakresie ujmowania i wyceny, lecz stanowi dla nich zachętę do robienia tego, aby pomóc ich użytkownikom rachunkowości.

- *MSSF* 20 Aktywa regulacyjne i zobowiązania regulacyjne (opublikowany 27 maja 2026 r.) - mający zastosowanie dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2029 roku lub później

MSSF 20 zastępuje MSSF 14 „Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe" i ustanawia kompleksowe zasady ujmowania, wyceny, prezentacji oraz ujawniania aktywów i zobowiązań regulacyjnych. Standard ma na celu zapewnienie użytkownikom sprawozdań finansowych bardziej użytecznych informacji o wpływie regulacji cen na sytuację finansową, wyniki finansowe oraz przyszłe przepływy pieniężne jednostek prowadzących działalność regulowaną.

- *Zmiany do MSR 21* Skutki zmian kursów wymiany walut obcych: Przeliczanie na walutę prezentacji w warunkach hiperinflacji (opublikowane 13 listopada 2025 r.) - mający zastosowanie dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2027 roku lub później

Zmiany wyjaśniają, w jaki sposób jednostki powinny przeliczać sprawozdania finansowe z waluty gospodarki niehiperinflacyjnej na walutę prezentacji hiperinflacyjną, tj.

- gdy jednostka przelicza kwoty z waluty funkcjonalnej, która jest walutą gospodarki niehiperinflacyjnej, na walutę prezentacji, która jest walutą gospodarki hiperinflacyjnej, jednostka przelicza te kwoty, w tym dane porównawcze, stosując kurs zamknięcia obowiązujący na dzień sporządzenia najnowszego sprawozdania z sytuacji finansowej,

- gdy waluta prezentacji jednostki przestaje być walutą hiperinflacyjną, a walutą funkcjonalną jednostki pozostaje waluta gospodarki niehiperinflacyjnej, jednostka stosuje prospektywnie obecnie obowiązujące wymogi MSR 21 w takich przypadkach, bez konieczności przekształcania danych porównawczych.

- *Zmiany do MSR* 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach – opcja wyceny w wartości godziwej (opublikowane 26 czerwca 2026 r.) - mający zastosowanie dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2027 roku lub później

Zmiany doprecyzowują zakres jednostek uprawnionych do stosowania opcji wyceny w jednostki stowarzyszone i wspólne przedsięwzięcia według wartości godziwej przez wynik finansowy, zamiast stosowania metody praw własności. W szczególności wyjaśniono, że pojęcie „podobnych jednostek: obejmuje jednostki, których podstawowa działalność polega na inwestowaniu w określone rodzaje aktywów, zgodnie z kryteriami wskazanymi w paragrafie 49(a) MSSF 18 „Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych:. Doprecyzowanie dotyczy opcji przewidzianej w paragrafach 18-19 MSR 28, z której mogą korzystać m.in. organizacje venture capital, fundusze inwestycyjne i fundusze powiernicze oraz jednostki o zbliżonym profilu działalności.

Ponadto:

- MSSF 14 „Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe" – Komisja Europejska postanowiła nie rozpoczynać procesu zatwierdzania wstępnej wersji standardu (opublikowanego dnia 30 stycznia 2014 r.) przed ukazaniem się standardu w wersji ostatecznej.

Daty wejścia w życie są datami wynikającymi z treści standardów ogłoszonych przez Radę ds. Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej. Daty stosowania standardów w Unii Europejskiej mogą różnić się od dat stosowania wynikających z treści standardów i są ogłaszane w momencie zatwierdzenia do stosowania przez Unię Europejską.

Grupa analizuje obecnie potencjalny wpływ MSSF 18 na skonsolidowane sprawozdanie finansowe. Pozostałe wyżej wymienione standardy oraz zmiany do standardów nie miałyby istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez Grupę na dzień bilansowy. Grupa nie planuje wcześniejszego zastosowania standardów.

7.10. Istotne zasady rachunkowości

Istotne zasady rachunkowości oraz metody wyliczeń przyjęte do przygotowania śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z zasadami opisanymi w zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej Rank Progress S.A. sporządzonym według MSSF za rok zakończony 31 grudnia 2025 r., zatwierdzonym do publikacji w dniu 22 kwietnia 2026 r.

7.11. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

Zarząd Jednostki dominującej wykorzystał swoją najlepszą wiedzę odnośnie zastosowanych standardów i interpretacji, jak również metod i zasad wyceny poszczególnych pozycji niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Sporządzenie śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnego z MSSF wymagało od Zarządu dokonania pewnych szacunków i założeń, które znajdują odzwierciedlenie w tym sprawozdaniu. Rzeczywiste wyniki mogą się różnić od tych szacunków.

Poniżej omówiono podstawowe założenia dotyczące przyszłości i inne kluczowe źródła niepewności występujące na dzień bilansowy, z którymi związane jest istotne ryzyko znaczącej korekty wartości bilansowych aktywów i zobowiązań w następnym roku finansowym.

Klasyfikacja umów leasingu
Grupa jest stroną umów leasingu, które zdaniem Zarządu spełniają warunki umów leasingu zgodnie z MSSF 16.

Aktywa i rezerwy na odroczony podatek dochodowy
Aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego wycenia się przy zastosowaniu stawek podatkowych, które według obowiązujących przepisów będą stosowane na moment zrealizowania aktywa lub rozwiązania rezerwy, przyjmując za podstawę przepisy podatkowe, które obowiązywały prawnie lub faktycznie na dzień bilansowy. Grupa rozpoznaje składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego, bazując na założeniu, że w przyszłości zostanie osiągnięty zysk podatkowy pozwalający na jego wykorzystanie. Pogorszenie wyników podatkowych w przyszłości mogłoby spowodować, że założenie to stałoby się nieuzasadnione.

Stawki amortyzacyjne
Wysokość stawek amortyzacyjnych ustalana jest na podstawie przewidywanego okresu ekonomicznej użyteczności składników rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych. Szacunki te opierają się na prognozowanych cyklach życia poszczególnych składników środków trwałych, które mogą ulec zmianie w przyszłości.

Wycena w wartości godziwej nieruchomości
Grupa wycenia nieruchomości inwestycyjne oraz nieruchomości w budowie spełniające odpowiednie kryteria wg modelu wartości godziwej korzystając z wyceny profesjonalnych rzeczoznawców. Nieruchomości inwestycyjne w budowie do momentu, aż nie jest możliwe ustalenie wiarygodnej wartości godziwej są wyceniane wg kosztu wytworzenia/ ceny nabycia pomniejszonej o ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości.

Odpis aktualizujący wartość należności
Grupa dokonuje aktualizacji wartości należności handlowych w kwocie równej oczekiwanym stratom kredytowym biorąc pod uwagę wszystkie racjonalne i możliwe do udokumentowania informacje, włączają w to dane dotyczące przeszłości.

Aktualizacja wartości pozostałych należności jest dokonywana w kwocie równej oczekiwanym stratom kredytowym w całym okresie życia, jeżeli ryzyko kredytowe znacznie wzrosło lub w kwocie równej oczekiwanym 12-miesięcznym stratom kredytowym, jeżeli ryzyko kredytowe nie wzrosło znacząco od momentu początkowego ujęcia. W praktyce uznawane jest, że ryzyko kredytowe znacznie wzrosło od momentu początkowego ujęcia jeżeli płatności z tytułu umowy są przeterminowane o ponad 30 dni.

Grupa Kapitałowa wycenia oczekiwane straty kredytowe z tytułu instrumentów finansowych w sposób uwzględniający:
- nieobciążoną i ważoną prawdopodobieństwem kwotę, która ustala się oceniając szereg możliwych wyników,
- wartość pieniądza w czasie,
- racjonalne i możliwe do udokumentowania informacje, które są dostępne bez nadmiernych kosztów lub starań na dzień sprawozdawczy, dotyczące przeszłych zdarzeń, obecnych warunków i prognoz dotyczących przyszłych warunków gospodarczych.

Odpis aktualizujący wartość zapasów
Grupa dokonuje aktualizacji wartości zapasów na podstawie oceny prawdopodobieństwa uzyskania przyszłych korzyści ekonomicznych i szacuje wartość obecną zapasów, tworząc odpisy aktualizujące doprowadzające wartość zapasów do możliwych do uzyskania cen rynkowych. W szczególności odpisy aktualizujące są ujmowane w odniesieniu do nieruchomości przeznaczonych na sprzedaż i ustalane na podstawie operatów szacunkowych przygotowanych okresowo przez niezależnych rzeczoznawców.

Wartość godziwa instrumentów pochodnych
Wartość godziwą pochodnych instrumentów finansowych, nienotowanych na aktywnych rynkach (kontrakty forward), Grupa ustaliła na podstawie wycen uzyskanych z banków, z którymi zawarła te kontrakty. Wyceny uwzględniają zdyskontowane przyszłe przepływy generowane przez te instrumenty oraz przewidywane kursy walut obcych.

7.12. Wspólne przedsięwzięcia

Wspólne przedsięwzięcia

W dniu 7 marca 2024 r. została zawarta umowa sprzedaży. 45% udziałów w spółce Projekt Browarna Sp. z o.o. (dawniej Archicom Wrocław 2 Sp. z o. o), w wyniku której Archicom S.A. posiada 55% udziałów w spółce, a Rank Progress S.A. 45% udziałów w spółce. Jednostka Projekt Browarna Sp. z o.o. (dawniej Archicom Wrocław 2 Sp. z o. o) na dzień 30 września 2026 r. jest ujmowana jako wspólne przedsięwzięcie, w którym jednostka dominująca posiada 45 % udziałów i głosów. Pomimo posiadania mniej niż 50% udziałów w jednostce celowej zapisy w umowie inwestycyjnej pomiędzy Rank Progress S.A. a Archicom S.A. wymagają jednomyślnej zgody wspólników w podejmowaniu istotnych decyzji.

W dniu 19 kwietnia 2021 roku Emitent nabył 50 udziałów po 50 PLN każdy za łączną kwotę 2 500 PLN w spółce ASC Development Sp. z o.o. z siedzibą w Świebodzicach. Nabyte udziały stanowią 50% udziałów i głosów w kapitale zakładowym spółki, co oznacza, iż wymieniona spółka jest jednostką współkontrolowaną i w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym jest wyceniana przy użyciu metody praw własności.

W dniu 9 lutego 2022 r. jednostka dominująca zawarła umowę sprzedaży 50% udziałów w spółce Sevpoint Investments Sp. z o.o. poza Grupę Kapitałową. Wobec powyższego jednostka Sevpoint Investments Sp. z o.o. na dzień 30 września 2026 r. jest ujmowana jako wspólne przedsięwzięcie, w którym jednostka dominująca posiada 50% udziałów i głosów.

Emitent posiada także udziały we wspólnych przedsięwzięciach: Popowice Sp. z o.o., w której posiada 35,00% udziałów i głosów, Port Popowice Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k., w której posiada na dzień bilansowy udział kapitałowy w wysokości 36,20% (34,99% udział w zyskach i stratach) oraz Biznes Port Sp. z o.o., w której posiada na dzień bilansowy 35,00% udziałów i głosów, a które konsolidowane są metodą praw własności.

Pomimo posiadania mniejszości głosów w ww. jednostkach Grupa Kapitałowa ujmuje je jako wspólne przedsięwzięcia z uwagi na to, że podejmowanie istotnych decyzji wymaga jednogłośnej zgody stron sprawujących kontrolę.

Wymienione wyżej podmioty zostały w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym ujęte metodą praw własności.

W związku z wyrokiem Sądu, z dnia 5 marca 2025r., który uchylił uchwałę NCT Inwestycje Świętokrzyskie I spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Legnicy w sprawie rozwiązania spółki oraz ustanowienia likwidatora, od dnia 5 marca 2025 ww. jednostka była ujmowana w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym jako wspólne przedsięwzięcie, w którym jednostka zależna posiada 50% udziałów i głosów, do dnia 27 listopada 2025 r. , kiedy wyrokiem Sądu została otwarta likwidacja ww. spółki.

Skrócone informacje finansowe dotyczące wspólnego przedsięwzięcia na dzień 30 września 2026 r. oraz w ciągu I półrocza 2026 r. przedstawia poniższa tabela:

Kategoria	**Port Popowice Sp. z o.o. Sp. k.**	**Popowice Sp. z o.o.**	**Biznes Port Sp. z o.o.**	**Sevpoint Sp. z o.o.**	**ASC Development Sp. z o.o.**	**Projekt Browarna Sp. z o.o.**	**RAZEM**
	wspólne przedsięwzięcie	**wspólne przedsięwzięcie**	**wspólne przedsięwzięcie**	**wspólne przedsięwzięcie**	**wspólne przedsięwzięcie**	**wspólne przedsięwzięcie**	
Sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 30 września 2025 r.							
Aktywa trwałe	17 871	3	3 343	28 384	45 722	8 993	**104 316**
Aktywa obrotowe	167 173	71	25	110	282	257 313	**424 974**
- w tym środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	*32 068*	*57*	13	31	5	1 178	**33 352**
Rezerwy	2 695	-	-	-	-	7 196	**9 891**
Zobowiązania długoterminowe	23 552	-	-	17 194	65 115	221 607	**327 468**
- w tym zobowiązania finansowe	*23 492*	-	-	17 194	65 115	221 607	**327 408**
Zobowiązania krótkoterminowe	113 855	-	113	11 386	306	43 379	**169 039**
- w tym zobowiązania finansowe	-	-	113	11 186	-	-	**11 299**
Rozliczenia międzyokresowe	15 319	-	-	-	-	-	**15 319**
Aktywa netto	29 624	74	3 255	(86)	(19 417)	(5 876)	**7 574**
Sprawozdanie z zysków lub strat i innych dochodów całkowitych za III kwartały 2026 r.							
Przychody ze sprzedaży	19 007	27	-	16	-	27	**19 077**
Pozostałe przychody operacyjne	76	-	-	-	-	60	**136**
Przychody finansowe	559	7	-	-	-	53	**619**
Przychód z tytułu odsetek	559	1	-	-	37	53	**650**
Koszty odsetek	8	-	5	5	2 395	235	**2 648**
Obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego lub przychodu z tytułu podatku dochodowego	1 125	-	(6)	-	-	(591)	**528**
Wynik finansowy z działalności kontynuowanej	5 390	8	(25)	(8)	(2 395)	(2 531)	**439**
Wynik finansowy z działalności zaniechanej po opodatkowaniu	-	-	-	-	-	-	**-**
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-	**-**
Całkowite dochody ogółem	5 390	7	(25)	(8)	(2 395)	(2 531)	**438**

Kategoria	**Port Popowice Sp. z o.o. Sp. k.**	**Popowice Sp. z o.o.**	**Biznes Port Sp. z o.o.**	**Sevpoint Sp. z o.o.**	**ASC Development Sp. z o.o.**	**Projekt Browarna Sp. z o.o.**	**RAZEM**
	wspólne przedsięwzięcie	**wspólne przedsięwzięcie**	**wspólne przedsięwzięcie**	**wspólne przedsięwzięcie**	**wspólne przedsięwzięcie**	**wspólne przedsięwzięcie**	
Uzgodnienie z wartością bilansową udziałów we wspólnym przedsięwzięciu							
Aktywa netto przypadające na Grupę Kapitałową na 1 stycznia 2026 r.	30 246	25	1 150	(33)	(4 809)	(1 278)	**25 301**
Zmniejszenie o odsetki kosztowe od pozyczek w wyniku lat ubiegłych					3 954	233	**4 187**
Udział w aktywach netto na 1 stycznia 2026 r.	36,20%	35%	35%	50%	50%	45%	

Udział w zysku netto na 1 stycznia 2026 r.	35,00%	35%	35%	50%	50%	45%	
Całkowite dochody ogółem przypadające na Grupę Kapitałową za III kwartały 2026 r.	1 886	2	(9)	(4)	(1 199)	(1 139)	**(460)**
Zmniejszenie o odsetki kosztpwe od pozyczek w wyniku bieżącym	-	-	-	-	583	101	**683**
Aktywa netto przypadające na Grupę Kapitałową na 30 września 2026 r.	32 132	27	1 142	(37)	(5 425)	(2 316)	**25 522**
Udział w aktywach netto na 30 września 2026 r.	36,20%	35%	35%	50%	50%	45%	
Udział w zysku netto na 30 września 2026 r.	34,99%	35%	35%	50%	50%	45%	
Ujęcie pozostałej inwestycji w wyniku utraty kontroli				6			**6**
Korekta - zwiększenie udziałów w wlatach ubiegłych	-						
Niezrealizowane zyski wynikające z transakcji sprzedaży prawa pierwokupu oraz zwiększenia udziałów	(7 013)	-	-	-		(61 447)	**(68 460)**
Zrealizowana marża na transakcji sprzedaży gruntów	2 971	-	-	-			**2 971**
Wypłata zysku ze wspólnego przedsięwzięcia	(21 694)	-	-	-			**(21 694)**
Udzielone pożyczki długoterminowe	-	-	-	12 940	22 735	84 025	**119 699**
Odpis MSSF 9	-	-	-	(1 701)	(3 122)	(9 788)	**(14 611)**
Zobowiązania z tytułu udziału w stratach we wspólnym przedsięwzięciu	-	-	-	-	-	-	**-**
Razem inwestycja we wspólne przedsięwzięcie na dzień 30 września 2026 r.	**6 397**	**27**	**1 142**	**11 208**	**14 187**	**10 474**	**43 435**

7.13. Sezonowość lub cykliczność w działalności Grupy Kapitałowej

W ocenie kierownictwa Grupy w okresie sprawozdawczym oraz w okresie porównywalnym nie zachodziła sezonowość lub cykliczność w działalności prowadzonej przez jednostki z Grupy.

7.14. Rodzaj i kwoty pozycji nietypowych ze względu na ich rodzaj, wielkość lub częstotliwość wpływające na śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

W okresie III kwartałów 2026 r. nie wystąpiły pozycje nietypowe ze względu na ich rodzaj, wielkość lub częstotliwość.

7.15. Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej

W dniu 19 sierpnia 2026 roku Rank Progress S.A. („Kupujący") zawarła z Castorama Polska Sp. z o.o. („Sprzedający") umowę sprzedaży 99,29% udziałów spółki celowej za cenę 60,319 mln zł. Spółka celowa w dniu podpisania niniejszej umowy jest użytkownikiem wieczystym niezabudowanych nieruchomości o powierzchni 11.407 m2 położonych w Warszawie przy ulicy Ostrobramskiej. Grupa Kapitałowa rozliczyła nabycie spółki poza MSSF 3, tzn. jako nabycie aktywów niestanowiących przedsięwzięcia – ww. nieruchomości.

Skład Grupy Kapitałowej Rank Progress S.A. na dzień 30 września 2026 r. oraz na dzień 31 grudnia 2025 r. został zaprezentowany w punkcie 7.2.

7.16. Zmiany wartości szacunkowych

Wartości szacunkowe w okresach sprawozdawczych kształtowały się następująco:

Wartości szacunkowe	30.09.2026	30.06.2026	31.12.2025
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	47 303	45 120	44 735
Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych	558 840	552 714	533 657
Wartość godziwa nieruchomości inw. w budowie	47 142	28 225	40 686
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	50 045	44 376	45 448
Odpisy aktualizujące wartość należności	40 573	43 144	41 389
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	2 466	2 466	2 466
Wycena pochodnych instrumentów finansowych	858	136	48

	01.01.2026-30.09.2026 3 kwartały narastająco	01.07.2026-30.09.2026 3 kwartał	01.01.2025-30.09.2025 3 kwartały narastająco	01.07.2025-30.09.2025 3 kwartał
Amortyzacja za okres	907	331	978	303

W bieżącym okresie sprawozdawczym skorygowano odpis aktualizujący wartość towarów o 535 tys. PLN. Zmiana dotyczy prezentacji poprzedniej błędnej klasyfikacji jako towaru zamiast nieruchomości inwestycyjnej i nie wpływa na niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe ani na dane porównawcze.

7.17. Przychody ze sprzedaży

Na przychody ze sprzedaży w okresach sprawozdawczych składały się następujące pozycje:

Struktura przychodów ze sprzedaży	01.01.2026-30.09.2026 3 kwartały narastająco	01.07.2026-30.09.2026 3 kwartał	01.01.2025-30.09.2025 3 kwartały narastająco	01.07.2025-30.09.2025 3 kwartał
Sprzedaż produktów i usług	49 651	17 718	48 605	16 591
Sprzedaż towarów	6 175	1 892	80	41
Razem	**55 826**	**19 610**	**48 685**	**16 632**

Wszystkie przychody z umów najmu galerii handlowych są wykazywane segmencie najmu, natomiast pozostałe przychody dotyczą wszystkich segmentów działalności operacyjnej.

Sprzedaż produktów i usług - umowy z klientami	01.01.2026-30.09.2026 3 kwartały narastająco	01.07.2026-30.09.2026 3 kwartał	01.01.2025-30.09.2025 3 kwartały narastająco	01.07.2025-30.09.2025 3 kwartał
Przychody z umów najmu galerii handlowych	46 690	16 081	43 836	14 761
Przychody z umowy długoterminowej	2 106	1 143	4 231	1 445
Pozostałe	855	494	538	385
Razem	**49 651**	**17 718**	**48 605**	**16 591**

Na przychody ze sprzedaży towarów w okresach sprawozdawczych składały się następujące pozycje:

Sprzedaż towarów - umowy z klientami	**01.01.2026-30.09.2026 3 kwartały narastająco**	**01.07.2026-30.09.2026 3 kwartał**	**01.01.2025-30.09.2025 3 kwartały narastająco**	**01.07.2025-30.09.2025 3 kwartał**
Przychody ze sprzedaży nieruchomości oraz prawa pierwokupu	6 158	1 883	80	41
Pozostałe	17	9	-	-
Razem	**6 175**	**1 892**	**80**	**41**

W kwocie 6 175 tys. zł (w III kwartałach roku 2025 80 tys. zł)w pozycji 'Przychody ze sprzedaży nieruchomości oraz prawa pierwokupu' wystąpiła zrealizowana w 2026 r. część przychodowa marży na transakcjach sprzedaży gruntu przez Jednostkę dominującą do spółki Port Popowice Sp. z o.o. Sp. k. dokonanych w latach wcześniejszych w kwocie 6 158 tys. zł (w III kwartałach 2025 55 tys. zł).

Przychody ze sprzedaży towarów wykazywane są w segmencie sprzedaży nieruchomości.

7.18. Koszty operacyjne

Na koszty działalności operacyjnej w okresach sprawozdawczych składały się następujące pozycje:

Koszty operacyjne	**01.01.2026-30.09.2026 3 kwartały narastająco**	**01.07.2026-30.09.2026 3 kwartał**	**01.01.2025-30.09.2025 3 kwartały narastająco**	**01.07.2025-30.09.2025 3 kwartał**
Amortyzacja	907	331	978	402
Zużycie materiałów i energii	10 510	3 461	11 073	3 788
Usługi obce	16 918	6 248	18 277	6 182
Podatki i opłaty	7 054	196	6 727	141
Wynagrodzenia	6 413	2 293	6 085	2 151
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	728	214	735	229
Pozostałe koszty rodzajowe	1 289	419	1 122	342
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	4 549	1 395	45	29
Razem	**48 368**	**14 557**	**45 042**	**13 264**

7.19. Wynik na nieruchomościach

Nieruchomość	**Kategoria**	**01.01.2026-30.09.2026 3 kwartały narastająco**	**01.07.2026-30.09.2026 3 kwartał**	**01.01.2025-30.09.2025 3 kwartały narastająco**	**01.07.2025-30.09.2025 3 kwartał**
Galeria Piastów / Legnica	wycena niezrealizowana	11 593	2 880	364	413
Fortepiany / Legnica	wycena niezrealizowana	615	615	1 168	(232)
Pasaż Grodzki / Jelenia Góra	wycena niezrealizowana	4 176	242	446	81
Centrum Handlowe Brama Pomorza / Chojnice	wycena niezrealizowana	1 631	1 830	(3 931)	682
Park Handlowy / Chojnice	wycena niezrealizowana	500	674	(1 947)	248
Pogodne Centrum / Oleśnica	wycena niezrealizowana	6 368	197	(39)	275
Park Handlowy 2/ Chojnice	wycena niezrealizowana	2 050	2 158	204	224
Park Handlowy / Piotrków Trybunalski	wycena niezrealizowana	(14 197)	4 225	-	-
Razem		**12 735**	**12 820**	**(3 735)**	**1 691**

Wycena niezrealizowana oznacza, że nieruchomość, której dotyczy wycena nie została sprzedana poza Grupę Kapitałową.

7.20. Przychody i koszty finansowe

Na przychody finansowe w okresach sprawozdawczych składały się następujące pozycje:

Przychody finansowe	01.01.2026-30.09.2026 3 kwartały narastająco	01.07.2026-30.09.2026 3 kwartał	01.01.2025-30.09.2025 3 kwartały narastająco	01.07.2025-30.09.2025 3 kwartał
Odsetki	**1 618**	**564**	**2 694**	**764**
- odsetki od udzielonych pożyczek	1 565	539	2 412	763
- odsetki IRS	14	12	60	-
- inne odsetki	39	13	222	1
Aktualizacja wartości aktywów finansowych	**-**	**-**	**-**	**-**
Różnice kursowe, w tym:	**-**	**-**	**602**	**(1 377)**
- z tytułu wyceny i spłaty kredytów	-	-	662	(1 395)
- inne	-	-	(60)	18
Inne przychody finansowe	**1 621**	**903**	**74**	**(77)**
- aktualizacja pożyczek	21	21	-	-
- wycena kontraktów terminowych	1 600	882	74	(77)
- inne	-	-	-	-
Razem	**3 239**	**1 467**	**3 370**	**(691)**

Na koszty finansowe w okresach sprawozdawczych składały się następujące pozycje:

Koszty finansowe	01.01.2026-30.09.2026 3 kwartały narastająco	01.07.2026-30.09.2026 3 kwartał	01.01.2025-30.09.2025 3 kwartały narastająco	01.07.2025-30.09.2025 3 kwartał
Odsetki, w tym:	**8 221**	**2 801**	**10 086**	**3 518**
- odsetki od kredytów	7 308	2 541	8 039	2 504
- odsetki od obligacji	-	-	1	-
- odsetki od pożyczek	441	140	501	158
- odsetki od zobowiązań	265	98	911	814
- odsetki budżetowe	32	-	6	(25)
- inne odsetki	174	22	628	67
Różnice kursowe, w tym:	**6 493**	**3 287**	**-**	**-**
- z tytułu wyceny i spłaty kredytów	6 717	3 352	-	-
- inne	(224)	(65)	-	-
Inne koszty finansowe, w tym:	**1 794**	**768**	**4 699**	**748**
- odpisy aktualizujące pożyczki udzielone	1 130	444	2 052	319
- wycena kontraktów terminowych	305	200	903	340
- inne	359	123	1 744	89
Razem	**16 508**	**6 854**	**14 786**	**4 266**

Istotna zmiana w pozycji ‘inne’ w innych kosztach finansowych wynika głównie ze zmniejszenia prowizji bankowych.

7.21. Podatek dochodowy

Obciążenia podatkowe wykazane w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z zysków i strat lub innych dochodów całkowitych przedstawiały się następująco:

Obciążenie podatkowe	**01.01.2026-30.09.2026 3 kwartały narastająco**	**01.07.2026-30.09.2026 3 kwartał**	**01.01.2025-30.09.2025 3 kwartały narastająco**	**01.07.2025-30.09.2025 3 kwartał**
Sprawozdanie z zysków lub strat i innych dochodów całkowitych				
Bieżący podatek dochodowy, w tym	**1 996**	**737**	**1 607**	**825**
Bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego	1 996	737	1 607	825
Dodatkowe zobowiązanie podatkowe z lat poprzednich	-		-	-
Odroczony podatek dochodowy, w tym	**713**	**3 487**	**1 833**	**3 635**
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	569	3 437	171	3 565
Odpis aktualizujący aktywo na odroczony podatek dochodowy	144	51	1 662	71
Obciążenie podatkowe wykazane w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z zysków i strat lub innych dochodów całkowitych	**2 708**	**4 224**	**3 440**	**4 461**

7.22. Nieruchomości

Nieruchomości inwestycyjne z zaliczkami	**30.09.2026**	**31.12.2025**
Galeria Piastów / Legnica	256 791	244 726
Pasaż Grodzki / Jelenia Góra	13 495	9 299
Park Handlowy / Chojnice	38 868	38 463
Centrum Handlowe Brama Pomorza / Chojnice	143 681	142 017
Pogodne Centrum / Oleśnica	48 913	42 267
Fortepiany / Legnica	15 849	15 850
Zgorzelec	14 366	14 366
Osiedle Ptasie / Legnica	8 092	8 092
Terespol	5 170	5 170
rezerwa gruntu Krosno	2 349	2 349
Warszawa / Duchnów	2 461	2 254
Legnica	8 124	8 124
Kłodzko	681	681
Razem nieruchomości inwestycyjne z zaliczkami	**558 840**	**533 658**

Nieruchomości inwestycyjne w budowie z zaliczkami	**30.09.2026**	**31.12.2025**
Park Handlowy 2 / Chojnice	7 794	2 090
Jarosław	226	226
Piotrków Trybunalski	24 534	23 854
Różyniec	14 815	14 743
Razem nieruchomości inwestycyjne w budowie z zaliczkami	**47 368**	**40 912**

Odpisy aktualizujące nieruchomości inwestycyjne w budowie razem z zaliczkami	**30.09.2026**	**31.12.2025**
Jarosław	(226)	(226)
Razem odpisy aktualizujące nieruchomości inwestycyjne w budowie razem z zaliczkami	**(226)**	**(226)**

Razem nieruchomości inwestycyjne w budowie z zaliczkami netto, z uwzględnieniem odpisu aktualizującego	**47 142**	**40 686**
Razem nieruchomości inwestycyjne z zaliczkami netto	**605 983**	**574 343**

Grupa w ramach nieruchomości prezentuje nieruchomości zakwalifikowane jako nieruchomości inwestycyjne, nieruchomości inwestycyjne w budowie oraz zaliczki na nieruchomości inwestycyjne. Na dzień 30 września 2026 r. Grupa wyceniła w wartości godziwej w oparciu o własne szacunki rzeczoznawcy funkcjonujące nieruchomości handlowe oraz nieruchomości inwestycyjne w budowie w Chojnicach i Piotrkowie Trybunalskim. Pozostałe nieruchomości oraz rezerwy gruntu pozostały bez zmian. Nie zostały sporządzone operaty innych nieruchomości na dzień bilansowy ponieważ w ocenie Grupy Kapitałowej wartości godziwe nie zmieniły się istotnie od daty ostatniego operatu szacunkowego.

W trakcie bieżącego okresu sprawozdawczego nie poczyniono innych istotnych zobowiązań na rzecz dokonania zakupu nieruchomości.

W okresie III kwartałów 2026 r. wartość odpisów aktualizujących wartość nieruchomości inwestycyjnych oraz nieruchomości inwestycyjnych w budowie z zaliczkami w porównaniu z ich wartością na dzień 31 grudnia 2025 r. nie zmieniła się.

W okresie III kwartałów 2026 r. wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych oraz nieruchomości inwestycyjnych w budowie zwiększyła się o 31 640 tys. zł w porównaniu z ich wartością na dzień 31 grudnia 2025 r.

Pierwotne wyceny nieruchomości inwestycyjnych – obiektów handlowych są dokonywane w walucie EUR, następnie przeliczane na walutę sprawozdawczą wg kursu z dnia dokonania wyceny w wartości godziwej.

Na dzień 30 września 2026 r. na niektórych gruntach stanowiących nieruchomości inwestycyjne oraz nieruchomości inwestycyjne w budowie wpisane są hipoteki stanowiące zabezpieczenie kredytów zaciągniętych pod budowę galerii handlowych, a także zabezpieczenie kontraktów terminowych dotyczących kredytów finansujących budowę galerii handlowych oraz zabezpieczenia innych zobowiązań.

W III kwartałach 2026 r. zostały wykreślone hipoteki:
- Fortepiany/Legnica: hipoteka umowna na kwotę 2 140 000 PLN, stanowiąca zabezpieczenie wierzytelności z tytułu zapłaty pozostałej ceny wobec Skarbu Państwa,
- Browar/Legnica: hipoteka przymusowa na kwotę 4 091 754,55 PLN wobec Skarbu Państwa
- środek trwały/Legnica: hipoteka przymusowa na kwotę 4 091 754,55 PLN wobec Skarbu Państwa
- Brzeg: hipoteka przymusowa na kwotę 11 616 976,95 PLN na zabezpieczenie tytułu wykonawczego wobec Skarbu Państwa
- Olszyn: hipoteka umowna łączna na kwotę 5 000 000 PLN z tytułu rozliczeń z kontrahentem,
- Piotrków Trybunalski: hipoteka umowna łączna na kwotę 4 700 000 PLN z tytułu zwrotu wpłaconych zaliczek
- Różyniec: hipoteka umowna na kwotę 2 300 000 PLN z tytułu zwrotu zapłaconej ceny wobec kontrahenta

W III kwartałach 2026 r. zostały zmienione lub wpisane hipoteki:
- Park Handlowy 2 / Chojnice: hipoteka umowna na kwotę 2 250 000 PLN stanowiąca zabezpieczenie kredytu
- Park Handlowy /Chojnice: zmiana hipoteki umownej z kwoty 9 300 000 EUR na 12 375 000 EUR stanowiąca zabezpieczenie kredytu
- Park Handlowy / Piotrków Trybunalski: hipoteki umowne łączne na kwotę 10 200 000 EUR, 5 2550 000 PLN oraz 10 650 000 PLN dotyczące kredytu zaciągniętego na budowę Parku Handlowego (hipoteki wpisane w księgi wieczyste po dniu bilansowym)

W stosunku do pozostałych hipotek stanowiących zabezpieczenia kredytów, kontraktów i innych zobowiązań, które Grupa Kapitałowa ujawniła w ostatnim rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2025 r. nie wystąpiły zmiany.

Założenia przyjęte do wyceny nieruchomości inwestycyjnych są takie jak w poprzednich okresach

i są one opisane w sprawozdaniu za 2025 rok opublikowanym w dniu 22 kwietnia 2026 r.

Wszystkie nieruchomości inwestycyjne wycenione w wartości godziwej są aktualnie wykorzystywane zgodnie z największym i najlepszym wykorzystaniem.

Zmiany wartości nieruchomości inwestycyjnych z zaliczkami i nieruchomości w budowie z zaliczkami:

Nieruchomości inwestycyjne z zaliczkami	**30.09.2026**	**31.12.2025**
Na początek okresu sprawozdawczego	533 658	531 816
Nakłady i inne zwiększenia	396	7 357
Wynik z wyceny	24 883	(3 221)
Przekwalifikowanie do aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży	-	(1 998)
Inne zwiększenia / zmniejszenia	(95)	(295)
Na koniec okresu sprawozdawczego	**558 840**	**533 658**

Nieruchomości inwestycyjne w budowie z zaliczkami	**30.09.2026**	**31.12.2025**
Na początek okresu sprawozdawczego	40 686	33 555
Zakupy i nakłady na inwestycje	16 806	11 386
Wynik z wyceny	(12 147)	4 520
Przekwalifikowanie z/ do aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży	1 703	(8 775)
Inne zwiększenia / zmniejszenia	95	-
Na koniec okresu sprawozdawczego	**47 142**	**40 686**

Przekwalifikowanie do aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży z nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 1 988 tys. PLN oraz z nieruchomości inwestycyjnych w budowie w kwocie 8 755 tys. PLN w roku 2025 spowodowane było wysokim prawdopodobieństwem sprzedaży w ciągu roku od dnia bilansowego.

Przekwalifikowanie w bieżącym okresie sprawozdawczym kwoty 1 703 tys. PLN z aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży do nieruchomości inwestycyjnych w budowie jest spowodowane błędem poprzedniego okresu. Dane porównawcze nie zostały skorygowane ze względu na niski poziom istotności.

7.23. Aktywa i rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Wpływ aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego na śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej przedstawia się następująco:

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Podatek odroczony	**30.09.2026**	**31.12.2025**
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		
Wycena nieruchomości do wartości godziwej	36 509	28 052
Różnice kursowe	403	239
Odsetki naliczone	8 109	8 972
Udział w jednostkach zależnych	1 436	1 436
Inne	2 025	1 425
Wycena inwestycji metodą praw własności	1 562	5 323
Rezerwa brutto z tytułu podatku odroczonego	**50 045**	**45 448**
Aktywa z tytułu podatku odroczonego		
Wycena nieruchomości do wartości godziwej	2 747	1 559
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	509	509
Odpisy aktualizujące wartość należności	5 027	4 214
Odsetki naliczone	14 547	13 854
Naliczone świadczenia pracownicze	582	399
Ujemne różnice kursowe	754	190
Straty podatkowe do rozliczenia	6 167	5 109
Rezerwa na zobowiązania podatkowe	26	3
Niezapłacone zobowiązania	669	674
Niezrealizowany zysk z transakcji odgórnych	12 447	12 752
Wycena inwestycji metodą praw własności	2 423	2 728
Inne	6 466	6 342
Aktywa brutto z tytułu podatku odroczonego	**52 364**	**48 334**
Odpis aktywa z tytułu podatku odroczonego	**(5 061)**	**(3 599)**
Aktywo z tytułu podatku odroczonego z uwzględnieniem odpisu	**47 303**	**44 735**

W bieżących III kwartałach 2026 r. rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego zwiększyła się o 4 598 tys. zł, natomiast aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego zwiększyło się o 2 568 tys. zł. w porównaniu z wartościami prezentowanymi na dzień 31 grudnia 2025 r.

W pozycji 'inne' w rezerwie z tytułu odroczonego podatku dochodowego na dzień 30 września 2026 r. ujęte są kwoty dotyczące głównie: koszty z tytułu umowy długoterminowej 1 710 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2025 r 1 314 tys. PLN), różnica między amortyzacją podatkową a bilansową 1 050 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2025 r 794 tys. PLN), koszty finansowania dłużnego 2412 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2025 r. 1 995 tys. PLN).

Wpływ aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego na śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów przedstawia się następująco:

Podatek odroczony	01.01.2026-30.09.2026 3 kwartały narastająco	01.07.2026-30.09.2026 3 kwartał	01.01.2025-30.09.2025 3 kwartały narastająco	01.07.2025-30.09.2025 3 kwartał
Wycena nieruchomości do wartości godziwej	8 457	4 727	822	690
Różnice kursowe	164	113	2	(36)
Odsetki naliczone	(863)	444	947	527
Inne	600	405	713	261
Wycena inwestycji metodą praw własności	(3 761)	(18)	3 652	3 678
Rezerwa brutto z tytułu podatku odroczonego	**4 598**	**5 670**	**6 136**	**5 119**
Aktywa z tytułu podatku odroczonego				
Wycena nieruchomości do wartości godziwej	1 188	(29)	(92)	(97)
Odpisy aktualizujące wartość należności	813	665	51	9
Odsetki naliczone	693	1 046	3 571	953
Niezapłacone świadczenia pracownicze	183	(12)	86	6
Ujemne różnice kursowe	564	297	(60)	111
Straty podatkowe do rozliczenia	1 058	75	2 213	652
Niezrealizowany zysk z transakcji odgórnych	(305)	(90)	(522)	(2)
Rezerwa na zobowiązania podatkowe	23	(11)	2	(15)
Niezapłacone zobowiązania	(5)	(14)	535	161
Wycena inwestycji metodą praw własności	(305)	168	338	27
Inne	122	139	(156)	425
Aktywa brutto z tytułu podatku odroczonego	**4 029**	**2 234**	**5 965**	**2 230**
Odpis aktywa z tytułu podatku odroczonego	**(1 462)**	**(51)**	**(1 662)**	**(71)**
Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego	**(2 031)**	**(3 487)**	**(1 833)**	**(2 960)**

W powyższej kwocie odpisu aktywa z tytułu podatku odroczonego (1 462) tys. PLN ujęto kwotę (1 318) tys. PLN, która dotyczy odpisu aktywa z tytułu podatku odroczonego korygującego wynik lat ubiegłych, a nie wpływającego na bieżące sprawozdanie z zysków lub strat i innych dochodów całkowitych. Korekta jest ujęta w niniejszej nocie z powodu braku przekształcenia danych porównawczych dotyczących tej korekty. Dokładniej ww. korekta została opisana w punkcie 7.33 korekta 2.

7.24. Należności oraz odpisy aktualizujące należności

Poniższa tabela przedstawia zmiany odpisów aktualizujących należności w okresach sprawozdawczych:

Odpisy aktualizujące należności - pozostałe	**01.01.2026-30.09.2026 3 kwartały narastająco**	**01.07.2026-30.09.2026 III kwartał**	**01.01.2025-30.09.2025 3 kwartały narastająco**	**01.07.2025-30.09.2025 III kwartał**
BO	**31 185**	**31 887**	**57 243**	**30 136**
Utworzenie	1 155	453	2 062	312
Wykorzystanie	(3 014)	(3 014)	(27 868)	-
Rozwiązanie	(21)	(21)	(1 020)	(31)
BZ	**29 305**	**29 305**	**30 417**	**30 417**

Odpisy aktualizujące należności - dotyczące umów z klientami	**01.01.2026-30.09.2026 3 kwartały narastająco**	**01.07.2026-30.09.2026 III kwartał**	**01.01.2025-30.09.2025 3 kwartały narastająco**	**01.07.2025-30.09.2025 III kwartał**
BO	**10 210**	**11 257**	**14 190**	**14 339**
Utworzenie	1 220	109	335	(111)
Wykorzystanie	-	-	(75)	(1)
Rozwiązanie	(161)	(97)	(565)	(342)
BZ	**11 269**	**11 269**	**13 885**	**13 885**

7.25. Środki pieniężne

Wyszczególnienie	**30.09.2026**	**31.12.2025**
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	11 102	18 525
Pozostałe środki pieniężne	-	-
Razem środki pieniężne	**11 102**	**18 525**
- w tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	5 734	6 007

Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania stanowiły głównie środki pieniężne ze względu na ograniczenia w ich dysponowaniu wynikające z umów kredytowych.

7.26. Zobowiązania finansowe

Wyszczególnienie	**30.09.2026**	**31.12.2025**
Zobowiązania finansowe długoterminowe	**196 490**	**197 148**
Kredyty i pożyczki	192 584	196 307
Zobowiązania z tyt. leasingu finansowego	3 906	356
Inne zobowiązania finansowe	-	486
Zobowiązania finansowe krótkoterminowe	**24 259**	**27 030**
Kredyty i pożyczki	23 388	26 546
Zobowiązania z tyt. leasingu finansowego	566	483
Pochodne instrumenty finansowe	305	-
Razem zobowiązania finansowe	**220 749**	**224 178**

Niespłacone pożyczki i kredyty lub naruszenie postanowień umowy pożyczek i kredytów, w odniesieniu do których nie podjęto żadnych działań naprawczych do końca okresu sprawozdawczego nie wystąpiły.

Zabezpieczenia spłaty kredytów

Na dzień 30 września 2026 roku główne zabezpieczenie spłaty kredytów w poszczególnych spółkach Grupy stanowiły:

1. W spółce Progress XIII Sp. z o.o. zabezpieczeniem spłaty kredytu jest m.in:
- hipoteka łączna na nieruchomościach przynależnych do Centrum Handlowego Galeria Piastów w Legnicy do kwoty 68.516.267,90 EUR
- zastaw na udziałach w spółce Progress XIII Sp. z o.o. do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 39.497.038,71 EUR,
- zastaw na rachunkach bankowych Progress XIII Sp. z o.o. do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 39.497.038,71 EUR,
- oświadczenia o poddaniu się egzekucji,
- przelew praw z umów ubezpieczenia nieruchomości i z umów najmu,
- poręczenie Rank Progress S.A. do kwoty 15.000.000 EUR

2. w spółce Rank Muller Jelenia Góra Sp. z o.o. zabezpieczeniem spłaty kredytu jest m.in.:
- hipoteka umowna zwykła w kwocie 6 917 tys. EUR oraz umowna kaucyjna do kwoty 1 383 tys. EUR na wieczystym użytkowaniu gruntu położonym w Jeleniej Górze,
- cesja wierzytelności z aktualnych umów najmu powierzchni Pasażu Grodzkiego w Jeleniej Górze,
- przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia Pasażu Grodzkiego w Jeleniej Górze,
- weksel in blanco zabezpieczający kredyt inwestycyjny na budowę Pasażu Grodzkiego w Jeleniej Górze,
- poręczenie weksla przez spółkę Rank Progress S.A.
- oświadczenie o poddaniu w trybie artykułu 777 Kodeksu Postępowania Cywilnego.

3. w spółce Progress XXIII Sp. z o.o. (galeria handlowa)zabezpieczeniem spłaty kredytów jest m.in.:
- hipoteka łączna do kwoty 27.450.000 EUR na nieruchomościach położonych w Lipienicach koło Chojnic,
- zastaw rejestrowy i finansowy na udziałach spółki Progress XXIII Sp. z o.o. do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 27.450.000 EUR,
- zastaw rejestrowy i finansowy na rachunkach bankowych Progress XXIII Sp. z o.o. do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 27.450.000 EUR,
- cesja praw z m.in. umów najmu Centrum Handlowo Usługowego Brama Pomorza w Chojnicach,
- oświadczenia o poddaniu się egzekucji Progress XXIII Sp. z o.o., w trybie artykułu 777 Kodeksu Postępowania Cywilnego do wysokości 27.450.000 EUR.

4. w spółce Progress XXIII Sp. z o.o. (park handlowy I i park handlowy II)zabezpieczeniem spłaty kredytów jest m.in.:
- hipoteka łączna do kwoty 12.375.000 EUR na nieruchomościach położonych w Lipienicach koło Chojnic,
- zastaw rejestrowy i finansowy na udziałach spółki Progress XXIII Sp. z o.o. do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 9.300.000 EUR (dotyczy park handlowy I) i 3.075.000 EUR (dotyczy park handlowy II)
- zastaw rejestrowy i finansowy na rachunkach bankowych Progress XXIII Sp. z o.o. do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 9.300.000 EUR i 3.075.000 EUR (dotyczy park handlowy II)
- cesja praw z m.in. umów najmu parku handlowego w Chojnicach, oświadczenia o poddaniu się egzekucji Progress XXIII Sp. z o.o., w trybie artykułu 777 Kodeksu Postępowania Cywilnego do wysokości 9.300.000 EUR (dotyczy park handlowy I) i 3.075.000 EUR (dotyczy park handlowy II)

5. w spółce E.F. Progress XI Sp. z o.o. zabezpieczeniem spłaty kredytów jest m.in.:
- hipoteka umowna do kwoty 7.050.000 EUR na nieruchomościach położonych w miejscowości Spalice, Gmina Oleśnica,
- cesja praw z m.in. umów najmu Galerii Pogodne Centrum i polisy ubezpieczeniowej Galerii
- poręczenie cywilne udzielone przez Rank Progress S.A.
- zastaw finansowy i rejestrowy na wierzytelnościach z rachunków bankowych,
- oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie artykułu 777 Kodeksu Postępowania Cywilnego do kwoty 7.050.000 EUR.

6. w spółce Progress XVIII Sp. z o.o. zabezpieczeniem spłaty kredytów jest m.in. (*):

- hipoteka łączna do kwoty 10.200.000 EUR na nieruchomościach położonych w Piotrkowie Trybunalskim,
- zastaw rejestrowy i finansowy na udziałach spółki Progress XVIII Sp. z o.o. do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 10.2000.000 EUR,
- zastaw rejestrowy i finansowy na rachunkach bankowych Progress XVIII Sp. z o.o. do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 10.200.000 EUR,
- cesja praw z m.in. umów najmu parku handlowego w Piotrkowie Trybunalskim,
- oświadczenia o poddaniu się egzekucji Progress XVIII Sp. z o.o., w trybie artykułu 777 Kodeksu Postępowania Cywilnego do wysokości 10.200.000 EUR.

(*) zabezpieczenia spłaty kredytów spółki PXVIII Sp. z o.o. z wyjątkiem cesji praw z umów najmu parku handlowego w Piotrkowie Trybunalskim zostały ustanowione po dniu 30 września 2026 r.

Zobowiązania z tytułu kredytów dzień 30 września 2026 r.

Bank	Kredyt wg umowy		Kwota pozostała do spłaty (z odsetkami)		Warunki oprocentowania wg stanu na 30.09.2026 r.	Termin spłaty na dzień 30.09.2026 r.
	waluta	tys. zł	waluta	tys. zł		
mBank SA	18 295		16 890	73 760	EURIBOR 1M + marża	30.06.2030
PKO BP SA	6 917		2 108	9 208	EURIBOR 3M + marża	01.02.2032
ERSTE Bank SA	49 317		17 761	77 566	EURIBOR 1M + marża	30.11.2027
mBank SA	6 102		5 829	25 457	EURIBOR 1M + marża	25.03.2030
ING S.A.	4 700		4 246	18 544	EURIBOR 1M + marża	28.02.2030
Razem	**85 332**	**-**	**46 834**	**204 535**		

Zobowiązania z tytułu kredytów na dzień 31 grudnia 2025 roku

Bank	Kredyt wg umowy		Kwota pozostała do spłaty (z odsetkami)		Warunki oprocentowania wg stanu na 31.12.2025 r.	Termin spłaty na dzień 31.12.2025 r.
	waluta	tys. zł	waluta	tys. zł		
mBank SA	18 295		17 785	75 172	EURIBOR 1M + marża	30.06.2030
PKO BP SA	6 917		2 392	10 111	EURIBOR 3M + marża	01.02.2032
SANTANDER BANK POLSKA S.A.	49 317		19 497	82 410	EURIBOR 1M + marża	30.11.2027
mBank SA	6 102		5 971	25 237	EURIBOR 1M + marża	25.03.2030
ING S.A.	4 700		4 477	18 923	EURIBOR 1M + marża	28.02.2030
Razem	**85 332**	**-**	**50 122**	**211 852**		

7.27. Emisja, wykup i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych

W III kwartałach 2026 roku nie wystąpiły.

7.28. Informacje o transakcjach ze stronami powiązanymi

Jednostka dominująca Grupy Kapitałowej nie jest jednostką zależną od innej jednostki, jest jednostką dominującą najwyższego szczebla Grupy.
Transakcje między jednostką dominującą a jej jednostkami zależnymi, podlegającymi konsolidacji, będącymi stronami powiązanymi jednostki dominującej, zostały wyeliminowane w trakcie konsolidacji i nie wykazano ich w niniejszej nocie.

Szczegółowe informacje o transakcjach między Grupą a pozostałymi stronami powiązanymi przedstawiono poniżej.

Transakcje ze stronami powiązanymi za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2026 r.

Rodzaj powiązania	Strona powiązana	Transakcja	OBROTY	Saldo na dzień 30.09.2026			
			brutto	saldo należności brutto	odpisy aktualizujące	saldo należności netto	saldo zobowiązań
Jednostki mające znaczący wpływ	Clarriford Limited	Udzielona pożyczka	-	13	-	13	-
		Odsetki od udzielonych pożyczek	1	5	-	5	-
Wspólne przedsięwzięcia	Port Popowice Sp. z o.o. Sp. k.	Podział zysku	21 694	-	-	-	-
		Wypłata zaliczki na podział zysku oraz wypłata podziału zysku	10 497	-	-	-	-
	Projekt Browarna Sp. z o.o.	Wynagrodzenie z tyt. Umowy	580	205	-	205	-
		Udzielona pożyczka	-	84 025	9 788	74 237	-
	ASC Development Sp. z o.o.	Udzielona pożyczka	-	22 735	3 122	19 613	-
	Sevpoint Investments Sp. z o.o.	Usługa najmu	1	3	1	2	-
		Zakup - udostępnienie nieruchomości	1	-	-	-	-
		Usługa wykonania koncepcji projektu	-	125	125	-	-
		Usługa prawna - refaktura	-	63	63	-	-
		Udzielona pożyczka	-	12 793	1 701	11 092	-
Jednostki zależne od kluczowego personelu kierowniczego, członków rady nadzorczej i zarządu lub członków ich bliskiej rodziny	"MB Progress 1" Sp. z o.o.	Sprzedaż udziałów	54	-	-	-	3 334
		najem	1	-	-	-	-
		Otrzymana pożyczka	-	-	-	-	1 121
		Odsetki od otrzymanej pożyczki	57	-	-	-	725
	Marcin Gutowski Doradztwo Gospodarcze	Doradztwo	1 685	-	-	-	86
	Choice Sp. z o. o.	Usługa najmu	1	1	-	1	-
		sprzedaż pozostałe	-	89	89	-	-
		Wynajem lokalu	106	29	21	8	-
		Zakup produktów	13	-	-	-	-
	EFEZ Polska Sp. z o. o.	Usługa najmu	212	852	799	53	-
		Sprzedaż pozostała	-	49	49	-	-
		Zakup produktów/ usług	6	-	-	-	-
		Otrzymana pożyczka	-	-	-	-	20
		Odsetki od otrzymanej pożyczki	1	-	-	-	18
	MJM Group S.A.	Usługa najmu - sprzedaż	324	1 163	1 062	101	-
		Wynajem samochodu - sprzedaż	58	247	198	49	-
		Sprzedaż pozostałe	63	83	73	10	-
		usługa gastronomiczna	2	-	-	-	-
	Mind Progress Sp. z o.o.	zakup pozostałe	1	-	-	-	-
	Developing Minds Sp. z o.o.	Usługa najmu	1	-	-	-	-
		usługa graficzna i marketingowa, it	470	-	-	-	54
	Royal Bees Recykling Sp. z o.o.	Usługa najmu	1	2	2	0	-
		Najem samochodu	-	22	22	-	-
		Sprzedaż pozostała	-	6	6	-	-
	Lovely Afternoon	Udzielona pożyczka	10	306	41	265	-
		Odsetki od udzielonej pożyczki	15	112	-	112	-
	JS Doradcy Sp. z o.o.	usługa doradztwa	616	-	-	-	152
	Silver Coast Investment Sp. z o.o. SKA	Otrzymane pożyczki	1	-	-	-	1 877
		Odsetki od otrzymanych pożyczek	94	-	-	-	1 300
		Udzielone pożyczki	1	1 877	1 639	238	-
		Odsetki od udzielonych pożyczek	94	1 300	1 128	172	-
	JM Progress Sp. z o.o.	Refaktura - sprzedaż	18	-	-	-	
	O2 Grid Sp. zo.o.	najem	1	-	-	-	-
	Rank Safety Sp. zo.o.	najem	1	-	-	-	-
	Jan Mroczka	Zaliczka na wykonanie robót budowlanych	-	-	-	-	1 400
		Refaktura - sprzedaż	10	10	-	-	-
	Marcin Gutowski	najem mieszkania - kaucja	-	3	-	3	-
		wynajem mieszkania	23	-	-	-	3

Transakcje ze stronami powiązanymi za 2025 r.

Rodzaj powiązania	Strona powiązana	Transakcja	OBROTY	Saldo na dzień 31.12.2025			
			brutto	saldo należności brutto	odpisy aktualizujące	saldo należności netto	saldo zobowiązań
Jednostki mające znaczący wpływ	Clarriford Limited	Udzielona pożyczka	-	12	-	12	-
		Odsetki od udzielonych pożyczek	1	4	-	4	-
Wspólne przedsięwzięcia	NCT Inwestycje Świętokrzyskie I Sp. z o.o.	Usługa najmu	1	9	8	1	
		Inne należności	7	1 408	134	1 274	
		Udzielona pożyczka		24 252	2 092	22 160	
		Odsetki od udzielonej pożyczki	1 570	21 415	-	21 415	
	Port Popowice Sp. z o.o. Sp. k.	Zmniejszenie wkładu komplementariusza	12 496	-	-	-	-
		Podział zysku	-	-	-	-	-
		Wypłata zaliczki na podział zysku oraz wypłata podziału zysku	10 313	-	-	-	11 197
	Projekt Browarna Sp. z o.o.	Sprzedaż nieruchomości	31	-	-	-	-
		Zakup nieruchomości	241	-	-	-	-
		Ustanowienie służebności - zakup	1	-	-	-	-
		Użytkowanie wieczyste - zakup	9	-	-	-	-
		Wynagrodzenie z tyt. Umowy	492	295	-	295	-
		Udzielona pożyczka	2 800	84 025	9 226	74 799	-
	ASC Development Sp. z o.o.	Udzielona pożyczka	-	22 735	3 010	19 725	-
	Sevpoint Investments Sp. z o.o.	Usługa najmu	1	2	1	1	-
		Zakup - udostępnienie nieruchomości	1	-	-	-	-
		Usługa wykonania koncepcji projektu	-	125	125	-	-
		Usługa prawna - refaktura	-	63	63	-	-
		Udzielona pożyczka	-	12 793	1 553	11 239	-
Jednostki zależne od kluczowego personelu kierowniczego, członków rady nadzorczej i zarządu lub członków ich bliskiej rodziny	"MB Progress 1" Sp. z o.o.	Sprzedaż udziałów	72	-	-	-	3 280
		najem	1	-	-	-	-
		Otrzymana pożyczka	-	-	-	-	1 121
		Odsetki od otrzymanej pożyczki	90	-	-	-	668
	Marcin Gutowski Doradztwo Gospodarcze	Doradztwo	3 084	-	-	-	1 443
	Choice Sp. z o. o.	Usługa najmu	164	8	-	8	-
		sprzedaż pozostałe	-	89	89	-	-
		Wynajem lokalu	-	21	21	-	-
		Zakup produktów	22	-	-	-	4
	EFEZ Polska Sp. z o. o.	Usługa najmu	332	822	806	15	-
		Sprzedaż pozostała	1	49	49	-	-
		Zakup produktów/ usług	17	-	-	-	-
		Otrzymana pożyczka	-	-	-	-	20
		Odsetki od otrzymanej pożyczki	2	-	-	-	17
	MJM Group S.A.	Usługa najmu - sprzedaż	466	1 188	1 149	39	-
		Wynajem samochodu - sprzedaż	146	247	198	49	-
		Sprzedaż pozostałe	80	133	114	19	-
		usługa gastronomiczna	5	-	-	-	-
	Mind Progress Sp. z o.o.	usługa graficzna i marketingowa, it	246	-	-	-	20
		zakup pozostałe	123	2	2	-	10
	Developing Minds Sp. z o.o.	Usługa najmu	1	-	-	-	-
		usługa graficzna i marketingowa, it	285	-	-	-	24
	Royal Bees Recykling Sp. z o.o.	Usługa najmu	1	2	2	0	-
		Zakup projektu	221	-	-		-
		Najem samochodu	-	25	25	-	-
		Sprzedaż pozostała	-	6	6	-	-
		Otrzymana pożyczka	1 316	-	-	-	-
		Odsetki od otrzymanej pożyczki	29	-	-	-	-
	Lovely Afternoon	Udzielona pożyczka	11	296	39	257	-
		Odsetki od udzielonej pożyczki	14	97	-	97	-
	JS Doradcy Sp. z o.o.	usługa doradztwa	702	-	-	-	-
	Silver Coast Investment Sp. z o.o. SKA	Należność za wykup obligacji	107	-	-	-	-
		Wynagrodzenie za poręczenie	12	-	-	-	-
		Otrzymane pożyczki	- 3	-	-	-	1 879

		Odsetki od otrzymanych pożyczek	151	-	-	-	1 206
		Udzielone pożyczki	- 3	1 879	1 636	243	-
		Odsetki od udzielonych pożyczek	151	1 206	1 043	163	-
	O2 Grid Sp. zo.o.	najem	1	-	-	-	-
	Rank Safety Sp. zo.o.	najem	1	-	-	-	-
Kluczowy personel	Jan Mroczka	Zaliczka na wykonanie robót budowlanych	1 400	-	-	-	1 400
kierowniczy oraz ich		Zobowiązanie z tytułu obdligacji - cesja Clarriford	1	-	-	-	-
bliska rodzina	Marcin Gutowski	najem mieszkania - kaucja	-	3	-	3	-
		wynajem mieszkania	30	-	-	-	-

Transakcje ze stronami powiązanymi za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2025 r.

Rodzaj powiązania	Strona powiązana	Transakcja	OBROTY	Saldo na dzień 30.09.2025			
			brutto	saldo należności brutto	odpisy aktualizujące	saldo należności netto	saldo zobowiązań
Jednostki mające znaczący wpływ	Clarriford Limited	Udzielona pożyczka	-	12	-	12	-
		Odsetki od udzielonych pożyczek	-	4	-	4	-
Jednostki stowarzyszone	Port Popowice Sp. z o.o. Sp. k.	Zmniejszenie wkładu komplementariusza	12 496	-	-	-	-
		Wypłata zaliczki na podział zysku oraz wypłata podziału zysku	- 833	-	-	-	-
Wspólne przedsięwzięcia	NCT Inwestycje Świętokrzyskie I Sp. z o.o.	Usługa najmu	1	8	7	1	
		Udzielone pozyczki		25 252	2 091	23 161	
		Odsetki od udzielonych pożyczek	1 248	21 375		21 375	
		Inne należności	7	1 409	138	1 271	
	Projekt Browarna Sp. z o.o. (dawniej Archicom Wrocław 2 Sp. z o.o.)	Sprzedaż nieruchomości	31	216	-	216	-
		Zakuo nieruchomości	241	-			216
		Wynagrodzenie z tyt. Umowy	197	-		-	
		Udzielona pożyczka	2 800	84 025	9 202	74 823	-
		Odsetki od udzielonej pożyczki	4 961	9 910	-	9 910	-
	ASC Development Sp. z o.o.	Udzielona pożyczka	-	22 735	2 894	19 841	-
		Odsetki od udzielonych pożyczek	1 414	7 495	-	7 495	-
	Sevpoint Investments Sp. z o.o.	Usługa najmu	1	1	1	1	-
		Zakup - udostępnienie nieruchomości	1	-	-	-	-
		Usługa wykonania koncepcji projektu	-	125	125	-	-
		Usługa prawna - refaktura	-	64	64	-	-
		Udzielona pożyczka	-	12 793	1 595	11 393	-
		Odsetki od udzielonej pożyczki	796	3 514	-	3 514	-
Jednostki zależne od kluczowego personelu kierowniczego, członków rady nadzorczej i zarządu lub członków ich bliskiej rodziny	"MB Progress 1" Sp. z o.o.	Sprzedaż udziałów	54	-	-	-	3 262
		najem	1	-	-	-	-
		Otrzymana pożyczka	-	-	-	-	1 121
		Odsetki od otrzymanej pożyczki	70	-	-	-	647
	Marcin Gutowski Doradztwo Gospodarcze	Doradztwo	2 937	-	-	-	1 443
	Collin Holdings	należności	-	20	20	-	-
	Choice Sp. z o. o.	Usługa najmu	123	25	-	25	-
		sprzedaż pozostałe	-	89	89	-	-
		Wynajem lokalu	-	21	21	-	-
		Zakup produktów	18	-	-	-	-
	EFEZ Polska Sp. z o. o.	Usługa najmu	257	892	874	18	-
		Sprzedaż pozostała	1	50	49	1	-
		Zakup produktów	6	-	-	-	-
		Otrzymana pożyczka	-	-	-	-	20
		Odsetki od otrzymanej pożyczki	1	-	-	-	16
		Zakup usług	6	-	-	-	-
	MJM Group S.A.	Usługa najmu - sprzedaż	350	1 313	1 164	149	-
		Wynajem samochodu - sprzedaż	110	298	249	49	-
		Sprzedaż pozostałe	59	80	64	16	-
		Usługa gastronomiczna	5	-	-	-	-
		Wynajem lokalu	-	1	-	1	-
	Mind Progress Sp. z o.o.	usługa graficzna i marketingowa, it	185	2	-	2	20
		zakup pozostała	92			-	10
		sprzedaz pozostała		2	2		
	Developing Minds Sp. z o.o.	Usługa najmu	1	-	-	-	-
		usługa graficzna i marketingowa, it	214	-	-	-	24
	Royal Bees Recykling Sp. z o.o.	Usługa najmu	1	2	2	1	-
		Zakuop projektu	221	-	-		
		Najem samochodu	-	28	28	-	
		Sprzedaż pozostała	-	7	7	-	

	Lovely Afternoon	Udzielona pożyczka		14		299		39		260	-	
		Odsetki od udzielonej pożyczki		11		94	-			83	-	
	JS Doradcy Sp. z o.o.	usługa doradztwa		466	-		-		-			47
	Silver Coast	Należność za wykup obligacji		107			-		-		-	-
	Investment	Wynagrodzenie za poręczenie		12			-		-		-	-
	Sp. z o.o. SKA	Otrzymane pożyczki	-	3	-		-		-			1 880
		Odsetki od otrzymanych pożyczek		117	-		-		-			1 172
		Udzielone pożyczki	-	3		1 880		1 633		247	-	
		Odsetki od udzielonych pożyczek		117		1 172		1 011		161	-	
	O2 Grid Sp. z o.o.	Usługa najmu		1								
	Rank Safety Sp. z o.o.	Usługa najmu		1								
Kluczowy personel	Jan Mroczka	Usługa najmu		1		1	-		-			-
kierowniczy oraz ich		Zobowiązanie z tytułu obdligacji - cesja Clarriford		1	-		-		-			-
bliska rodzina	Marcin Gutowski	najem mieszkania - kaucja	-			3	-			3	-	
		wynajem mieszkania		23	-		-		-		-	

Powyższe tabele nie prezentują odsetek naliczonych od pożyczek udzielonych dla wspólnych przedsięwzięć, które Grupa Kapitałowa traktuje jako quasi kapitał i w związku z tym odsetki zostaną ujęte w momencie spłaty. Pożyczki udzielone dla wspólnych przedsięwzięć, które spełniają definicję quasi kapitału są prezentowane łącznie w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji , inwestycje rozliczane metodą praw własności'. Powyższe dotyczy pożyczek udzielnych dla spółek: Projekt Browarna Sp. z o.o., ASC Development Sp. z o.o., Sevpoint Investments Sp. z o.o.

7.29. Instrumenty finansowe

Wyszczególnienie	**Kategoria zgodnie z MSSF 9**	**Wartość bilansowa**		**Wartość godziwa**	
		30.09.2026	**31.12.2025**	**30.09.2026**	**31.12.2025**
Aktywa finansowe					
Pożyczki udzielone	AFwgZK	45 564	44 364	45 564	44 364
Pochodne instrumenty finansowe	WwWGpWF	1 163	48	1 163	48
w tym kontrakty zabezpieczające kurs walutowy/stopę procentową	WwWGpWF	1 163	48	1 163	48
Środki pieniężne		11 102	18 525	11 102	18 525
Należności z tytułu dostaw i usług	AFwgZK	858	1 505	858	1 505
Pozostałe należności	AFwgZK	14 581	18 208	14 581	18 208
Zobowiązania finansowe					
Kredyty i pożyczki otrzymane	ZFwgZK	215 972	222 853	215 972	222 853
Zobowiązania z tyt. leasingu finansowego	ZFwgZK	4 472	839	4 472	839
Pochodne instrumenty finansowe	WwWGpWF	305	485	305	485
w tym kontrakty zabezpieczające kurs walutowy/stopę procentową	WwWGpWF	305	485	305	485
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	ZFwgZK	9 661	6 304	9 661	6 304
Zobowiązania z tyt. dłużnych papierów wartościowych	ZFwgZK	-	-	-	-
Pozostałe zobowiązania	ZFwgZK	129 390	64 790	129 390	64 790

Użyte skróty:

AFwgZK – Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu
ZFwgZK – Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu
WwWGpWF - Aktywa/zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

Powyższa tabela przedstawia wykaz istotnych instrumentów finansowych Spółki, w podziale na poszczególne klasy i kategorie aktywów i zobowiązań według kategorii wyceny i wartości bilansowej zgodnej z MSSF 9.

Kwoty wykazane dla ww. aktywów/zobowiązań w tabeli w wierszu 'wartość godziwa' to nie jest wartość godziwa, tylko powtórzenie wartości bilansowej, mając na uwadze iż w ocenie Grupy Kapitałowej ich wartość bilansowa jest zasadniczo zbliżona do godziwej.

W bieżącym okresie nie miały miejsca przesunięcia między poszczególnymi poziomami hierarchii wartości godziwej. Zmianę poziomu hierarchii wartości godziwej dokonuje się na datę kończącą okres sprawozdawczy. Przeniesienie między poziomami hierarchii godziwej następuje, gdy zmienia się poziom obserwowalności danych wejściowych wykorzystywanych do wyceny danego składnika aktywów lub pasywów. Przeniesienie z poziomu 1 do poziomu 2 lub 3 następuje jeśli rynek dla danego instrumentu finansowego przestaje być aktywny i wycena zostaje przygotowana na podstawie danych obserwowalnych (poziom 2) lub nieobserwowalnych (poziom 3). Przeniesienie z poziomu 3 do poziomu 2 lub 1 następuje, gdy wcześniej nieobserwowalne dane wejściowe stają się obserwowalne (poziom 2) lub rynek dla danego instrumentu staje się aktywny np. notowania giełdowe (poziom 1).

Grupa Kapitałowa zastosowała klasyfikację zgodnie z MSSF 9 przeprowadzając analizę każdego ww. aktywa finansowego oraz określenia modelu biznesowego. Celem modelu biznesowego dotyczącego aktywów finansowych Grupy Kapitałowej jest ich utrzymywanie w celu uzyskiwania przepływów pieniężnych wynikających z umowy, natomiast przepływy pieniężne będą stanowiły jedynie kwotę główną oraz odsetki.

Odpisy poszczególnych należności były indywidualnie ustalane za pomocą scenariuszy oraz prawdopodobieństwa otrzymania w przyszłości korzyści ekonomicznych, natomiast należności z tytułu dostaw i usług zostały odpisane za pomocą matrycy uwzględniającej prawdopodobieństwo przeterminowania należności na podstawie danych historycznych.

Wartości bilansowe środków pieniężnych i lokat krótkoterminowych, należności z tytułu dostaw i usług, zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz innych należności i zobowiązań krótkoterminowych są zbliżone do wartości godziwych, głównie ze względu na krótkie terminy wymagalności tych instrumentów.

Wartość godziwa instrumentów nienotowanych: pożyczek i kredytów bankowych, zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego jest zbliżona do ich wartości godziwych ze względu na to, że nie wystąpiły istotne zmiany rynkowe, które mogłyby doprowadzić do wyceny powyżej lub poniżej ich zamortyzowanego kosztu. Na 30 września 2026 r. oraz 31 grudnia 2025 r. ww. wartości bilansowe instrumentów finansowych są zbliżone do ich wartości godziwych.
Instrumenty pochodne wyceniane są za pomocą technik opartych na obserwowalnych danych rynkowych (kurs walutowy, stopa procentowa). Technika wyceny polega na dyskontowaniu przepływów pieniężnych przy użyciu spotowych i terminowych kursów wymiany walut oraz stóp procentowych. Poziom hierarchii wartości godziwej odnośnie kontraktów zabezpieczających stopę procentową jest na poziomie 2.

7.30. Zmiany zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych

Rank Progress S.A., ani jednostki od niego zależne, nie udzielały w III kwartałach roku 2026 roku, ani po dniu 30 września 2026 roku żadnych poręczeń, ani gwarancji dla podmiotów spoza Grupy Kapitałowej Rank Progress S.A.

W okresie III kwartałów 2026 r., na dzień 30 września 2026 r. nie wystąpiły nowe aktywa warunkowe oraz zobowiązania warunkowe w stosunku do tych wykazanych na dzień 31 grudnia 2025 r.

Aktywa warunkowe oraz zobowiązania warunkowe powstałe w latach wcześniejszych zostały opisane w ostatnim rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok 2025.

7.31. Ryzyko związane z płynnością

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 osiągnęła 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 też stał się inwestorem wspólnego przedsięwzięcia, którego celem jest budowa osiedla mieszkaniowego przy ul. Browarnej we Wrocławiu. Sprzedaż gruntów do jednostki wspólnego przedsięwzięcia spowodował duży zastrzyk gotówki, który zdecydowanie poprawił płynność Emitenta i Grupy Kapitałowej. Rozpoczęcie inwestycji mieszkaniowej już się rozpoczęło, 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 i wspólnych przedsięwzięć poprawi przepływy pieniężne oraz znacząco zmniejszy ryzyko płynności. Od kilku lat dźwignia finansowa Grupy Kapitałowej Rank Progress systematycznie maleje, co redukuje ryzyko związane z brakiem płynności. Dodatkowo Grupa Kapitałowa ma sporo środków pieniężnych „zamrożonych" w banku ziemi, uwolnienie choć części z nich, również wpłynie na poprawę płynności.

7.32. Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy

Jednostka dominująca nie wypłaciła ani nie zadeklarowała wypłaty dywidendy.

7.33. Porównywalność danych finansowych

Korekta 1: Na koniec 2025 roku Grupa Kapitałowa wykryła błąd polegający na nieprawidłowym ujęciu odsetek w oparciu o podejście Zarządu do charakteru pożyczek udzielanych do jednostek traktowanych jako wspólne przedsięwzięcia i odsetek od nich na bazie interpretacji przepisów MSR 28. Błąd polegał na eliminacji części przychodów z odsetek z powodu zakwalifikowania ich do transakcji "odgórnych" zamiast jako quasi kapitału, z którego zwrot jest ujmowany w momencie spłaty odsetek. W wyniku korekty błędu Grupa eliminuje wszystkie odsetki naliczone od pożyczek udzielonych MPW, które mają charakter quasi kapitału. Zmiana ma charakter wynikowy, zmniejszyła kapitał własny o 2 086 tys. zł w okresie od 1 stycznia 2026 r. do 30 września 2026 r. oraz o 713 tys zł w okresie od 1 lipca 2026 r. do 30 września 2026 r.

Korekta 2: W roku 2026 wykryto błąd polegający na nieprawidłowym braku odpisu części aktywa z tytułu podatku odroczonego w kwocie 1 318 tys. PLN. Konieczność ujęcia ww. korekty wynikała z braku wystarczających dowodów potwierdzających prawdopodobieństwo odzyskania tego aktywa z tytułu podatku odroczonego powstałego w związku z ujemną różnicą przejściową pomiędzy wartością bilansową a podatkową nieruchomości inwestycyjnej. Ww. kwota wpływa jedynie na zmniejszenie kapitału własnego bieżącego okresu w pozycji wynik lat ubiegłych, dane porównawcze nie zostały przekształcone.

Korekta 3: W roku 2026 wykryto błąd polegający na braku ujęcia rozliczenia podatku dochodowego w kwocie 707 tys. dotyczącego podatku od przychodów z budynków, co do którego przed zatwierdzaniem sprawozdania finansowego jednostki zależnej za rok 2025 r. otrzymano zwrot. Ww. kwota wpływa jedynie na zwiększenie kapitału własnego bieżącego okresu w pozycji wynik lat ubiegłych, dane porównawcze nie zostały przekształcone.

W odniesieniu do korekty 2 oraz 3, których wartość została przedstawiona powyżej, Grupa nie dokonała retrospektywnego przekształcenia danych porównawczych, ponieważ błędy te nie są istotne w świetle przyjętych przez Grupę kryteriów istotności.

Poniżej zaprezentowano wpływ wyżej opisanych korekt na dane porównawcze skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów oraz skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych.

Wyszczególnienie	**01.01.2025 - 30.09.2025** (przekształcone)	korekta błędu MPW	**01.01.2025 - 30.09.2025** (przed przekształceniem)
Przychody finansowe	3 370	(3 324)	6 694
Udział w wyniku jednostek wycenianych metodą praw własności	18 162	748	17 414
Zysk (strata) brutto	11 549	**(2 576)**	**14 125**
Podatek dochodowy	2 766	**(489)**	**3 255**
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	8 784	**(2 086)**	**10 870**
Całkowite dochody ogółem	8 784	**(2 086)**	**10 870**

Wyszczególnienie	**01.07.2025 - 30.09.2025** (przekształcone)	korekta błędu MPW	**01.07.2025 - 30.09.2025** (przed przekształceniem)
Przychody finansowe	(691)	(1 105)	414
Udział w wyniku jednostek wycenianych metodą praw własności	19 425	224	19 201
Zysk (strata) brutto	19 296	**(881)**	**20 177**
Podatek dochodowy	3 787	**(167)**	**3 954**
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	15 510	**(713)**	**16 223**
Całkowite dochody ogółem	15 510	**(713)**	**16 223**

Wyszczególnienie	**01.01.2025 - 30.09.2025** (przekształcone)	korekta błędu MPW	**01.01.2025 - 30.09.2025** (przed przekształceniem)
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ			
Zysk brutto	**11 549**	**(2 576)**	**14 125**
Korekty	**(6 979)**	**2 576**	**(9 555)**
Udział w wyniku jednostek wycenianych metodą praw własności	**(18 162)**	(748)	(17 414)
Przychody z tyt. odsetek	**(3 156)**	3 324	(6 480)
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	**4 570**	**-**	**4 570**
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	**7 541**	**-**	**7 541**
Przepływy środków pieniężnych netto	**(5 297)**	**-**	**(5 297)**

7.34. Sprawy sądowe

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.

Postępowanie wymiarowe oraz postępowanie zabezpieczające ujawnione w sprawozdaniu rocznym za 2025 rok związane z poniżej opisaną sprawą zakończyły się na korzyść 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.

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 są 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.

POSTĘPOWANIA INNE

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. 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:

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.

oddala powództwo w pozostałym zakresie

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. Na 6 listopada 2025 roku wyznaczono termin rozprawy. Po rozprawie 6 listopada 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:

oddalił powództwo,

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 3,000 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 i planuje wywiedzenie skargi kasacyjnej.

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.

7.35. Objaśnienia do pozycji skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych

Zaprezentowana w segmencie działalności operacyjnej w pozycji 'Inne korekty' kwota w wysokości minus 2 153 tys. PLN za okres 01.01.2026 r. – 30.09.2026 r. dotyczy w szczególności wyceny kontraktów terminowych minus 1 295 tys. PLN, odpisów aktualizujących udzielone pożyczki 1 170 tys. PLN, rozliczenie marży sprzedaży nieruchomości do wspólnego przedsięwzięcia minus 1 627 tys. PLN oraz korekty wyniku lat ubiegłych minus 610 tys. PLN.

W okresie porównawczym kwotę 2 218 tys. PLN skonsolidowanych przepływów pieniężnych zaprezentowaną w linii „Inne korekty" stanowiły głównie wyceny instrumentów finansowych 767 tys. PLN oraz odpisy pożyczek udzielonych 830 tys. PLN

W okresie porównawczym kwotę 9 496 tys. PLN skonsolidowanych przepływów pieniężnych zaprezentowanych w linii „Inne wpływy (wydatki inwestycyjne)" stanowiła kwota otrzymana od kontrahenta dotycząca spłaty należności z kategorii działalności inwestycyjnej z tytułu zwrotu poręczenia.

7.36. Istotne zdarzenia w III kwartałach 2026 r. niezbędne do zrozumienia bieżącego okresu

Ukraina, Bliski Wschód, kraje Zatoki Perskiej – konflikty zbrojne

Trwające konflikty zbrojne mają wpływ na sytuację gospodarczą Polski i mogą mieć wpływ na sytuację ekonomiczną Emitenta. Może ulec pogorszeniu krajowy wzrost gospodarczy, przerwane mogą zostać łańcuchy dostaw zwłaszcza surowców, mogą rosnąć ceny surowców, zwłaszcza ceny ropy naftowej i gazu ziemnego, może nasilić się presja inflacyjna, może wzrosnąć bezrobocie, osłabić się siła nabywcza ludności czy też mogą występować silne wahania kursu PLN względem walut obcych. W Polsce mogą wystąpić w związku z tym trudności w sprzedaży obiektów handlowych, a stopy kapitalizacji mogą być wyższe, odzwierciedlające zwiększone ryzyko. Trwające wojna powodują też kryzys uchodźczy. Napływ milionów uchodźców i koszt ich utrzymania wpływa na obciążenie budżetu państwa oraz może również nasilać presję inflacyjną. Jednocześnie może przyczynić się do wzrostu popytu na budownictwo mieszkaniowe, zwłaszcza z przeznaczeniem na wynajem, co może być szansą Emitenta, który już operuje na rynku mieszkaniowym. Jednocześnie Emitent informuje, iż Grupa Kapitałowa nie posiada aktywów na terenie Ukrainy, Bliskim Wschodzie i krajach Zatoki Perskiej, nie ma również odbiorców z terenu Ukrainy, Rosji, Białorusi, Bliskiego Wschodu i krajów Zatoki Perskiej. Sankcje nałożone na Białoruś i Rosję nie mają wpływu na działalność Grupy Kapitałowej.

Zawarcie umowy o generalne wykonawstwo

W dniu 20 stycznia 2026 r. pomiędzy spółką zależną Emitenta spółką Progress XXIII Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (dalej: „Zamawiający"), a spółką Miloo Park Sp. z o.o. z siedzibą w Chojnicach (dalej: „Wykonawca") została zawarta umowa o generalne wykonawstwo inwestycji centrum handlowego Brama Pomorza w Chojnicach (etap III – park handlowy II) wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną (dalej: „Umowa"). Tytułem realizacji Umowy Wykonawcy przysługuje wynagrodzenie ryczałtowe w kwocie 6,9 mln zł netto.
Termin rozpoczęcia prac ustalony został na dzień 02 marca 2026 r., natomiast zakończenie z uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie ma nastąpić do dnia 31 grudnia 2026 r.
Zastrzeżenie w niniejszej Umowie nie wyłącza możliwości dochodzenia przez Zamawiającego odszkodowania na zasadach ogólnych przewyższającego wysokość kar umownych. Łączna wartość kar umownych nie może przekraczać 20% całkowitego wynagrodzenia netto należnego Wykonawcy.
Pozostałe warunki Umowy, w tym udzielone Zamawiającemu gwarancje, sposób wykonania Umowy przez Wykonawcę oraz terminy płatności nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych i charakterystycznych dla tego typu umów.

Zawarcie umowy o generalne wykonawstwo

W dniu 20 marca 2026r. pomiędzy spółką zależną Emitenta spółką Progress XVIII Sp. z o.o. z siedzibą w Legnicy (dalej: „Zamawiający"), a spółką P.A. NOVA S.A. z siedzibą w Gliwicach (dalej: „Wykonawca") została zawarta umowa o generalne wykonawstwo inwestycji parku handlowego w Piotrkowie Trybunalskim wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną (dalej: „Umowa"). Tytułem

realizacji Umowy Wykonawcy przysługuje wynagrodzenie ryczałtowe w kwocie 22,0 mln zł netto.
Termin rozpoczęcia prac ustalony został na dzień 01 kwietnia 2026r., natomiast zakończenie z uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie ma nastąpić do dnia 15 lutego 2027r.
Zastrzeżenie w niniejszej Umowie nie wyłącza możliwości dochodzenia przez Zamawiającego odszkodowania na zasadach ogólnych przewyższającego wysokość kar umownych. Łączna wartość kar umownych nie może przekraczać 15% całkowitego wynagrodzenia netto należnego Wykonawcy.
Pozostałe warunki Umowy, w tym udzielone Zamawiającemu gwarancje, sposób wykonania Umowy przez Wykonawcę oraz terminy płatności nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych i charakterystycznych dla tego typu umów.

Przedwstępna umowa sprzedaży

W dniu 13 maja 2026 roku Spółka Rank Progress S.A. („Kupujący") zawarła z Castorama Polska Sp. z o.o. („Sprzedający") przedwstępną umowę sprzedaży 100% udziałów spółki celowej za cenę 60,319 mln zł (słownie: sześćdziesiąt milionów trzysta dziewiętnaście tysięcy 00/100), a Spółka będzie w momencie nabycia Udziałów jedynym użytkownikiem wieczystym Nieruchomości, której stan będzie zgodny z oświadczeniami i zapewnieniami Sprzedającego.
Spółka celowa w dniu podpisania niniejszej umowy jest użytkownikiem wieczystym niezabudowanych nieruchomości o powierzchni 11.407 m2 położonych w Warszawie przy ulicy Ostrobramskiej.
Tytułem na zabezpieczenie kar umownych Kupujący poddał się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5) Kodeksu Postępowania Cywilnego do maksymalnej kwoty 4,0 mln (cztery miliony) złotych, w terminie najpóźniej do dnia 13.01.2028 roku.
Sprzedający w celu zabezpieczenia roszczeń Kupującego poddał się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5) Kodeksu Postępowania Cywilnego do łącznej kwoty 9,0 mln (dziewięć milionów) złotych w terminie najpóźniej do dnia 13.01.2028 roku.
Umowa Przyrzeczona zostanie zawarta nie później niż w ciągu 30 (trzydziestu) dni od dnia spełnienia warunku zawieszającego jednak nie wcześniej, niż w dniu 1.08.2026 roku i nie później niż w dniu 13.01.2027 roku.

Połączenie spółek

W dniu 7 maja 2026 r. Rank Progress S.A. po raz pierwszy, natomiast w dniu 22 maja 2026 r. po raz drugi, zawiadomił akcjonariuszy Spółki o zamiarze połączenia się z następującymi spółkami: 1.„E.F. Progress V" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, 2.„Progress III" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, 3.„Progress V" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Legnicy, 4. „Progress XXXVIII" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, 5. „Progress XXXXIX" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, jako spółkami przejmowanymi.

W dniu 18 czerwca 2026 r. jednostka dominująca pojęła uchwałę numer 18 o dokonaniu połączenia jednostki dominującej z ww. spółkami. Jednostka dominująca zamierza połączyć się ze spółkami przejmowanymi poprzez przeniesienie całego majątku każdej ze spółek przejmowanych na jednostkę dominującą. W związku z połączeniem nie dojdzie do podwyższenia kapitału zakładowego jednostki dominującej, gdyż jest ona bezpośrednio lub pośrednio właścicielem 100% udziałów spółek przejmowanych. Odzwierciedlenie połączenia w księgach rachunkowych zostanie dokonane w dniu rejestracji ww. połączenia przez KRS. Połączenie zostało zarejestrowane w KRS w dniu 19 października 2026 r.

Umowa sprzedaży nieruchomości

W dniu 01 kwietnia 2026 roku Spółka zależna od Emitenta Progress XVIII Sp. z o.o. („Sprzedający") zawarła z Agata S.A. („Kupujący") umowę sprzedaży nieruchomości gruntowych położonych przy Alei Sikorskiego w Piotrkowie Trybunalskim o powierzchni 1,4173 ha za cenę 6,8 mln zł (słownie: sześć milionów osiemset tysięcy złotych) powiększoną o kwotę podatku VAT.

Zawarcie aneksu do umowy kredytu

W dniu 15 czerwca 2026r. spółka zależna Progress XXIII Sp. z o.o. („Kredytobiorca") zawarła z mBank S.A. z siedzibą w Warszawie aneks do umowy kredytu.
Na podstawie aneksu zostanie udzielony kredyt o charakterze budowlanym do wysokości 8.500.000 zł (dalej „Kredyt Budowlany"), kredyt o charakterze inwestycyjnym do wysokości 2.050.000 EUR (dalej „Kredyt Inwestycyjny") oraz kredyt na finansowanie VAT w wysokości 1.500.000 zł (dalej „Kredyt VAT").

Kredyty zostaną przeznaczone na sfinansowanie obecnie realizowanej budowy parku handlowego w Chojnicach.
Termin spłaty Kredytu Budowlanego i Kredytu VAT przypada nie później niż w dniu 16 września 2027r. , natomiast termin spłaty Kredytu Inwestycyjnego w dniu 25 marca 2030r.
Oprocentowanie Kredytu Budowlanego i Kredytu na VAT oparte jest o zmienną stopę procentową WIBOR 1M powiększoną o marżę, zaś Kredytu Inwestycyjnego – o zmienną stopę procentową EURIBOR 1M powiększoną o marżę. Kredyty zostaną udzielone po spełnieniu szeregu warunków określonych w umowie kredytowej, które są standardowe dla tego typu umów.
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.

Otrzymanie dywidendy

W związku z podjętą uchwałą wspólnego przedsięwzięcia Port Popowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. sprawie przeznaczenia zysku za okres od 1 stycznia 2025r. do 31 grudnia 2025r., Emitent w dniu 30 czerwca 2026 r otrzymał dywidendę w wysokości 10,5 mln zł.

Istotne zwiększenie środków trwałych

W I półroczu 2026 r. jednostka dominująca Rank Progress S.A. nabyła w leasingu środku trwałe o wartości 4 710 tys. PLN, zaciągając zobowiązania leasingowe w kwocie 4 710 tys. PLN.

Sprzedaż nieruchomości

W dniu 3 lipca 2026 r. jednostka dominująca Rank Progress S.A. sprzedała część nieruchomości w Miejscu Piastowym za cenę 2,7 mln PLN.

Zawarcie umowy kredytu

W dniu 14 września 2026 r. spółka zależna Progress XVIII Sp. z o.o. („Kredytobiorca") zawarła z mBank S.A. z siedzibą w Warszawie umowę kredytu o charakterze budowlanym do wysokości 28.500.000 zł (dalej „Kredyt Budowlany"), kredyt o charakterze inwestycyjnym do wysokości 6.800.000 EUR (dalej „Kredyt Inwestycyjny") oraz kredyt na finansowanie VAT w wysokości 3.500.000 zł (dalej „Kredyt VAT").Kredyty zostaną przeznaczone na sfinansowanie obecnie realizowanej budowy parku handlowego w Piotrkowie Trybunalskim.

Termin spłaty Kredytu Budowlanego i Kredytu VAT przypada 15 miesięcy od pierwszego dnia wykorzystania kredytu lub 14 marca 2028r w zależności, które ze zdarzeń nastąpi wcześniej, natomiast termin spłaty Kredytu Inwestycyjnego przypada 60 miesięcy od konwersji Kredytu Budowlanego na Kredyt Inwestycyjny lub 15 marca 2033r w zależności, które ze zdarzeń nastąpi wcześniej.

Oprocentowanie Kredytu Budowlanego i Kredytu na VAT oparte jest o zmienną stopę procentową WIBOR 1M powiększoną o marżę, zaś Kredytu Inwestycyjnego – o zmienną stopę procentową EURIBOR 1M powiększoną o marżę. Kredyty zostaną udzielone po spełnieniu szeregu warunków określonych w umowie kredytowej, które są standardowe dla tego typu umów.

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.

7.37. stotne zdarzenia następujące po zakończeniu bieżącego okresu, które nie zostały odzwierciedlone w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za dany okres

Istotne zdarzenia, które miały miejsce po dniu 30 września 2026 r., do dnia przekazania śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego i były istotne dla działalności Emitenta to:

Transakcja terminowa

W dniu 5 października 2026 r. jednostka zależna Progress XXIII Sp. z o. o. zawarła z mBank S.A. walutową transakcję terminową zabezpieczającą kurs konwersji kredytu budowlanego na kredyt inwestycyjny o wartości 3,8 mln PLN. Data realizacji kontraktu została ustalona na 30 kwietnia 2026 roku.

Połączenie spółek

W dniu 19 października 2026 r. zostało zarejestrowane połączenie jednostki dominującej Rank Progress S.A. z jednostkami zależnymi: E.F. Progress V Sp. z. o. o, Progress III Sp. z. o. o, Progress V Sp. z o .o., Progress XXXVIII Sp. z o.o. oraz Progress XXXIX Sp. z o.o. Tym samym zmniejszyła się liczba jednostek zależnych Grupy Kapitałowej Rank Progress S.A. do 22 spółek. 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 lub pośrednio posiadaczem 100% udziałów w spółkach przejmowanych.

Nabycie udziału

W dniu 28 października 2026 roku Rank Progress S.A. zawarła umowę zakupu dotyczącą 1 pozostałego udziału spółki celowej, tym samym ww. spółka Melani 1 Sp. z o.o. stała się w 100% własnością jednostki dominującej.

Transakcja terminowa

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 kredyt inwestycyjny o wartości 2,9 mln PLN. Data realizacji kontraktu ustalona została na dzień 30 lipca 2027 roku.

Zawarcie umowy kredytu

W dniu 18 listopada 2026r. spółka zależna Rank Progress Spółka Akcyjna Duchnów Spółka Komandytowa („Kredytobiorca") zawarła z UniCredit S.p.A. Spółka Akcyjna II Oddział w Polsce z siedzibą w Warszawie umowę kredytu terminowego do wysokości 10.000.000 zł (dalej „Kredyt'). Spłata Kredytu nastąpi do dnia 18 listopada 2029r. 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, oświadczenia o poddaniu się egzekucji

Inne istotne wydarzenia następujące po dniu 30 września 2026 r., które nie są opisane w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym nie wystąpiły.

8. PODPISY

Jan Mroczka
Elektronicznie podpisany przez Jan Mroczka
Data: 2026.11.19 06:47:52 +01'00'

Jan Mroczka
Prezes Zarządu

Małgorzata Mroczka
Elektronicznie podpisany przez Małgorzata Mroczka
Data: 2026.11.19 06:48:26 +01'00'

Małgorzata Mroczka
Wiceprezes Zarządu

Elżbieta Kaliciak
Elektronicznie podpisany przez Elżbieta Kaliciak
Data: 2026.11.18 14:30:12 +01'00'

Elżbieta Kaliciak
Osoba odpowiedzialna za sporządzenie śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Legnica, dnia 19 listopada 2026 r.

Rank Progress SA

Kwartalna informacja finansowa spółki Rank Progress SA
za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2026 r.

sporządzona według
Ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (z późn. zm.)

Legnica, dnia 19 listopada 2026 r.

9. WYBRANE DANE FINANSOWE Z KWARTALNEJ INFORMACJI FINANSOWEJ ZA OKRES 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30 WRZEŚNIA 2026 R.

WYBRANE JEDNOSTKOWE 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	8 921	5 313	2 084	1 254
Zysk/strata na sprzedaży	(7 491)	(8 813)	(1 750)	(2 080)
Zysk/strata na działalności operacyjnej	(7 585)	(8 640)	(1 772)	(2 039)
Zysk/strata brutto	25 830	(6 358)	6 035	(1 501)
Zysk/strata netto	26 022	(4 547)	6 080	(1 073)
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	49 271	(6 532)	11 512	(1 542)
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	(52 041)	(1 157)	(12 159)	(273)
Przepływy pieniężne z działalności finansowej	(2 754)	6	(643)	1
Przepływy pieniężne razem	(5 524)	(7 683)	(1 291)	(1 814)
	30.09.2026	**31.12.2025**	**30.09.2026**	**31.12.2025**
Nieruchomości inwestycyjne	12 186	12 820	2 790	3 033
Aktywa razem	862 172	769 218	197 420	181 990
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	544 386	477 452	124 653	112 961
Zobowiązania długoterminowe	378 684	366 253	86 711	86 652
Zobowiązania krótkoterminowe	147 637	93 969	33 806	22 232
Kapitał własny	317 786	291 764	72 766	69 029
Kapitał zakładowy	3 718	3 718	851	880
Liczba akcji (w szt.)	37 183 550	37 183 550	37 183 550	37 183 550
Zysk (strata) zannualizowany na jedną akcję zwykłą (w zł/EUR)	2,80	(0,49)	0,65	(0,12)
Rozwodniony zysk (strata) na jedna akcję zwykłą (w zł/EUR)	2,80	(0,49)	0,65	(0,12)
Wartość księgowa na jedna akcję zwykłą (w zł/EUR)	8,55	7,85	1,96	1,86
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł/EUR)	8,55	7,85	1,96	1,86
Zadeklarowana lub wypłacona dywidenda na jedną akcję (w zł/EUR)	-	-	-	-

Przeliczenia na euro dokonano na podstawie następujących zasad:

- pozycje bilansowe 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 rachunku zysków i strat 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 = 4,800 PLN, a za okres od 1 stycznia 2025 r. do 30 września 2025 r. kurs 1 EUR = 4,2365 PLN.

10. WPROWADZENIE DO KWARTALNEJ INFORMACJI FINANSOWEJ ZA OKRES 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30 WRZEŚNIA 2026 R.

Sprawozdanie finansowe sporządzone zostało w zgodzie z praktyką stosowaną przez jednostki działające w Polsce, w oparciu o zasady rachunkowości wynikające z przepisów ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2026 r. poz. 522 z późniejszymi zmianami) i wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi jak również zgodnie z zasadami rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 6 czerwca 2025 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim.

Przyjęte przez Spółkę zasady rachunkowości stosowane były w sposób ciągły i są one zgodne z zasadami rachunkowości stosowanymi w poprzednim roku obrotowym.

11. Znaczące zasady rachunkowości

Sprawozdanie finansowe sporządzono stosując poniżej opisane zasady.

11.1.1 Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe sporządzone zostało w zgodzie z praktyką stosowaną przez jednostki działające w Polsce, w oparciu o zasady rachunkowości wynikające z przepisów ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2026 r. poz. 522 z późniejszymi zmianami) i wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi.

Przyjęte przez Spółkę zasady rachunkowości stosowane były w sposób ciągły i są one zgodne z zasadami rachunkowości stosowanymi w poprzednim roku obrotowym.

11.1.2. Format prezentacji

Rachunek Zysków i Strat Spółka sporządziła w wariancie kalkulacyjnym, a rachunek przepływów środków pieniężnych metodą pośrednią.

11.1.3. Niskowartościowe składniki aktywów

Na podstawie zasady istotności jednostka kwalifikuje do ujęcia jako rzeczowe aktywa trwałe składniki majątkowe o wartości równej lub wyższej niż 10.000 zł. Nabyte składniki majątkowe o wartości niższej niż 10.000 zł ujmuje się w koszty bieżące okresu.

11.1.4. Weryfikacja okresów ekonomicznej użyteczności składników majątku trwałego

Na każdy dzień kończący rok obrotowy jednostka dokonuje weryfikacji przyjętego wcześniej okresu ekonomicznej użyteczności każdego składnika środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych.

Zmiana tego okresu skutkuje zmianą kwoty dokonywanych odpisów amortyzacyjnych począwszy od pierwszego dnia następnego roku obrotowego.

11.1.5. Wartości niematerialne i prawne

Wartości niematerialne i prawne ujmuje się w księgach według cen ich nabycia lub kosztów poniesionych na ich wytworzenie. W momencie oddania do używania ustalany jest okres ekonomicznej użyteczności dla każdego nabytego składnika, który to decyduje o okresie dokonywania odpisów amortyzacyjnych, generalnie stosuje się następujące okresy amortyzacji:

- dla oprogramowania komputerów i praw autorskich – 2 do 5 lat,
- dla kosztów prac rozwojowych – 3 lata,
- dla pozostałych wartości niematerialnych i prawnych – 5 lat.

Spółka dokonuje umorzenia wartości niematerialnych i prawnych stosując dla wszystkich tytułów metodę liniową.

Wartości niematerialne i prawne prezentowane w bilansie wyceniane są wg wartości netto, tzn. w wartości początkowej pomniejszonej o dokonane odpisy umorzeniowe i aktualizujące.

11.1.6.Środki trwałe

Wartość początkową środków trwałych ujmuje się w księgach według ceny nabycia lub kosztów wytworzenia. Cena nabycia i koszt wytworzenia środków trwałych obejmuje ogół ich kosztów poniesionych przez jednostkę za okres budowy, montażu, przystosowania i ulepszenia do dnia przyjęcia do używania, w tym również koszt obsługi zobowiązań zaciągniętych w celu ich finansowania i związane z nimi różnice kursowe, pomniejszony o przychody z tego tytułu.

Wartość początkową stanowiącą cenę nabycia lub koszt wytworzenia środka trwałego powiększają koszty jego ulepszenia, polegającego na przebudowie, rozbudowie, modernizacji lub rekonstrukcji, powodującego, że wartość użytkowa tego środka po zakończeniu ulepszenia przewyższa posiadaną przy przyjęciu do używania wartość użytkową.

W momencie oddania do używania ustalany jest okres ekonomicznej użyteczności przez który początkowo Spółka amortyzuje dany składnik środków trwałych. Dokonywanie odpisów amortyzacyjnych rozpoczyna się począwszy od miesiąca następującego po miesiącu oddania środka trwałego do używania.

Przykładowe okresy amortyzacji są następujące:

- budynki – 10 – 45 lat,
- obiekty inżynierii lądowej i wodnej – 5 – 40 lat,
- urządzenia techniczne i maszyny – 3 – 40 lat,
- środki transportu – 2 – 15 lat.

Spółka dokonuje umorzenia środków trwałych stosując dla wszystkich tytułów metodę liniową.

Środki trwałe prezentowane w bilansie wyceniane są wg wartości netto tzn. w wartości początkowej podwyższonej o kwoty ulepszenia i pomniejszonej o dokonane odpisy umorzeniowe i aktualizujące.

11.1.7. Środki trwałe w budowie

Środki trwałe w budowie ujmuje się w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem poniesionych do dnia bilansowego, pomniejszonych o ewentualne odpisy z tytułu trwałej utraty ich wartości.

11.1.8. Grunty

W rzeczowych aktywach trwałych w pozycji gruntów prezentowane są grunty wykorzystywane przez Jednostkę na jej własne potrzeby. Natomiast grunty związane z nieruchomościami inwestycyjnymi są prezentowane w bilansie jako inwestycje długoterminowe lub krótkoterminowe w nieruchomości.
Grunty nabywane w celu ich dalszej odsprzedaży prezentowane są w zapasach w pozycji towarów. Grunty, na których realizowane są przedsięwzięcia deweloperskie polegające na budowie budynków mieszkalnych bądź niemieszkalnych i ich odsprzedaży prezentowane są w zapasach w pozycji półproduktów i produkcji w toku. Grunty posiadane przez Jednostkę w celu osiągniecia z nich korzyści ekonomicznych w postaci przychodów z najmu lub wzrostu ich wartości prezentowane są w inwestycjach długoterminowych w pozycji nieruchomości inwestycyjnych

11.1.9. Trwała utrata wartości aktywów

Oprócz weryfikacji stawek amortyzacyjnych, na każdy dzień kończący rok obrotowy Spółka dokonuje oszacowania wartości przyszłych korzyści ekonomicznych, które zostaną wygenerowane przez poszczególne składniki majątku trwałego. W przypadku, gdy przewidywane korzyści są niższe niż wartość księgowa składników majątku trwałego dokonywane są odpisy aktualizacyjne z tytułu trwałej utraty wartości aktywów. W przypadku okresów sprawozdawczych innych niż lata obrotowe, Spółka szacuje odpisy aktualizujące w przypadku kiedy istnieją przesłanki, że trwała utrata wartości mogła wystąpić.

11.1.10. Leasing

Spółka może być stroną umów leasingowych na podstawie, których przyjmuje do odpłatnego używania lub pobierania pożytków obce środki trwałe lub wartości niematerialne i prawne przez uzgodniony okres.

W przypadku umów leasingu, na mocy których następuje przeniesienie zasadniczo całego ryzyka i pożytków wynikających z tytułu posiadania aktywów będących przedmiotem umowy (art. 3 ust. 4 ustawy o rachunkowości), przedmiot leasingu jest ujmowany w aktywach jako środek trwały i jednocześnie ujmowane jest zobowiązanie w kwocie równej wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych ustalonej na dzień rozpoczęcia leasingu. Opłaty leasingowe są dzielone między koszty finansowe i zmniejszenie salda zobowiązania w sposób umożliwiający uzyskanie stałej stopy odsetek od pozostałego do spłaty zobowiązania. Koszty finansowe ujmowane są bezpośrednio w rachunku zysków i strat.

Aktywa użytkowane na podstawie umowy leasingu finansowego są traktowane jak aktywa Spółki i są wyceniane w niższej z wartości:
a) rynkowej przedmiotu leasingu, ustalonej na moment rozpoczęcia leasingu lub
b) w wartości bieżącej opłat leasingowych, ustalonej za pomocą stopy procentowej leasingu lub stopy procentowej korzystającego.

Środki trwałe będące przedmiotem umowy leasingu finansowego są amortyzowane w sposób określony dla własnych środków trwałych. Jednakże gdy brak jest pewności co do przejścia prawa własności przedmiotu umowy, wówczas środki trwałe używane na podstawie umów leasingu finansowego są amortyzowane przez krótszy z dwóch okresów: przewidywany okres użytkowania lub okres trwania leasingu.

Opłaty leasingowe z tytułu umów, które nie spełniają warunków umowy leasingu finansowego, ujmowane są jako koszty rachunku zysków i strat metodą liniową przez okres trwania leasingu. Spółka stosuje Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 17 listopada 2024 r. w sprawie uznawania i metod wyceny oraz ujawniania i prezentacji instrumentów finansowych. Na dzień bilansowy zobowiązanie z tytułu leasingu finansowego Spółka wycenia w skorygowanej cenie nabycia.

11.1.11 Przekwalifikowanie aktywów rzeczowych między pozycjami bilansu

Przekwalifikowanie nieruchomości między pozycjami bilansu (na przykład przekwalifikowanie z nieruchomości inwestycyjnej do nieruchomości inwestycyjnych w budowie, z nieruchomości inwestycyjnych do produkcji w toku, do towarów, inwestycji długoterminowych lub krótkoterminowych i odwrotnie) następuje na podstawie decyzji Zarządu Jednostki podjętej w formie pisemnej np. w formie uchwały, inna forma pisemna, np. Email jest również akceptowalna, popartej zmianą sposobu użytkowania oraz gdy istnieją dowody świadczące o zmianie sposobu użytkowania.

11.1.12. Inwestycje

Przez inwestycje rozumie się aktywa nabyte w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych wynikających z przyrostu wartości tych aktywów, uzyskania z nich przychodów w formie odsetek, dywidend (udziałów w zyskach) lub innych pożytków, w tym również z transakcji handlowej, a w szczególności aktywa finansowe oraz te nieruchomości i wartości niematerialne i prawne, które nie są użytkowane przez jednostkę, lecz zostały nabyte w celu osiągnięcia tych korzyści.

Spółka stosuje następujące metody ustalania wartości rozchodu składników inwestycji uznanych za jednakowe ze względu na podobieństwo rodzaju i przeznaczenia:

- środki pieniężne na rachunku walutowym – metoda FIFO
- środki pieniężne – wg wartości nominalnej
- akcje, udziały i inne papiery wartościowe – metoda FIFO
- nieruchomości – wg indywidualnej identyfikacji
- pozostałe inwestycje – metoda FIFO

Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne

Inwestycje długoterminowe w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne na dzień bilansowy są wyceniane według cen nabycia lub kosztów wytworzenia pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne lub umorzeniowe.

W ramach tej kategorii wykazuje się nieruchomości inwestycyjne, których budowa została ukończona i przynoszą one korzyści w postaci czynszu najmu lub innych regularnie otrzymywanych pożytków oraz te nieruchomości, które Spółka utrzymuje w celu osiągnięcia korzyści w przyszłości

tj. nie przeznaczy nieruchomości do sprzedaży w krótkim okresie czasu w ramach zwykłej działalności gospodarczej i nie zamierza ich użytkować jako nieruchomość zajmowaną przez właściciela. Do tej kategorii Spółka klasyfikuje również nieruchomości, których sposób wykorzystania na bieżący moment nie został określony.
Do inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne zalicza się grunty, prawo wieczystego użytkowania gruntu, budynki i budowle oraz wartości niematerialne i prawne, których Spółka nie używa na własne potrzeby, ale które zostały nabyte lub wytworzone w celu przynoszenia korzyści w postaci przyrostu wartości lub/i przychodów z wynajmu.
Analiza przesłanek utraty wartości nieruchomości inwestycyjnych dokonywana jest raz w roku lub w przypadku wykonania dodatkowej wyceny w wartości godziwej w trakcie roku. Wartość nieruchomości inwestycyjnych ujęta w księgach porównywana jest z wartością godziwą nieruchomości. Spółka tworzy odpis w sytuacji, gdy wartość godziwa nieruchomości jest niższa niż wartość ujęta w księgach.

Prezentacja nieruchomości inwestycyjnych

Nieruchomości inwestycyjne prezentowane są w sprawozdaniu finansowym jako inwestycje długoterminowe lub krótkoterminowe w nieruchomości. Jeżeli nieruchomości będą reprezentowane w sprawozdaniu finansowym jako inwestycje krótkoterminowe (z racji na przeznaczenie ich w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego do sprzedaży), Jednostka doda w bilansie w poz. B III pkt. 2a „Nieruchomości".

Inwestycje w nieruchomości w budowie

Nieruchomości w budowie są wyceniane według cen nabycia, kosztu wytworzenia lub wartości księgowej, jeśli przekwalifikowanie nieruchomości nastąpiło z innej kategorii. W pozycji „Nieruchomości w budowie" Jednostka ujmuje i wycenia nakłady poczynione na nabycie i wytworzenie inwestycji, które zostaną zakwalifikowane w przyszłości do nieruchomości inwestycyjnych. Przez nieruchomości w budowie należy rozumieć wszelkie nieruchomości nabyte w celu budowy i dostosowania, w tym w trakcie procedur administracyjnych, prac koncepcyjnych, komercjalizacji, procesów budowlanych, projektowych i innych, które mają doprowadzić do wytworzenia nieruchomości inwestycyjnej. W nieruchomościach w budowie Jednostka ujmuje m.in. koszty nabytych nieruchomości, koszty prac projektowych i budowlanych i związane z nimi uzasadnione koszty pośrednie prowadzania procesu budowy i dostosowywania inwestycji w tym koszty finansowe poniesione w celu nabycia bądź wytworzenia nieruchomości.
W bilansie ustanawia się dodatkową pozycję o nazwie „Nieruchomości w budowie" w ramach kategorii Inwestycji Długoterminowych, w której ujmuje się nieruchomości w budowie na zasadach przedstawionych powyżej.
W tej pozycji Spółka ujmuje i wycenia nakłady poczynione na wytworzenie inwestycji w nieruchomości na zasadach takich samych jak w przypadku środków trwałych w budowie. Do nieruchomości w budowie Jednostka zalicza również grunty, które są przedmiotem procesów budowlanych.

Zaliczki na nieruchomości w budowie

Do zaliczek na nieruchomości w budowie Spółka zalicza zaliczki i zadatki wg wartości poniesionego wydatku.

Zaliczki i zadatki na nieruchomości w budowie i nieruchomości inwestycyjne wykazuje się w bilansie w oddzielnej pozycji „Zaliczki na nieruchomości inwestycyjne" w ramach kategorii Inwestycji Długoterminowych, którą to pozycję dodaje się do bilansu.

Udziały w innych jednostkach oraz inne inwestycje zaliczone do aktywów trwałych

Cena nabycia udziałów oraz innych inwestycji zaliczanych do aktywów trwałych obejmuje cenę zakupu, koszty notarialne, podatek od czynności cywilnoprawnych. Pozostałe koszty związane z zakupem obciążają koszty okresu, w którym zostały poniesione.
Udziały w innych jednostkach, w jednostkach podporządkowanych oraz inne inwestycje zaliczone do aktywów trwałych wyceniane są według cen nabycia pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Analiza przesłanek utraty wartości odbywa się raz na kwartał. Podczas przygotowywania sprawozdań finansowych, gdy aktywa netto spółki (lub aktywa netto skorygowane o nieujęte przeszacowania ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego - w przypadku spółek

z funkcjonującymi obiektami handlowymi) są niże niż wartość udziałów spółki wykazana w księgach, dokonywany jest odpis aktualizujący wartość udziałów celem zrównania ich wartości z wartością aktywów netto lub skorygowanych aktywów netto. Rozwiązanie/zmniejszenie odpisu następuje co kwartał, kiedy aktywa netto spółki (lub skorygowane aktywa netto) wzrosną ponad wartość inwestycji ujętą w księgach. W przypadku spółek, które w niedługim czasie będą realizowały nową inwestycję w związku z czym ich aktywa netto wzrosną, spółka odstępuje od ujmowania odpisów.
Decyzję o dokonaniu odpisu aktualizującego akcje i udziały, które posiada Spółka, podejmuje Zarząd Spółki w oparciu o dokumentację finansową spółek powiązanych. W przypadku pozostałych inwestycji decyzję o dokonaniu odpisów aktualizujących podejmuje Zarząd w oparciu o analizę ekonomiczną i finansową.

Inwestycje krótkoterminowe

Spółka wycenia inwestycje krótkoterminowe na dzień bilansowy według niższej z dwóch wartości – ceny nabycia lub wartości rynkowej.
Inwestycje krótkoterminowe, dla których nie istnieje aktywny rynek, wycenia się w cenie nabycia.

11.1.13. Zapasy

Zapasy stanowią rzeczowe aktywa obrotowe przeznaczone do zużycia lub zbycia w ciągu roku od dnia bilansowego lub w ciągu normalnego cyklu produkcyjnego (operacyjnego). Są to materiały nabyte w celu zużycia na własne potrzeby, wytworzone lub przetworzone przez Jednostkę produkty gotowe (wyroby i usługi) zdatne do sprzedaży lub w toku produkcji, półprodukty oraz towary nabyte celem odprzedaży w stanie nieprzetworzonym.
Zapasy wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia nie wyższych od ich cen sprzedaży netto na dzień bilansowy.

Wartość zapasów ustala się w oparciu o:

Materiały – cenę nabycia, przy czym rozchód wycenia się metodą pierwsze weszło, pierwsze wyszło,

Towary - cenę nabycia, przy czym rozchód wycenia się metodą pierwsze weszło, pierwsze wyszło, Do towarów Spółka zalicza również nieruchomości, w tym grunty, przeznaczone do sprzedaży. Koszty związane z przygotowaniem towarów do sprzedaży, zwiększają wartość towarów. Na dzień bilansowy towary są wyceniane według ceny nabycia nie wyższej od ceny ich sprzedaży netto na dzień bilansowy.

Wyroby gotowe – koszty wytworzenia, które obejmują koszty pozostające w bezpośrednim związku z danym produktem uzasadnioną część kosztów pośrednio związanych z wytworzeniem tego produktu.

W tej pozycji Jednostka będzie prezentowała wybudowane i przeznaczone do sprzedaży nieruchomości (np. budynki mieszkania, lokale).
Do uzasadnionej, odpowiedniej do okresu wytwarzania produktu, części kosztów pośrednich zalicza się zmienne pośrednie koszty produkcji oraz tę część stałych, pośrednich kosztów produkcji, które odpowiadają poziomowi tych kosztów przy normalnym wykorzystaniu zdolności produkcyjnych. Za normalny poziom wykorzystania zdolności produkcyjnych uznaje się przeciętną, zgodną z oczekiwaniami w typowych warunkach, wielkość produkcji za daną liczbę okresów lub sezonów, przy uwzględnieniu planowych remontów.
Produkcja w toku – bezpośrednie koszty wytworzenia
Do produkcji w toku, Spółka zalicza nieruchomości w trakcie budowy, w tym grunty, na których toczy się lub toczyć się będzie proces budowlany, przeznaczone do sprzedaży.
Zaliczki na dostawy - w tej pozycji Spółka prezentuje zaliczki udzielone na realizację dostaw i usług oraz zaliczki dotyczące zakupu nieruchomości, które po nabyciu zostaną ujęte jako zapasy.

Działalność deweloperska

Jednostka prowadzi działalność gospodarczą obejmującą także działalność deweloperską, polegającą na budowie nieruchomości (lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, budynków lub domów jednorodzinnych) w celu ich sprzedaży.

• Zasady kwalifikacji nieruchomości deweloperskich
Nieruchomości wytwarzane w ramach działalności deweloperskiej, przeznaczone do sprzedaży, ujmuje się jako zapasy zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 19 ustawy o rachunkowości.
Spółka ujmuje i rozlicza koszty przedsięwzięcia deweloperskiego zgodnie z Krajowym Standardem Rachunkowości numer 8 "Działalność deweloperska".
Nieruchomości nie są ujmowane jako środki trwałe, jeżeli nie są przeznaczone do użytkowania przez Jednostkę na własne potrzeby.

• Wycena zapasów w działalności deweloperskiej
Zapasy – nieruchomości deweloperskie – wycenia się według kosztu wytworzenia, nie wyższego od możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto na dzień bilansowy.

Koszt wytworzenia obejmuje koszty pozostające w bezpośrednim związku z danym produktem oraz uzasadnioną część kosztów pośrednio związanych z wytworzeniem tego produktu, w szczególności:
- koszty robót budowlanych i montażowych,
- zużycie materiałów,
- koszty usług obcych (projektowych, geodezyjnych, nadzoru budowlanego),
- koszty finansowania zewnętrznego poniesione do dnia zakończenia budowy,
- koszty dokumentacji technicznej i prawnej,
- inne koszty bezpośrednio związane z realizacją inwestycji,
- rezerwy na dodatkowe koszty związane z wykonywanym przedsięwzięciem deweloperskim, do których "poniesienia deweloper jest prawnie lub zwyczajowo zobowiązany.

Za dzień rozpoczęcia przedsięwzięcia deweloperskiego uznaje się dzień, w którym Spółka rozpoczęła aktywne, udokumentowane działania mające na celu realizację przedsięwzięcia deweloperskiego, to jest dzień zakupu gruntu (akt notarialny).

Dla potrzeb prezentacji, wartość gruntu będącego częścią niezakończonego przedsięwzięcia deweloperskiego, Spółka wykazuje w cenie nabycia:
a) w bilansie w pozycji „Półprodukty i produkty w toku", w dodatkowej pozycji „w tym: Obiekty w zabudowie".

Ponadto w informacji dodatkowej do sprawozdania finansowego Spółka prezentuje dane dotyczące prowadzonych przedsięwzięć deweloperskich, w tym wartość gruntu, prawa wieczystego użytkowania gruntu stanowiących część niezakończonego przedsięwzięcia deweloperskiego, ujmowana w cenie nabycia, zgodnie z KSR 8 określana jest jako "Obiekty w zabudowie" i odnosi się do poniżej wskazanych pozycji sprawozdania finansowego:
a) w bilansie w pozycji „Półprodukty i produkty w toku",
b) w rachunku zysków i strat (wariant porównawczy) pozycje: „Zmiana stanu produktów" oraz „Zużycie materiałów i energii".

Do dnia rozpoczęcia przedsięwzięcia deweloperskiego posiadany przez Spółkę grunt lub prawo wieczystego użytkowania gruntu, na którym jest lub będzie posadowiony przedmiot przedsięwzięcia deweloperskiego, jest zależnie od stanu faktycznego w momencie nabycia wykazywany w bilansie:
• w zapasach jako towar, jeśli zakup został dokonany dla realizacji ściśle określonego przedsięwzięcia deweloperskiego,
• bądź jako nieruchomość inwestycyjna, jeśli zakup gruntu nastąpił bez zamiaru realizacji ściśle określonego przedsięwzięcia deweloperskiego.

W dniu rozpoczęcia przedsięwzięcia deweloperskiego wynikająca z ksiąg rachunkowych wartość gruntu, wartość prawa wieczystego użytkowania, na którym przedsięwzięcie to będzie realizowane Spółka odnosi się w ciężar kosztów produkcji w toku przedsięwzięcia deweloperskiego, a dodatkowo w przypadku prawa wieczystego użytkowania gruntu zaprzestaje się jego umarzania i amortyzacji. Od dnia rozpoczęcia przedsięwzięcia deweloperskiego wartość gruntu, wartość prawa wieczystego użytkowania, na którym przedsięwzięcie to będzie realizowane Spółka prezentuje w bilansie w pozycji „Półprodukty i produkty w toku".

• Utrata wartości
Zapasy wykazywane są w bilansie w wartości netto, tj. pomniejszone o wartość odpisów aktualizujących. Analiza przesłanek utraty wartości nieruchomości wykazywanych w pozycji

„towary", „wyroby gotowe" oraz „Produkcji w toku" dokonywana jest raz w roku lub w przypadku wykonania dodatkowej wyceny w wartości godziwej w trakcie roku (w przypadku nieruchomości prezentowanych w zapasach). Wartość nieruchomości ujęta w księgach porównywana jest z wartością godziwą nieruchomości. Spółka tworzy odpis w sytuacji, gdy wartość godziwa nieruchomości jest niższa niż wartość ujęta w księgach. Szacując kwotę odpisu aktualizującego wartość zapasów posiadanych przez Spółkę na dzień bilansowy, analizowane są informacje pochodzące z aktywnego rynku dotyczące oczekiwanych cen sprzedaży i aktualnych trendów rynkowych oraz informacje wynikające z zawartych przez Spółkę przedwstępnych umów sprzedaży.

11.1.14. Należności, roszczenia i zobowiązania inne niż zaklasyfikowane jako aktywa i zobowiązania finansowe

Należności, roszczenia i zobowiązania inne niż zaklasyfikowane jako aktywa i zobowiązania finansowe. Z punktu widzenia terminów wymagalności należności są kwalifikowane w aktywach jako długoterminowe lub krótkoterminowe. Do aktywów długoterminowych zaliczane są należności o terminie wymagalności powyżej 12 miesięcy od dnia ich powstania lub od dnia bilansowego, z wszelkich innych tytułów niż dostawy, roboty, usługi.
Do aktywów krótkoterminowych zaliczane są należności z tytułu dostaw, robót i usług, niezależnie od terminu ich wymagalności, oraz należności z wszelkich innych tytułów o terminie wymagalności w okresie 12 miesięcy od dnia ich powstania lub od dnia bilansowego.
Należności wycenia się w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożności, czyli po uwzględnieniu odpisów aktualizujących ich wartość, zaliczanych odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych, zależnie od rodzaju należności, której dotyczą odpisy aktualizujące. Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty.

W przypadku ustalania odpisów aktualizujących Jednostka kieruje się następującymi zasadami:

- należności związane z postępowaniem upadłościowym i likwidacyjnym obejmowane są 100% odpisem aktualizującym,
- należności przeterminowane od pozostałych dłużników obejmowane są indywidualnym odpisem aktualizującym na podstawie szacunku prawdopodobieństwa nieściągalności,
- należności terminowe od dłużników obejmowane są indywidulanym odpisem aktualizującym w sytuacjach szczególnych, gdy z informacji uzyskanych przez Jednostkę wynikało, iż ściągalność należności może być w przyszłości zagrożona.
- należności niezapłacone z tytułu odsetek są obejmowane odpisem aktualizującym w momencie ich ujęcia, chyba, że dłużnik potwierdził zapłatę.

Należności umorzone, przedawnione lub nieściągalne zmniejszają dokonane uprzednio odpisy aktualizujące ich wartość. Należności umorzone, przedawnione lub nieściągalne, od których nie dokonano odpisów aktualizujących ich wartość lub dokonano odpisów w niepełnej wysokości, zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub finansowych.

Zobowiązania wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty, czyli do kwoty głównej zobowiązań dolicza się odsetki wynikające z otrzymanych od kontrahentów not odsetkowych.
Zobowiązania krótkoterminowe to zobowiązania przypadające do zapłaty w przeciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego jak i część zobowiązań długoterminowych, które mają zostać spłacone w przeciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego, w tym zobowiązania z tytułu dostaw i usług niezależnie od terminu ich zapadalności

Jednostka w innych zobowiązaniach ujmuje zobowiązania z tytułu nabycia udziałów, obligacji, zakupu nieruchomości, zaciągniętych pożyczek od jednostek powiązanych, ubezpieczeń majątkowych, kaucji i zabezpieczeń dotyczących należytego wykonania umów, zaliczek na poczet zysku oraz pozostałe zobowiązania (np. z tytułu Pracowniczych Planów Kapitałowych, ubezpieczeń osobowych pracowników).

Jednostka w innych należnościach krótkoterminowych ujmuje należności m.in. z tytułu sprzedaży akcji, udziałów, z tytułu kaucji i zabezpieczeń dotyczących należytego wykonania umów oraz pozostałe należności (np. zaliczki pracownicze, należności z tytułu zajęć komorniczych).

11.1.15.Środki pieniężne

Przez środki pieniężne należy rozumieć aktywa w formie krajowych środków płatniczych, walut obcych i dewiz. W bilansie wykazywane są one jako część aktywów obrotowych w pozycji
krótkoterminowe aktywa finansowe.
Do środków pieniężnych w kasie i na rachunkach Jednostka zalicza:
- środki pieniężne w kasach,
- środki pieniężne na rachunkach bankowych.

Do innych środków pieniężnych Jednostka zalicza:
- środki pieniężne w drodze na dzień bilansowy, których wpływ na rachunek nie został potwierdzony do końca okresu rozliczeniowego np. przelewy na rachunki bankowe w innych bankach.

Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych wycenia się według wartości nominalnej.
Inne środki pieniężne wykazuje się w wartości nominalnej wraz z przypadającymi na nie do dnia bilansowego odsetkami.

11.1.16. Transakcje w walutach obcych

Na dzień bilansowy wycenia się wyrażone w walutach obcych składniki aktywów i pasywów po obowiązującym na ten dzień średnim kursie ogłaszanym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski (NBP).

Wyrażone w walutach obcych operacje gospodarcze ujmuje się w księgach rachunkowych na dzień ich przeprowadzenia odpowiednio po kursie:

- faktycznie zastosowanym w tym dniu, wynikającym z charakteru operacji - w przypadku operacji sprzedaży lub kupna walut oraz operacji zapłaty należności lub zobowiązań;

- średnim ogłaszanym dla danej waluty przez NBP z dnia poprzedzającego – w przypadku zapłaty należności lub zobowiązań, a także w przypadku pozostałych operacji, jeżeli nie jest zasadne z Rozchód środków pieniężnych następuje metodą FIFO, czyli „pierwsze przyszło – pierwsze wyszło.

Pozostałe z przeliczenia różnice kursowe zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych lub w przypadkach określonych przepisami, kapitalizuje się w wartości aktywów.

11.1.17. Rezerwy na zobowiązania

Rezerwy na zobowiązania wycenia się w uzasadnionej, wiarygodnie oszacowanej wartości.
Na rezerwy składają się zobowiązania, których termin wymagalności lub kwota nie są pewne.
Do rezerw Spółka zalicza m. in. następujące zobowiązania:

Gwarancje
Rezerwy na gwarancje uznaje się, gdy produkt lub usługa zostanie sprzedana. Rezerwy tworzone są w oparciu o dane historyczne dotyczące poniesionych kosztów gwarancji.

Restrukturyzacja
Rezerwy na zobowiązania spowodowane restrukturyzacją Spółki tworzone są wówczas, gdy Spółka formalnie przyjęła szczegółowy plan restrukturyzacji i restrukturyzacja rozpoczęła się lub informacja o restrukturyzacji została publicznie podana do wiadomości, a plany restrukturyzacji pozwalają w sposób wiarygodny określić wartość tych przyszłych zobowiązań. Nie tworzy się rezerwy na przyszłe koszty operacyjne.

Odprawy emerytalne
Zgodnie z prawem pracy pracownicy Spółki są uprawnieni do odpraw emerytalnych. Wycena zobowiązań z tytułu odpraw emerytalnych jest dokonywana przy zastosowaniu metod zbliżonych do aktuarialnych, ustalonych przez Spółkę, oraz stopy dyskonta opartej na rynkowych stopach zwrotu na dzień bilansowy.
Rotacja pracowników jest szacowana na podstawie danych historycznych oraz przewidywanego poziomu zatrudnienia w przyszłości.

Urlopy
Rezerwę na niewykorzystane urlopy wypoczynkowe tworzy się na dzień bilansowy w celu prawidłowego ujęcia kosztów świadczeń pracowniczych zgodnie z zasadą memoriału i ostrożności.
Oblicza się jako iloczyn ekwiwalentu za jeden dzień urlopu oraz liczby niewykorzystanego urlopu.

Rezerwy tworzone są w okresach półrocznych.
Realizację przyszłych świadczeń wynikających z bieżącej działalności
Rezerwę na realizację przyszłych świadczeń wynikających z bieżącej działalności, tworzy się m.in. na:
- koszty badania sprawozdania finansowego,
- dodatkowe wynagrodzenie (premię) z tytułu pełnienia funkcji Prezesa Zarządu oraz usług doradczych.

Rezerwy są tworzone w ciężar kosztów działalności operacyjnej, pozostałych kosztów operacyjnych lub kosztów finansowych w zależności od okoliczności, z którymi przyszłe zobowiązania się wiążą.
Rezerwę zmniejsza powstanie zobowiązania, na które została utworzona, zaś niewykorzystane rezerwy (z uwagi na ustanie lub zmniejszenie ryzyka, na które zostały utworzone) rozwiązuje się na dobro kont pozostałych przychodów operacyjnych.

11.1.18 Udziały (akcje) własne

Udziały (akcje) własne wycenia się według cen nabycia.

11.1.19 Kapitały oraz pozostałe aktywa i pasywa

Kapitał własny ujmuje się w księgach rachunkowych z podziałem na rodzaje i według zasad określonych przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółki. Ujmuje się go w księgach rachunkowych w wartości nominalnej.

11.1.20. Aktywa warunkowe

Aktywa warunkowe to możliwe składniki aktywów, które powstają w wyniku zdarzeń przeszłych, a ich istnienie zostanie potwierdzone dopiero w przyszłości, gdy wystąpią lub nie wystąpią niepewne zdarzenia, na które jednostka nie ma pełnej kontroli. Przykładem aktywów warunkowych mogą być roszczenia wobec kontrahenta z tytułu toczącego się sporu sądowego, którego wynik jest niepewny, potencjalne odszkodowanie należne Jednostce (np. w wyniku postępowania sądowego lub ugody), oczekiwane wpływy z tytułu gwarancji lub poręczeń udzielonych Jednostce przez inne podmioty, ewentualne korzyści z tytułu przejęcia długu lub regresu wobec dłużnika. Aktywa warunkowe wycenia się w wiarygodnie oszacowanej wartości możliwych do uzyskania korzyści.

11.1.21. Zobowiązania warunkowe

Zobowiązanie warunkowe jest możliwym zobowiązaniem, które powstaje na skutek zdarzeń przeszłych i którego istnienie zostanie potwierdzone dopiero w przyszłości w momencie wystąpienia niepewnych zdarzeń (nad którymi jednostka nie ma pełnej kontroli). Zobowiązaniem warunkowym może być również obecne zobowiązanie jednostki, które powstaje na skutek przeszłych zdarzeń i którego nie można wycenić wystarczająco wiarygodnie lub nie jest prawdopodobne, aby wypełnienie tego zobowiązania spowodowało wypływ środków zawierających w sobie korzyści ekonomiczne. W związku z tym zobowiązanie takie nie jest prezentowane w bilansie, ale jest opisywane w dodatkowych informacjach i objaśnieniach do sprawozdania finansowego.

Przykładem zobowiązań warunkowych mogą być zobowiązania wynikające z udzielonych przez jednostkę gwarancji lub poręczeń majątkowych.
Zobowiązanie warunkowe wycenia się w wartości udzielonych gwarancji, poręczeń lub w inny sposób wiarygodnie oszacowanej wartości.

11.1.22. Podatek dochodowy

Podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków i strat obejmuje część bieżącą i część odroczoną.

Bieżące zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego jest naliczane zgodnie z przepisami podatkowymi.
Wykazywana w rachunku zysków i strat część odroczona stanowi różnicę pomiędzy stanem rezerw i aktywów z tytułu podatku odroczonego na koniec i na początek okresu sprawozdawczego.
Rezerwę i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, dotyczące operacji rozliczanych z kapitałem własnym, odnosi się na kapitał własny.
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się w wysokości kwoty przewidzianej w przyszłości do odliczenia od podatku dochodowego, w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi, które spowodują w przyszłości zmniejszenie podstawy obliczenia podatku dochodowego oraz straty podatkowej możliwej do odliczenia, ustalonej przy uwzględnieniu zasady ostrożności.
Rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzy się w wysokości kwoty podatku dochodowego, wymagającej w przyszłości zapłaty, w związku z występowaniem dodatnich różnic przejściowych, to jest różnic, które spowodują zwiększenie podstawy obliczenia podatku dochodowego w przyszłości.
Wysokość rezerwy i aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się przy uwzględnieniu stawek podatku dochodowego obowiązujących w roku powstania obowiązku podatkowego.
Rezerwa i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego nie są kompensowane dla potrzeb prezentacji w sprawozdaniu finansowym.

11.1.23. Instrumenty finansowe

Klasyfikacja instrumentów finansowych

Instrumenty finansowe ujmowane są oraz wyceniane zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów (Dz.U. z dn. 28 listopada 2024, poz. 1750) w sprawie uznawania i metod wyceny oraz ujawniania i prezentacji instrumentów finansowych. Zasady wyceny i ujawniania zastosowanie kursu faktycznego.
Zasady wyceny i ujawniania aktywów finansowych opisane w poniższej nocie nie dotyczą instrumentów finansowych wyłączonych z Rozporządzenia w tym w szczególności udziałów i akcji w jednostkach podporządkowanych, praw i zobowiązań wynikających z umów leasingowych i ubezpieczeniowych, należności i zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz instrumentów finansowych wyemitowanych przez Spółkę stanowiących jej instrumenty kapitałowe.

Podział instrumentów finansowych

Aktywa finansowe dzieli się na:

- aktywa finansowe przeznaczone do obrotu,
- pożyczki udzielone i należności własne,
- aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności,
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży.

Zobowiązania finansowe dzieli się na:

- zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu,
- pozostałe zobowiązania finansowe.

Zasady ujmowania i wyceny instrumentów finansowych

Aktywa finansowe wprowadza się do ksiąg rachunkowych na dzień zawarcia kontraktu w cenie nabycia, to jest w wartości godziwej poniesionych wydatków lub przekazanych w zamian innych składników majątkowych, zaś zobowiązania finansowe w wartości godziwej uzyskanej kwoty lub wartości otrzymanych innych składników majątkowych. Przy ustalaniu wartości godziwej na ten dzień uwzględnia się poniesione przez Spółkę koszty transakcji.
Aktywa finansowe nabyte w wyniku transakcji dokonanych na rynku regulowanym wprowadza się do ksiąg rachunkowych w dniu ich zawarcia.

Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu

Do aktywów finansowych przeznaczonych do obrotu zalicza się aktywa nabyte w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych wynikających z krótkoterminowych zmian cen oraz wahań innych

czynników rynkowych albo krótkiego czasu trwania nabytego instrumentu, a także inne aktywa finansowe, bez względu na zamiary, jakimi kierowano się przy zawieraniu kontraktu, jeżeli stanowią one składnik portfela podobnych aktywów finansowych, co do którego jest duże prawdopodobieństwo realizacji w krótkim terminie zakładanych korzyści ekonomicznych.
Do aktywów finansowych lub zobowiązań finansowych przeznaczonych do obrotu zalicza się pochodne instrumenty finansowe, z wyjątkiem przypadku, gdy Spółka uznaje zawarte kontrakty za instrumenty zabezpieczające. Do zobowiązań finansowych przeznaczonych do obrotu zalicza się również zobowiązanie do dostarczenia pożyczonych papierów wartościowych oraz innych instrumentów finansowych, w przypadku zawarcia przez Spółkę umowy sprzedaży krótkiej.
Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu wycenia się w wartości godziwej, natomiast skutki okresowej wyceny, z wyłączeniem pozycji zabezpieczanych i instrumentów zabezpieczających, zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych okresu sprawozdawczego, w którym nastąpiło przeszacowanie.

Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności

Do aktywów finansowych utrzymywanych do terminu wymagalności zalicza się niezakwalifikowane do pożyczek udzielonych i należności własnych aktywa finansowe, dla których zawarte kontrakty ustalają termin wymagalności spłaty wartości nominalnej oraz określają prawo do otrzymania w ustalonych terminach korzyści ekonomicznych, na przykład oprocentowania, w stałej lub możliwej do ustalenia kwocie, pod warunkiem, że Spółka zamierza i może utrzymać te aktywa do czasu, gdy staną się one wymagalne.
Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności wycenia się według zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej.

Pożyczki udzielone i należności własne

Do pożyczek udzielonych i należności własnych zalicza się, niezależnie od terminu ich wymagalności (zapłaty), aktywa finansowe powstałe na skutek wydania bezpośrednio drugiej stronie kontraktu środków pieniężnych. Do pożyczek udzielonych i należności własnych zalicza się także obligacje i inne dłużne instrumenty finansowe nabyte w zamian za wydane bezpośrednio drugiej stronie kontraktu środki pieniężne, jeżeli z zawartego kontraktu jednoznacznie wynika, że zbywający nie utracił kontroli nad wydanymi instrumentami finansowymi.
Pożyczki udzielone i należności własne, które Spółka przeznacza do sprzedaży w krótkim terminie, zalicza się do aktywów finansowych przeznaczonych do obrotu.
Do pożyczek udzielonych i należności własnych nie zalicza się nabytych pożyczek ani należności, a także wpłat dokonanych przez Spółkę celem nabycia instrumentów kapitałowych nowych emisji, również wtedy, gdy nabycie następuje w pierwszej ofercie publicznej lub w obrocie pierwotnym, a w przypadku praw do akcji - także w obrocie wtórnym.
Pożyczki udzielone i należności własne wycenia się według zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej.
W przypadku gdy różnica pomiędzy wartością ustaloną według kwoty wymaganej zapłaty, a wartością ustaloną według skorygowanej ceny nabycia jest w ocenie Zarządu nieistotna, Spółka odstępuje od stosowania wyceny według skorygowanej ceny nabycia.
Spółka tworzy odpis aktualizujący wartość pożyczek udzielonych w przypadku, kiedy pożyczkobiorca postawiony jest w stan likwidacji oraz występuje ryzyko nieodzyskania pożyczonych pieniędzy. W pozostałych przypadkach decyzję o utworzeniu odpisu podejmuje Zarząd w oparciu o sytuację ekonomiczną pożyczkobiorcy. W przypadku ustania przyczyny, dla której dokonano odpisu aktualizującego, na przykład w sytuacji, kiedy nastąpi spłata pożyczki, wówczas spółka rozwiązuje odpis w części równej wielkości spłaconej pożyczki. Analizy przesłanek utraty wartości inwestycji w pożyczek udzielonych dokonuje co kwartał kierownictwo spółki.

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

Aktywa finansowe niezakwalifikowane do powyższych kategorii zaliczane są do aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży.
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży wycenia się w wartości godziwej zaś skutki przeszacowania zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych okresu sprawozdawczego.

Zobowiązania finansowe

Zobowiązanie finansowe to zobowiązanie Jednostki do wydania aktywów finansowych albo do wymiany instrumentu finansowego z inną jednostką, na niekorzystnych warunkach.
Zobowiązania finansowe są ujmowane, wyceniane oraz ujawniane i prezentowane zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 17 listopada 2024 r. w sprawie uznawania i metod wyceny oraz ujawniania i prezentacji instrumentów finansowych (Dz.U. 2024 poz. 1750).
Kryterium klasyfikacji zobowiązań finansowych jest cel ich powstania.

Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu to zobowiązania finansowe przeznaczone do sprzedaży w terminie krótszym niż 3 miesiące od dnia bilansowego. Do zobowiązań przeznaczonych do obrotu zalicza się:
- pochodne instrumenty finansowe o ujemnej wartości godziwej,
- zobowiązania do dostarczenia pożyczonych papierów wartościowych oraz innych instrumentów finansowych, w przypadku zawarcia przez Jednostkę umowy krótkiej sprzedaży.

Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu, w tym w szczególności instrumenty pochodne o ujemnej wartości godziwej, które nie zostały wyznaczone jako instrumenty zabezpieczające, wykazywane są w wartości godziwej, zaś zyski i straty wynikające z ich wyceny ujmowane są bezpośrednio w rachunku zysków i strat.

Zobowiązania finansowe inne niż przeznaczone do obrotu to zobowiązania niespełniające warunków zaliczenia do kategorii zobowiązań przeznaczonych do obrotu. Do tej pozycji Spółka zalicza m.in.:
- zobowiązania z tytułu faktoringu,
- kredyty bankowe i pożyczki,
- zobowiązania z tytułu leasingu,
- zobowiązania z tytułu zakupu udziałów.

Pozostałe zobowiązania finansowe wycenia się według zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej. Zmiana przepływów pieniężnych związana z modyfikacją warunków umownych, która nie skutkuje wyłączeniem dotychczas wykazywanego składnika z ksiąg rachunkowych lub która jest związana ze zmianą oczekiwań co do realizacji przepływów pieniężnych, jest rozliczana przez ustalenie nowej skorygowanej ceny nabycia, która odzwierciedla przyszłe przepływy pieniężne uwzględniające modyfikację warunków umownych lub oczekiwań co do realizacji przepływów pieniężnych, zdyskontowane przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej sprzed modyfikacji. Strata lub zysk powstałe w wyniku modyfikacji lub w wyniku zmiany oczekiwań co do realizacji przepływów pieniężnych są odnoszone odpowiednio do kosztów lub przychodów finansowych. Jeżeli w wyniku skorygowania wartości bilansowej zmodyfikowanych zobowiązań finansowych o koszty transakcyjne modyfikacji lub prowizje, lub opłaty związane bezpośrednio z modyfikacją nowo ustalona efektywna stopa procentowa byłaby ujemna, Jednostka ujmuje koszty transakcyjne modyfikacji oraz prowizje lub opłaty związane bezpośrednio z modyfikacją w kosztach finansowych. Skutki wyceny zobowiązań finansowych zalicza się do przychodów albo kosztów finansowych okresu sprawozdawczego, o ile koszty finansowe nie kwalifikują się do ujęcia w wartości początkowej aktywów.
W przypadku gdy różnica pomiędzy wartością ustaloną według kwoty wymagającej zapłaty, a wartością ustaloną według skorygowanej ceny nabycia jest w ocenie Zarządu nieistotna, Spółka odstępuje od stosowania wyceny według skorygowanej ceny nabycia.
Wszystkie zobowiązania finansowe wprowadza się do ksiąg rachunkowych pod datą zawarcia kontraktu.
Kredyty bankowe i pożyczki w momencie początkowego ujęcia są ujmowane według kosztu, stanowiącego wartość otrzymanych środków pieniężnych i obejmującego koszty uzyskania kredytu/pożyczki (koszty transakcyjne). Następnie, kredyty bankowe i pożyczki są wyceniane według skorygowanej ceny nabycia, przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej.

Przyjęte cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

Spółka nie zawiera transakcji, które wymagałyby zastosowania rachunkowości zabezpieczeń jak i nie dokonuje zabezpieczeń obecnych jak i przyszłych transakcji za pomocą pochodnych instrumentów finansowych, wobec których zamierzałaby zastosować rachunkowość zabezpieczeń.
Spółka w szerokim zakresie korzysta z finansowania zewnętrznego o zmiennym oprocentowaniu w celu finansowania poszczególnych przedsięwzięć, w tym od jednostek powiązanych, jak i korzysta z możliwości finansowania swoich produktów poprzez przyszłego nabywcę produktu w celu ograniczenia zaangażowania środków własnych jak i osiągnięcia wymiernych korzyści

z zastosowania dźwigni finansowej.
Spółka w celu realizacji przedsięwzięć inwestycyjnych i zabezpieczenia środków finansowych zapewni zewnętrzne finansowanie, które będzie pochodziło głównie ze współpracujących banków. Na bieżąco monitorowane są przepływy finansowe. W celu zabezpieczenia środków pieniężnych na planowane inwestycje i wydatki, Spółka projektuje swoje przyszłe przepływy finansowe w celu określenia zapotrzebowania na środki pieniężne w danym momencie i ich zabezpieczenie. Polityka zarządzania przepływami pieniężnymi obejmuje m. in. wykorzystywanie zewnętrznych źródeł finansowania w postaci kredytów krótkoterminowych oraz pożyczek, jak i sterowanie terminami poszczególnych transakcji zakupu i sprzedaży nieruchomości.

11.1.24. Rozliczenia międzyokresowe
Spółka dokonuje czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów. Czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów Spółka dokonuje, jeżeli dotyczą one przyszłych okresów sprawozdawczych.

Natomiast biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów dokonuje w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy.

Rozliczenia międzyokresowe przychodów, to stan na dzień bilansowy wartości nominalnej przychodów (długo i krótkoterminowych), których realizacja następuje w okresach przyszłych.

11.1.25. Aktywa przekazane nieodpłatnie lub sprzedane ze stratą w celu realizacji umowy lub inwestycji

Wartość aktywów przekazanych nieodpłatnie, wartość straty zrealizowana na sprzedaży aktywów, nadwyżka wartości aktywów nad otrzymanym odszkodowaniem powstałe w wyniku realizacji określonej inwestycji, środka trwałego lub zlecenia, do których Spółka była zobowiązana na podstawie zawartych umów lub porozumień, stanowią koszt z chwilą przekazania.

11.1.26. Fundusze specjalne

Jednostka tworzy fundusze specjalne zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności zakładowy fundusz świadczeń socjalnych (ZFŚS). Fundusze te są przeznaczone na finansowanie ściśle określonych zadań wynikających z odrębnych przepisów prawa. Tworzenie funduszy ujmuje się w ciężar kosztów działalności Jednostki, a wydatkowanie w momencie poniesienia wydatków w ciężar funduszu. Fundusze te wykazuje się w bilansie w pasywach w poz. B.III.4 "Fundusze specjalne" w wartości nominalnej. Środki pieniężne funduszy, jeżeli przepisy tak stanowią, gromadzone są na odrębnych rachunkach bankowych i wykazywane są w aktywach bilansu w pozycji B.III.1c " Środki pieniężna w kasie i na rachunkach". Należności i zobowiązania związane z funduszem ujmuje się zgodnie z zasadami ogólnymi.

11.1.27. Pomiar wyniku finansowego

Wynik finansowy Spółki za dany okres sprawozdawczy obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na jej rzecz przychody oraz związane z tymi przychodami koszty zgodnie z zasadami memoriału, współmierności przychodów i kosztów oraz ostrożnej wyceny.

W przychodach z podstawowej działalności operacyjnej ujmuje się m.in. przychody ze sprzedaży towarów, w tym nieruchomości gruntowych, przychodu z najmu, przychody z udzielonych poręczeń, przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych.

Spółka w przypadku zbywania niefinansowych aktywów trwałych oraz inwestycji wszystkie transakcje rozlicza wspólnie sumując przychody i koszty. Przyjęcie takiej zasady skutkuje wykazaniem jednostronnie zysku lub straty w sprawozdaniu finansowym.

Koszty działalności operacyjnej są to koszty normalnej działalności operacyjnej związanej pośrednio lub bezpośrednio z przychodami z działalności operacyjnej. Koszty operacyjne są ujmowane w wyniku zgodnie z zasadą współmierności przychodów i kosztów.

Koszt własny sprzedaży nieruchomości deweloperskich obejmuje koszt wytworzenia sprzedanych nieruchomości oraz koszty bezpośrednio związane ze sprzedażą.

Koszty przedsięwzięcia deweloperskiego poniesione w danym okresie ujmowane są w zapasach w pozycji: produkcja w toku, półprodukty i produkty w toku, a po zakończeniu projektu koszty te przenoszone są do pozycji: produkty gotowe.
W przypadku przedsięwzięć deweloperskich koszt wytworzenia inwestycji alokowany jest na poszczególne produkty (lokale mieszkalne) proporcjonalnie do ich udziału w całości poniesionych kosztów przedsięwzięcia deweloperskiego. Na udział składa się powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego oraz komórki lokatorskiej wynikająca z aktu notarialnego.

11.1.28 Przychody ze sprzedaży

Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów ujmuje się w rachunku zysków i strat, gdy znaczące ryzyko i korzyści wynikające z praw własności do produktów, towarów i materiałów przekazano nabywcy. Przychody ze sprzedaży usług o okresie realizacji krótszym niż 6 miesięcy rozpoznawane są w momencie zakończenia wykonania usługi. Wszelkie warunkowe przychody z transakcji sprzedaży są ujmowane w momencie spełnienia się wszystkich istotnych warunków transakcji sprzedaży oraz istnieje wysokie prawdopodobieństwo wpływu odnośnych korzyści ekonomicznych do Spółki.

Przychody ze sprzedaży nieruchomości deweloperskich ujmuje się w momencie przeniesienia na nabywcę kontroli nad nieruchomością, w szczególności w dniu:
- zawarcia aktu notarialnego przenoszącego własność, lub
- spełnienia warunków określonych w umowie deweloperskiej, skutkujących przejściem ryzyk i korzyści

11.1.29 Moment przekazania nabywcy znaczącego ryzyka i korzyści

Spółka przyjęła zasadę, że moment przekazania nabywcy znaczącego ryzyka i korzyści wynikającego z praw własności do inwestycji, produktów, towarów i materiałów następuje nie wcześniej niż w momencie zawarcia stosownego aktu notarialnego, jeśli transakcja sprzedaży tego wymaga. Dotyczy to głównie sprzedaży nieruchomości (gruntów i innych nieruchomości będących przedmiotem obrotu, jak wytworzonych przez Spółkę obiektów budowlanych, w tym lokali mieszkalnych).

11.1.30. Pozostałe przychody i koszty operacyjne

Do pozycji pozostałych kosztów i przychodów operacyjnych Spółka zalicza koszty i przychody związane z działalnością operacyjną, które nie mogą zostać zaklasyfikowane do innych pozycji.
Są to przychody oraz pozostałe koszty i straty operacyjne, związane pośrednio z działalnością operacyjną.
Skutki aktualizacji wartości godziwej inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne (odpis z tytułu utraty wartości) są odnoszone w pozostałe przychody lub koszty operacyjne.

Ponieważ działalność polegająca na inwestycjach w nieruchomości jest działalnością podstawową Spółki, przychody z nieruchomości oraz koszty ich utrzymania są ujmowane w działalności operacyjnej.
Koszty z poręczeń w sprawozdaniu finansowych prezentowane są w pozycji pozostałych kosztów Operacyjnych.

11.1.31. Przychody i koszty finansowe

Przychody finansowe stanowią przychody związane z finansowaniem działalności Spółki.

Przychody z tytułu odsetek ujmuje się proporcjonalnie do upływu czasu z uwzględnieniem zaangażowanej kwoty kapitału oraz efektywnej stopy procentowej przez okres zapadalności, pod warunkiem, że istnieje pewność, że Spółka zrealizuje przychód.
Przychody z tytułu dywidend są ujmowane w miesiącu, w którym ustalone zostanie prawo Spółki do otrzymania płatności.

Koszty finansowe stanowią koszty związane z finansowaniem działalności Spółki

Odsetki od zobowiązań zalicza się do kosztów finansowych w momencie ich powstania, z wyjątkiem odsetek od zobowiązań zaciągniętych w celu finansowania budowy i przystosowania środków trwałych, środków trwałych w budowie i wartości niematerialnych i prawnych.

Różnice kursowe wynikające z wyceny na dzień bilansowy aktywów i pasywów wyrażonych w walutach obcych z wyjątkiem inwestycji długoterminowych oraz powstałe w związku z zapłatą należności i zobowiązań w walutach obcych, jak również przy sprzedaży walut, zalicza się
odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych, a także do ceny nabycia lub kosztu wytworzenia środków trwałych, środków trwałych w budowie lub wartości niematerialnych i prawnych.

11.1.32. Opis metod i istotnych założeń przyjętych do ustalenia wartości godziwej aktywów i zobowiązań finansowych wycenianych w takiej wartości

Za wartość godziwą przyjmuje się kwotę, za jaką dany składnik aktywów mógłby zostać wymieniony, a zobowiązanie uregulowane na warunkach transakcji rynkowej, pomiędzy zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi stronami.

Wartość godziwa może być ustalana w drodze:

- wyceny instrumentu finansowego po cenie ustalonej na aktywnym rynku regulowanym, na którym następuje publiczny obrót instrumentami finansowymi, zaś informacje o tej cenie są ogólnie dostępne,
- oszacowania dłużnych instrumentów finansowych przez wyspecjalizowaną, niezależną jednostkę świadczącą tego rodzaju usługi, przy czym możliwe jest rzetelne oszacowanie przepływów pieniężnych związanych z tymi instrumentami,
- zastosowania właściwego modelu wyceny instrumentu finansowego, a wprowadzone do tego modelu dane wejściowe pochodzą z aktywnego regulowanego rynku,
- oszacowania ceny instrumentu finansowego, dla którego nie istnieje aktywny rynek, na podstawie publicznie ogłoszonej, notowanej na aktywnym regulowanym rynku ceny nie różniącego się istotnie, podobnego instrumentu finansowego, albo cen składników złożonego instrumentu finansowego,
- oszacowania ceny instrumentu finansowego za pomocą metod estymacji powszechnie uznanych za poprawne.

12. JEDNOSTKOWY SKRÓCONY ŚRÓDROCZNY BILANS

		30.09.2026	30.06.2026	31.12.2025	30.09.2025 (przekształcone)
A.	**Aktywa trwałe**	**674 778**	**604 308**	**585 100**	**611 867**
I.	**Wartości niematerialne i prawne**	**-**	**-**	**-**	**-**
1.	Koszty zakończonych prac rozwojowych	-	-	-	-
2.	Wartość firmy	-	-	-	-
3.	Inne wartości niematerialne i prawne	-	-	-	-
4.	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	-	-	-	-
II.	**Rzeczowe aktywa trwałe**	**5 342**	**5 653**	**1 567**	**1 659**
1.	Środki trwałe	5 342	5 653	1 567	1 659
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	91	91	91	91
b)	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	258	272	300	315
c)	urządzenia techniczne i maszyny	11	12	16	18
d)	środki transportu	4 981	5 278	1 159	1 235
e)	inne środki trwałe	-	-	-	-
2.	Środki trwałe w budowie	-	-	-	-
3.	Zaliczki na środki trwałe w budowie	-	-	-	-
III.	**Należności długoterminowe**	**-**	**-**	**-**	**-**
1.	Od jednostek powiązanych	-	-	-	-
2.	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		-		
3.	Od pozostałych jednostek	-	-	-	-
IV.	**Inwestycje długoterminowe**	**631 314**	**561 348**	**548 726**	**576 279**
1.	Nieruchomości	12 186	12 801	12 820	12 808
2.	Wartości niematerialne i prawne	-	-	-	-
3.	Długoterminowe aktywa finansowe	608 102	537 522	524 951	552 530
a)	w jednostkach powiązanych	489 764	421 095	412 017	412 083
-	udziały lub akcje	312 466	249 662	241 902	242 964
-	inne papiery wartościowe	-	-	-	-
-	udzielone pożyczki	177 298	171 433	170 115	169 119
-	inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-	-	-
b)	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie kapitałowe	117 903	116 003	112 525	140 038
-	udziały lub akcje	3 646	3 646	3 646	3 646
-	inne papiery wartościowe	-	-	-	-
-	udzielone pożyczki	114 257	112 357	108 879	136 392
-	inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-	-	-
c)	w pozostałych jednostkach	435	424	409	409
-	udziały lub akcje	-	-	-	-
-	inne papiery wartościowe	-	-	-	-
-	udzielone pożyczki	435	424	409	409
-	inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-	-	-
4.	Inne inwestycje długoterminowe	-	-	-	-
5.	Nieruchomości w budowie	11 026	11 025	10 954	10 940
6.	Zaliczki na nieruchomości w budowie	-	-	-	-
V.	**Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe**	**38 124**	**37 306**	**34 808**	**33 928**
1.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	38 124	37 306	34 809	33 928
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	-	-	-	-

Bilans - ciąg dalszy		30.09.2026	30.06.2026	31.12.2025	30.09.2025 (przekształcone)
B.	**Aktywa obrotowe**	**187 171**	**197 751**	**183 894**	**149 685**
I.	**Zapasy**	**108 227**	**109 172**	**103 760**	**104 873**
1.	Materiały	17	17	17	17
2.	Półprodukty i produkty w toku	25 313	25 264	25 165	25 116
	w tym: Obiekty w zabudowie	21 145	21 145	21 145	21 145
3.	Produkty gotowe	-	-	-	-
4.	Towary	79 897	80 891	75 578	76 740
5.	Zaliczki na dostawy	3 000	3 000	3 000	3 000
II.	**Należności krótkoterminowe**	**35 639**	**34 425**	**33 714**	**32 385**
1.	Należności od jednostek powiązanych	33 286	31 760	30 262	29 478
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	20 234	18 708	17 210	16 426
-	do 12 miesięcy	20 033	18 445	16 990	16 198
-	powyżej 12 miesięcy	201	263	220	228
b)	inne	13 052	13 052	13 052	13 052
2.	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie kapitałowe	208	71	297	219
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	208	71	297	219
-	do 12 miesięcy	208	71	297	219
-	powyżej 12 miesięcy	-	-	-	-
b)	inne	-	-	-	-
2.	Należności od pozostałych jednostek	2 145	2 594	3 155	2 688
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	171	191	179	245
-	do 12 miesięcy	171	191	179	245
-	powyżej 12 miesięcy	-	-	-	-
b)	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	187	585	479	655
c)	inne	1 787	1 818	2 497	1 788
d)	dochodzone na drodze sądowej	-	-	-	-
III.	**Inwestycje krótkoterminowe**	**42 458**	**52 638**	**46 215**	**11 600**
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	42 458	52 638	46 215	11 601
a)	w jednostkach powiązanych	11 550	11 428	11 188	11 060
-	udziały lub akcje	-	-	-	-
-	inne papiery wartościowe	-	-	-	-
-	udzielone pożyczki	11 550	11 428	11 188	11 060
-	inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-	-	-
b)	w pozostałych jednostkach	30 743	30 362	29 337	172
-	udziały lub akcje	-	-	-	-
-	inne papiery wartościowe	-	-	-	-
-	udzielone pożyczki	30 743	30 362	29 337	172
-	inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-	-	-
c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	165	10 848	5 690	368
-	środki pieniężne w kasie i na rachunkach	165	10 848	90	363
-	inne środki pieniężne	-	-	5 600	5
-	inne aktywa pieniężne	-	-	-	-
2.	Inwestycje krótkoterminowe	-	-	-	-
IV.	**Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe**	**847**	**1 517**	**206**	**829**
C.	**Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy**	**-**	**-**	**-**	**-**
D.	**Udziały (akcje) własne**	**223**	**223**	**223**	**223**
AKTYWA RAZEM		**862 172**	**802 283**	**769 218**	**761 775**

Bilans - ciąg dalszy		30.09.2026	30.06.2026	31.12.2025	30.09.2025 (przekształcone)
A.	**Kapitał (fundusz) własny**	**317 786**	**316 583**	**291 764**	**298 371**
I.	**Kapitał (fundusz) podstawowy**	**3 718**	**3 718**	**3 718**	**3 718**
II.	**Kapitał (fundusz) zapasowy**	**176 385**	**176 385**	**176 385**	**176 385**
	- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)	45 853	45 853	45 853	45 853
III.	**Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny**	**-**	**-**	**-**	**-**
	- z tytułu aktualizacji wartości godziwej				
IV.	**Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe**	**311 555**	**311 555**	**311 555**	**311 555**
	- tworzone zgodnie z umową (statutem spółki)	-	-	-	**-**
	- na udziały (akcje) własne	-	-	-	-
	- program motywacyjny	489	489	489	489
V.	**Zysk (strata) z lat ubiegłych**	**(199 895)**	**(199 895)**	**(188 729)**	**(188 740)**
VI.	**Zysk (strata) netto**	**26 022**	**24 819**	**(11 166)**	**(4 547)**
VII.	**Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)**	**-**	**-**	**-**	**-**
B.	**Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania**	**544 386**	**485 700**	**477 452**	**463 404**
I.	**Rezerwy na zobowiązania**	**18 064**	**17 064**	**17 231**	**12 781**
	1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	17 890	16 945	14 770	12 605
	2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	34	34	181	140
	- długoterminowa	-	-	-	-
	- krótkoterminowa	34	34	181	140
	3. Pozostałe rezerwy	140	85	2 280	36
	- długoterminowe	-	-	-	-
	- krótkoterminowe	140	85	2 280	36
II.	**Zobowiązania długoterminowe**	**378 684**	**376 961**	**366 253**	**371 211**
	1. Wobec jednostek powiązanych	368 061	364 643	357 152	356 099
	2. Wobec pozostałych jednostek	10 623	12 318	9 102	15 112
	a) kredyty i pożyczki	1 884	1 864	1 825	7 829
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-	-	-
	c) inne zobowiązania finansowe	7 238	7 360	3 595	3 602
	d) zobowiązania wekslowe				
	e) inne	1 501	3 094	3 681	3 681
III.	**Zobowiązania krótkoterminowe**	**147 637**	**91 675**	**93 969**	**79 412**
	1. Wobec jednostek powiązanych	34 750	35 142	36 192	36 860
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	9	8	4	1
	- do 12 miesięcy	9	8	4	1
	- powyżej 12 miesięcy	-	-	-	-
	b) inne	34 741	35 134	36 188	36 859
	2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-	11 197	216
	a) z tytułu dostaw i usług	-	-	-	-
	- do 12 miesięcy	-	-	-	-
	- powyżej 12 miesięcy	-	-	-	-
	b) inne	-	-	11 197	216
	3. Wobec pozostałych jednostek	112 834	56 468	46 565	42 270
	a) kredyty i pożyczki	6 374	6 288	6 090	-
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-	-	-
	c) inne zobowiązania finansowe	545	535	99	97
	d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	3 314	5 844	1 884	2 323
	- do 12 miesięcy	3 314	5 844	1 884	2 323
	- powyżej 12 miesięcy	-	-	-	-
	e) zaliczki otrzymane na dostawy	96 393	36 614	34 250	34 250
	f) zobowiązania wekslowe	-	-	-	-
	g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	2 994	3 307	1 711	2 625
	h) z tytułu wynagrodzeń	2 544	2 565	1 821	1 913
	i) inne	670	1 315	709	1 061

	3. Fundusze specjalne	53	65	15	66
IV.	**Rozliczenia międzyokresowe**	**-**	**-**	**-**	**-**
	1. Ujemna wartość firmy	-	-	-	-
	2. Inne rozliczenia międzyokresowe	-	-	-	-
	- długoterminowa	-	-	-	-
	- krótkoterminowa	-	-	-	-
PASYWA RAZEM		**862 172**	**802 283**	**769 218**	**761 775**

Wartość księgowa	317 786	316 583	291 764	298 371
Liczba akcji (w tys. szt.)	37 183	37 182	37 183	37 183
Wartość księgowa na jedna akcję (w zł)	8,55	8,51	7,85	8,02
Rozwodniona liczba akcji (w tys. szt.)	37 183	37 182	37 183	37 183
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	8,55	8,51	7,85	8,02

I.	**Pozycje pozabilansowe**	**30.09.2026**	**30.06.2026**	**31.12.2025**	**30.09.2025**
	1. Należności warunkowe	-	-	-	-
	a) Od jednostek powiązanych (z tytułu)	-	-	-	-
	- otrzymanych gwarancji i poręczeń	-	-	-	-
	b) Od pozostałych jednostek (z tytułu)	-	-	-	-
	- otrzymanych gwarancji i poręczeń	-	-	-	-
	2. Zobowiązania warunkowe	215 969	215 035	222 844	225 780
	a) Na rzecz jednostek powiązanych (z tytułu)	192 477	191 553	192 742	195 964
	- udzielonych gwarancji i poręczeń	192 477	191 553	192 742	195 964
	b) Na rzecz pozostałych jednostek,w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale (z tytułu)	23 492	23 482	30 102	29 816
	- udzielonych gwarancji i poręczeń	23 492	23 482	30 102	29 816
	3. Inne	-	-	-	-
	- aktywo warunkowe	-	-	-	-
	Pozycje pozabilansowe razem	**215 969**	**215 035**	**222 844**	**225 780**

13. JEDNOSTKOWY SKRÓCONY ŚRÓDROCZNY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

		01.01.2026-30.09.2026	01.07.2026-30.09.2026 3 kwartał	01.01.2025-30.09.2025 (przekształcone)	01.07.2025-30.09.2025 3 kwartał (przekształcone)
A.	**Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:**	**8 921**	**5 045**	**5 313**	**1 851**
	- od jednostek powiązanych	5 380	1 925	4 830	1 717
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	6 221	2 345	5 288	1 826
II.	Przychody netto ze sprzedaży towarów	2 700	2 700	25	25
B.	**Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:**	**6 642**	**2 952**	**4 936**	**1 716**
	- jednostkom powiązanym	1 713	480	1 014	285
I.	Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	5 433	1 743	4 912	1 692
II.	Wartość sprzedanych towarów	1 209	1 209	24	24
C.	**Zysk/(Strata) brutto ze sprzedaży (A-B)**	**2 279**	**2 093**	**378**	**135**
D.	**Koszty sprzedaży**	**-**	**-**	**-**	**-**
E.	**Koszty ogólne zarządu**	**9 770**	**3 676**	**9 190**	**3 315**
F.	**Zysk/(Strata) ze sprzedaży (C-D-E)**	**(7 491)**	**(1 583)**	**(8 813)**	**(3 182)**
G.	**Pozostałe przychody operacyjne**	**760**	**114**	**470**	**316**
I.	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	114	-	219	219
II.	Dotacje	-	-	-	-
III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	97	22	27	5
IV.	Inne przychody operacyjne	549	92	224	92
H.	**Pozostałe koszty operacyjne**	**855**	**80**	**297**	**103**
I.	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-	-	-
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	1	(1)	155	17
III.	Inne koszty operacyjne	854	81	142	86
I.	**Zysk/(Strata) z działalności operacyjnej (F+G-H)**	**(7 585)**	**(1 549)**	**(8 640)**	**(2 968)**
J.	**Przychody finansowe**	**45 632**	**6 916**	**18 045**	**5 690**
I.	Dywidendy i udziały w zyskach	21 694	-	-	-
	a) od jednostek powiązanych, w tym:	-	-	-	-
	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-	-	
	a) od jednostek pozostałych, w tym:	21 694	-	-	
	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	21 694	-	-	
II.	Odsetki	13 582	4 684	13 982	5 201
	- od jednostek powiązanych	6 620	2 342	6 685	2 798
III.	Zysk z tytułu rozchodów aktywów finansowych, w tym	-	-	-	-
	- w jednostkach powiązanych	-		-	-
IV.	Aktualizacja wartości inwestycji	9 659	1 878	4 054	481
V.	Inne	697	354	8	8
K.	**Koszty finansowe**	**12 217**	**4 035**	**15 762**	**5 410**
I.	Odsetki, w tym:	11 960	3 908	12 276	5 465
	- dla jednostek powiązanych	11 355	3 704	10 996	4 538
II.	Strata z tytułu rozchodów aktywów finansowych, w tym	-	-	-	-
	- w jednostkach powiązanych	-		-	-
III.	Aktualizacja wartości inwestycji	177	57	3 467	70
IV.	Inne	79	70	19	(125)
L.	**Zysk/(Strata) z działalności gospodarczej (I+J-K)**	**25 830**	**1 332**	**(6 358)**	**(2 687)**
M.	**Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (M.I.-M.II.)**	**-**	**-**	**-**	**-**
I.	Zyski nadzwyczajne	-	-	-	-
II.	Straty nadzwyczajne	-	-	-	-
N.	**Zysk/(Strata) brutto (L+/-M)**	**25 830**	**1 332**	**(6 358)**	**(2 687)**
O.	**Podatek dochodowy**	**(192)**	**129**	**(1 811)**	**(862)**
P.	**Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)**	**-**	**-**	**-**	**-**
R.	**Zysk/(Strata) netto (N-O-P)**	**26 022**	**1 203**	**(4 547)**	**(1 825)**

Zysk (strata) netto (zannualizowany)	27 465	4 812	(6 063)	(7 300)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys. szt.)	37 183	37 184	37 183	37 184
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)	0,74	0,13	(0,16)	(0,20)
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych (w tys. szt.)	37 183	37 184	37 183	37 184
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)	0,74	0,13	(0,16)	(0,20)

14. JEDNOSTKOWY SKRÓCONY ŚRÓDROCZNY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

		01.01.2026-30.09.2026	01.07.2026-30.09.2026 3 kwartał	01.01.2025-30.09.2025 (przekształcone)	01.07.2025-30.09.2025 3 kwartał (przekształcone)
A.	**Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej**	**49 271**	**56 057**	**(6 532)**	**828**
I.	Zysk (strata) netto	26 022	1 203	(4 547)	(1 825)
II.	Korekty razem	23 249	54 854	(1 986)	2 653
1.	Amortyzacja	725	313	235	86
2.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	(703)	(354)	2	(106)
3.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(23 410)	(790)	(3 234)	(1 194)
4.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	(114)	-	(219)	(219)
5.	Zmiana stanu rezerw	833	1 000	(2 403)	205
6.	Zmiana stanu zapasów	(4 449)	944	(2 174)	(444)
7.	Zmiana stanu należności	(2 021)	(1 383)	3 319	3 483
8.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	65 705	56 899	6 436	1 044
9.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(3 955)	(148)	(2 915)	170
10.	Aktualizacja wartości innych aktywów	(9 385)	(1 650)	(497)	(399)
11.	Inne korekty	23	23	(536)	28
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+-II)	49 271	56 057	(6 532)	828
B.	**Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej**	**(52 041)**	**(65 844)**	**(1 157)**	**(1 026)**
I.	Wpływy	14 613	11	22 979	1 080
1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	325	-	317	317
2.	Zbycie inwestycji w nieruchomościach oraz wartości niematerialne i prawne	-		-	-
3.	Z aktywów finansowych, w tym:	14 288	11	22 662	763
	a) w jednostkach powiązanych	3 791	11	11 051	763
	- zbycie aktywów finansowych	-		-	-
	- dywidendy i udziały w zyskach	-		-	-
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	3 791	11	10 940	652
	- odsetki	-		111	111
	- inne wpływy z aktywów finansowych	-		-	-
	b) w pozostałych jednostkach	10 497	-	11 611	-
	- zbycie aktywów finansowych	-		-	-
	- dywidendy i udziały w zyskach	10 497	-	-	-
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	-		-	-
	- odsetki	-	-	-	-
	- inne wpływy z aktywów finansowych	-	-	11 611	-
4.	Inne wpływy inwestycyjne	-		-	
II.	Wydatki	(66 655)	(65 854)	(24 137)	(2 106)
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-		-	
2.	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	(1 663)	(1 590)	(10 904)	(39)
3.	Na aktywa finansowe, w tym:	(64 992)	(64 264)	(13 233)	(2 067)
	a) w jednostkach powiązanych	(64 990)	(64 264)	(10 433)	(2 067)
	- nabycie aktywów finansowych	(60 957)	(60 957)	-	-
	- udzielone pożyczki długoterminowe	(4 033)	(3 307)	(10 433)	(2 067)
	b) w pozostałych jednostkach	(2)		(2 800)	-
	- nabycie aktywów finansowych	-		-	-
	- udzielone pożyczki długoterminowe	(2)	-	(2 800)	-
4.	Inne wydatki inwestycyjne	-		-	
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	(52 041)	(65 844)	(1 157)	(1 026)

	Rachunek przepływów pieniężnych - ciąg dalszy	01.01.2026-30.09.2026	01.07.2026-30.09.2026	01.01.2025-30.09.2025 (przekształcone)	01.07.2025-30.09.2025 (przekształcone)
C.	**Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej**	**(2 754)**	**(896)**	**6**	**(2 361)**
I.	Wpływy	-	-	4 657	2
1.	Wpływ netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-		-	
2.	Kredyty i pożyczki	-		4 657	2
3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych	-		-	
4.	Inne wpływy finansowe	-		-	
II.	Wydatki	(2 754)	(895)	(4 650)	(2 363)
1.	Nabycie udziałów (akcji) własnych	-		-	
2.	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-		-	
3.	Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	-		-	
4.	Spłaty kredytów i pożyczek	(356)	(251)	(1 641)	(1 316)
5.	Wykup dłużnych papierów wartościowych	-		-	-
6.	Z tytułu innych zobowiązań finansowych	(1 490)	(400)	(2 610)	(675)
7.	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(675)	(130)	(356)	(336)
8.	Odsetki	(234)	(114)	(43)	(36)
9.	Inne wydatki finansowe	-		-	
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	(2 754)	(896)	6	(2 361)
D.	**Przepływy pieniężne netto razem (A.III+-B.III+-C.III)**	**(5 525)**	**(10 683)**	**(7 683)**	**(2 558)**
E.	**Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:**	**(5 525)**	**(10 683)**	**(7 683)**	**(2 558)**
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-		-	-
F.	**Środki pieniężne na początek okresu**	**5 690**	**10 848**	**8 051**	**2 926**
G.	**Środki pieniężne na koniec okresu obrotowego (F+-D), w tym:**	**165**	**165**	**368**	**368**
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	5	5	2	2

15. JEDNOSTKOWE SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

			01.01.2026-30.09.2026	01.01.2026-30.06.2026	01.01.2025-31.12.2025	01.01.2025-30.09.2025 (przekształcone)
I.	**KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY NA POCZATEK OKRESU**		**291 764**	**291 764**	**289 175**	**289 175**
	- korekty błędów i połączenie spółek		-	-	13 755	13 742
			-	-		
I. a	**KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY NA POCZATEK OKRESU PO KOREKTACH**		**291 764**	**291 764**	**302 931**	**302 917**
1.	**Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu**		**3 718**	**3 718**	**3 718**	**3 718**
1.1	Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego		-	-	-	-
	a)	zwiększenie z tytułu emisji akcji (wydania udziałów)	-	-	-	-
	b)	zmniejszenie z tytułu umorzenia akcji (udziałów)	-	-	-	-
1.2.	Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu		3 718	3 718	3 718	3 718
2.	**Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu**		**176 385**	**176 385**	**176 385**	**176 385**
2.1.	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego		-	-	-	-
	a)	zwiększenie z tytułu emisji akcji powyżej wartości nominalnej	-	-	-	-
	b)	zwiększenie z tytułu podziału zysku (ustawowo)	-	-	-	-
	c)	zwiększenie z tytułu podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	-	-	-	-
	d)	inne zwiększenia	-	-	-	-
	e)	zmniejszenie z tytułu przeznaczenia na/wypłaty dywidendy	-	-	-	-
	f)	zmniejszenie z tytułu korekty błędu podstawowego	-	-	-	-
	g)	zmniejszenie z tytułu pokrycia straty	-	-	-	
2.2.	Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu		176 385	176 385	176 385	176 385
3.	**Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu**		-	-	-	-
	#		-	-	-	-
3.1.	Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny		-	-	-	-
	a)	zwiększenie	-	-	-	-
	b)	zmniejszenie z tytułu zbycia środków trwałych	-	-	-	-
3.2.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu		-	-	-	-
4.	**Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu**		**311 555**	**311 555**	**265 031**	**265 031**
4.1.	Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych		-	-	46 524	46 524
	a)	zwiększenie	-	-	46 575	46 575
	b)	zmniejszenie	-	-	(51)	(51)
4.2.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu		311 555	311 555	311 555	311 555

Zestawienie zmian w kapitale własnym - ciąg dalszy		01.01.2026-30.09.2026	01.01.2026-30.06.2026	01.01.2025-31.12.2025	01.01.2025-30.09.2025 (przekształcone)
5.	**Zysk (strata) z poprzedniego okresu na początek okresu**	**(199 895)**	**(199 895)**	**(155 959)**	**(155 959)**
5.1.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	1 401	1 401	78 809	78 809
	- korekty błędów	-	-	1 401	1 388
	- skutki zmian polityki rachunkowości	-	-	-	-
5.2.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po uzgodnieniach do danych porównywalnych	1 401	1 401	80 210	80 197
	a) zwiększenie z tytułu podziału zysku z lat ubiegłych	-	-	-	-
	b) zmniejszenie	-	-	(78 809)	(78 809)
5.3.	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	1 401	1 401	1 401	1 388
5.4.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu	201 296	201 296	234 768	234 768
	- korekty błędów	-	-	16 264	16 264
	- połączenie spółek	-	-	17 906	17 906
5.5.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	201 296	201 296	268 937	268 938
	a) zwiększenie z tytułu przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	-	-		
	b) zmniejszenie z tytułu pokrycia kapitałem zapasowym	-	-		
	c) zmniejszenie z tytułu pokrycia zyskiem			(78 809)	(78 809)
5.6.	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	201 296	201 296	190 130	190 131
5.7.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	(199 895)	(199 895)	(188 729)	(188 740)
6.	**Wynik netto**	**26 022**	**24 819**	**(11 166)**	**(4 547)**
a)	Zysk netto	26 022-	24 819-	-	-
b)	Strata netto	-	-	11 166-	4 547
c)	Odpisy z zysku	-	-	-	-
II.	**KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY NA KONIEC OKRESU**	**317 786**	**316 583**	**291 763**	**298 371**
III.	**KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY, PO UWZGLEDNIENIU PROPONOWANEGO PODZIAŁU ZYSKU (POKRYCIA STRAT)**	**317 786**	**316 583**	**291 763**	**298 371**

16. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO KWARTALNEJ INFORMACJI FINANSOWEJ

16.1. Zmiany istotnych wartości szacunkowych

Wyszczególnienie	30.09.2026	30.06.2026	31.12.2025	30.09.2025
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	38 124	37 306	34 809	33 928
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	17 890	16 945	14 770	12 605
Odpisy aktualizujące wartość należności handlowych krótkoterminowych	1 399	1 422	1 494	16 769
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	2 146	2 146	2 146	1 874
Odpisy aktualizujące wartość udziałów	73 134	74 980	82 741	81 680
		-		

	01.01.2026-30.09.2026	01.07.2026-30.09.2026	01.01.2025-30.09.2025	01.07.2025-30.09.2025
Amortyzacja za okres	725	313	235	86

16.2. Podatek dochodowy

Struktura podatku dochodowego od osób prawnych:

	01.01.2026-30.09.2026	01.01.2026-30.06.2026	01.01.2025-31.12.2025	01.01.2025-30.09.2025
Podatek dochodowy bieżący	2	2	3	2
Dodatkowe zobowiązania podatkowe za lata poprzednie	-	-	-	-
Zmiana stanu odroczonego podatku dochodowego	(195)	(323)	(532)	(1 247)
Korekty błędów lat ubiegłych	-	-		(565)
	(192)	**(321)**	**(529)**	**(1 811)**

Odroczony podatek dochodowy:

	01.01.2026-30.09.2026	01.01.2026-30.06.2026	01.01.2025-31.12.2025	01.01.2025-30.09.2025
Ujemne różnice przejściowe:				
· Odsetki naliczone	161 414	158 451	150 554	148 374
· Odpisy aktualizujące należności handlowe	1 002	1 003	1 080	2 180
· Odpisy aktualizujące wartość zapasów	2 409	2 681	2 681	2 409
· Zobowiązania z tytułu podatków	139	193	17	223
· Odpis pozyczek	4 517	4 470	4 398	4 314
· Zobpwiązania z tytułu wynagrodze	2 970	2 979	2 018	2 058
· Inne	1 510	1 189	3 485	3 658
Ujemne różnice przejściowe razem	173 961	170 966	164 233	163 216

	01.01.2026-30.09.2026	01.01.2026-30.06.2026	01.01.2025-31.12.2025	01.01.2025-30.09.2025
Straty podatkowe do rozliczenia w kolejnych okresach:				
· Strata podatkowa 2021 r.	539	539	539	539
. Rozliczona część straty podatkowej	(539)	(539)	(539)	(539)
· Strata podatkowa 2021 do rozliczenia	-	-	-	-
· Strata podatkowa 2022 r.	7 346	7 346	7 346	7 346
Rozliczona część straty podatkowej	(4 984)	(4 984)	(4 984)	(4 984)
· Strata podatkowa 2022 do rozliczenia	2 362	2 362	2 362	2 362
· Strata podatkowa do września 2023 r.	-	-	-	-
· Strata podatkowa 2023 do rozliczenia	-	-	-	-
· Strata podatkowa 2023 r.	6 738	6 738	6 738	6 738
Rozliczona część straty podatkowej	(5 000)	(5 000)	(5 000)	(5 000)
· Strata podatkowa 2023 do rozliczenia	1 738	1 738	1 738	1 738
· Strata podatkowa do czerwca 2026 r.	-	6 412	-	-
· Strata podatkowa 2026 do rozliczenia	-	6 412	-	-
· Strata podatkowa do września 2025 r.	-	-	-	11 252
· Strata podatkowa 2025 do rozliczenia	-	-	-	11 252
· Strata podatkowa do grudnia 2025 r.	14 871	14 871	14 871	-
· Strata podatkowa 2025 do rozliczenia	14 871	14 871	14 871	-
· Strata podatkowa do września 2026 r.	7 721	-	-	-
· Strata podatkowa 2026 do rozliczenia	7 721	-	-	-
Suma strat podatkowych do rozliczenia w kolejnych okresach	26 692	25 383	18 971	15 352
Wartość brutto aktywa z tytułu odroczonego podatku podatku dochodowego	38 124	37 306	34 809	33 928
Odpis aktualizujący	-	-	-	-
Wartość netto aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	**38 124**	**37 306**	**34 809**	**33 928**
Dodatnie różnice przejściowe:				
· Środki trwałe, leasing	2 378	2 422	198	209
· Różnice kursowe	872	517	168	316
· Prowizja za emisję, odsetki od obligacji	-	-	-	-
· Odsetki naliczone	90 910	86 244	77 372	65 817
· Inne	-	-	-	-
Dodatnie różnice przejściowe razem	94 160	89 183	77 739	66 342
Wartość rezerwy na odroczony podatek dochodowy	**17 890**	**16 945**	**14 770**	**12 605**

Kompensata	-	-	-	-
Wykazane w bilansie aktywa z tyt. odroczonego podatku dochodowego	**38 124**	**37 306**	**34 809**	**33 928**
Wykazana w bilansie rezerwa na odroczony podatek dochodowy	**17 890**	**16 945**	**14 770**	**12 605**
Zmiana bilansowa netto aktywa/rezerwy z tytułu podatku odroczonego	**195**	**323**	**532**	**1 247**
Wartość podatku odroczonego ujętego w kapitałach w okresie	**-**	**-**	**-**	**-**
Zmiana podatku odroczonego ujętego w rachunku zysków i strat	**195**	**323**	**532**	**1 247**

16.3. Udziały/akcje/wkłady w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych oraz odpisy aktualizujące udziały/akcje/wkłady

Odpisy aktualizujące udziały/akcje:

BO 01.01.2026	82 741
Zwiększenia	31
Zmniejszenia	(9 638)
Sprzedaż udziałów	-
BZ 30.09.2026	73 134

BO 01.01.2026	82 741
Zwiększenia	21
Zmniejszenia	(7 781)
Sprzedaż udziałów	-
BZ 30.06.2029	74 980

BO 01.01.2025	82 811
Zwiększenia	3 993
Zmniejszenia	(4 063)
Sprzedaż udziałów	-
BZ 31.12.2025	82 741

BO 01.01.2025	82 811
Zwiększenia	2 924
Zmniejszenia	(4 055)
Sprzedaż udziałów	-
BZ 30.09.2025	81 680

16.4. Odpisy aktualizujące wartość należności krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług

	Jednostki powiązane	Pozostałe jednostki
BO 01.01.2026	617	877
Zwiększenia	-	1
Wykorzystanie	-	-
Rozwiązanie	(63)	(35)
BZ 30.09.2026	555	844

	Jednostki powiązane	Pozostałe jednostki
BO 01.01.2026	617	877
Zwiększenia	-	2
Wykorzystanie	-	-
Rozwiązanie	(63)	(13)
BZ 30.06.2026	555	867

	Jednostki powiązane	Pozostałe jednostki
BO 01.01.2025	504	16 188
Zwiększenia	113	88
Wykorzystanie	-	-
Rozwiązanie	-	(15 399)
BZ 31.12.2025	617	877

	Jednostki powiązane	Pozostałe jednostki
BO 01.01.2025	504	16 188
Zwiększenia	67	38
Wykorzystanie	-	-
Rozwiązanie	-	(27)
BZ 30.09.2025	570	16 199

Na dzień bilansowy 30 września 2026 r., 30 czerwca 2026 r., 31 grudnia.2025 r. oraz 30 września 2025 r.(po przekształceniu) spółka posiada również odpisy aktualizujące należności inne w wysokości 3 530 tys. PLN.

16.5. Odpisy aktualizujące zapasy

Na dzień 30.09.2026 r.

Lp.	Nazwa projektu	Lokalizacja	Typ	Wartość bilansowa brutto	Odpis aktualizujący	Odpis aktualizujący w III kwartałach 2026	Wartość bilansowa
1.	Katowice centrum multifunkcyjne	Katowice	towar	31 641	-	-	31 641
2.	Legnica Centrostal ul. Jaworzyńska	Legnica	towar	819	611	-	208
3.	Jarosław	Jarosław	towar	225	225	-	-
4.	Brzeg - market	Brzeg	towar	2 000	1 249	-	750
5.	Legnica Browar	Legnica	towar	8 565	-	-	8 565
6.	Paszowice	Paszowice	towar	61	61	-	-
7.	Legnica, Giełdowa	Legnica	towar	1 688	-	-	1 688
8.	Wrocław - Browarna	Wrocław	towar	13 440	-	-	13 440
9.	Miejsce Piastowe	Miejsce Piastowe	towar	1 359	-	-	1 359
10.	Inne	Inne	towar	22 246	-	-	22 246
Razem				**82 044**	**2 146**	**-**	**79 897**

Lp.	Nazwa projektu	Lokalizacja	Typ	Wartość bilansowa brutto	Odpis aktualizujący	Odpis aktualizujący narastająco w I półroczu 2026 r.	Wartość bilansowa
1.	Katowice centrum multifunkcyjne	Katowice	towar	31 616	-	-	31 616
2.	Legnica Centrostal ul. Jaworzyńska	Legnica	towar	819	611	-	208
3.	Jarosław	Jarosław	towar	225	225	-	-
4.	Brzeg - market	Brzeg	towar	2 000	1 249	-	750
5.	Legnica Browar	Legnica	towar	8 565	-	-	8 565
6.	Paszowice	Paszowice	towar	61	61	-	-
7.	Legnica, Giełdowa	Legnica	towar	1 688	-	-	1 688
8.	Wrocław - Browarna	Wrocław	towar	13 440	-	-	13 440
9.	Miejsce Piastowe	Miejsce Piastowe	towar	2 468	-	-	2 468
10.	Inne	Inne	towar	22 155	-	-	22 155
Razem				**83 037**	**2 146**	**-**	**80 891**

Na dzień 31.12.2025 r.

Lp.	Nazwa projektu	Lokalizacja	Typ	Wartość bilansowa brutto	Odpis aktualizujący	Odpis aktualizujący w roku 2025	Wartość bilansowa
1.	Katowice centrum multifunkcyjne	Katowice	towar	30 409	-	-	30 409
2.	Legnica Centrostal ul. Jaworzyńska	Legnica	towar	819	611	-	208
3.	Jarosław	Jarosław	towar	225	225	-	-
4.	Brzeg - market	Brzeg	towar	2 000	1 249	272	751
5.	Legnica Browar	Legnica	towar	8 565	-	-	8 565
6.	Paszowice	Paszowice	towar	61	61	-	-
7.	Legnica, Giełdowa	Legnica	towar	1 279	-	-	1 279
8.	Wrocław - Browarna	Wrocław	towar	13 440	-	-	13 440

9.	Miejsce Piastowe	Miejsce Piastowe	towar	2 468			2 468
10.	Inne	Inne	towar	18 456	-	-	18 456
Razem				**77 722**	**2 146**	**272**	**75 578**

Na dzień 30.09.2025 r.

Lp.	Nazwa projektu	Lokalizacja	Typ	Wartość bilansowa brutto	Odpis aktualizujący	Odpis aktualizujący w III kwartałach roku 2025	Wartość bilansowa
1.	Katowice centrum multifunkcyjne	Katowice	towar	31 307	-	-	31 307
2.	Legnica Centrostal ul. Jaworzyńska	Legnica	towar	819	611	-	208
3.	Jarosław	Jarosław	towar	225	225	-	-
4.	Brzeg - market	Brzeg	towar	2 000	976	-	1 024
5.	Legnica Browar	Legnica	towar	8 565	-	-	8 565
6.	Paszowice	Paszowice	towar	62	61	-	-
7.	Legnica, Giełdowa	Legnica	towar	1 279	-	-	1 279
8.	Wrocław-Browarna	Wrocław	towar	13 440	-	-	13 440
9.	Miejsce Piastowe	Miejsce Piastowe	towar	2 468			2 468
10.	Inne	Inne	towar	18 449	-	-	18 449
Razem				**78 614**	**1 874**	**-**	**76 740**

16.6. Zmiana stanu rezerw

Zmiany stanu rezerw w okresach sprawozdawczych zakończonych dnia 30 września 2026 r., 31 grudnia 2025 r. oraz 30 września 2025 r. zaprezentowano w tabelach poniżej:

Zmiana stanu rezerw na dzień 30 września 2026 r.:

LP	Wyszczególnienie	Wartość na początek okresu	Zwiększenia	Wykorzystanie	Rozwiązanie	Wartość na koniec okresu
		01.01.2026	01.01.2026-30.09.2026	01.01.2026-30.09.2026	01.01.2026-30.09.2026	30.09.2026
1	**Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego**	**14 770**	**3 120**	**-**	**-**	**17 890**
2	**Rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne**	**181**	**34**	**-**	**(181)**	**34**
a)	**długoterminowe**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
b)	**krótkoterminowe**	**181**	**34**	**-**	**(181)**	**34**
-	rezerwy na urlopy	**181**	34	-	(181)	34
3	**Pozostałe rezerwy**	**2 280**	**225**	**(2 365)**	**-**	**140**
a)	**długoterminowe**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
-	pozostałe (zaliczki na najem lokalu)*	**-**	-	-	**-**	-
b)	**krótkoterminowe**	**2 280**	**225**	**(2 365)**	**-**	**140**
-	badanie SF	**140**	225	(225)	-	140
-	rezerwa na wynagrodzenie za usługi doradcze	**2 140**	-	(2 140)	-	-
	Rezerwy na zobowiązania ogółem	**17 231**	**3 380**	**(2 365)**	**(181)**	**18 064**

Zmiana stanu rezerw na dzień 30 września 2025 r.:

LP	Wyszczególnienie	Wartość na początek okresu po korekcie	Zwiększenia	Wykorzystanie	Rozwiązanie	Wartość na koniec okresu
		01.01.2025	01.01.2025-30.09.2025	01.01.2025-30.09.2025	01.01.2025-30.09.2025	30.09.2025
1	**Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego**	**10 872**	**1 733**	**-**	**-**	**12 605**
2	**Rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne**	**158**	**36**	**-**	**(158)**	**36**
a)	**długoterminowe**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
b)	**krótkoterminowe**	**158**	**36**	**-**	**(158)**	**36**
-	rezerwy na urlopy	158	36	-	(158)	36
3	**Pozostałe rezerwy**	**4 011**	**225**	**(4 096)**	**-**	**140**
a)	**długoterminowe**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
b)	**krótkoterminowe**	**4 011**	**225**	**(4 096)**	**-**	**140**
-	badanie SF	**95**	225	(180)	-	140
-	rezerwa na wynagrodzenie za usługi doradcze	**3 916**	-	(3 916)	-	-
	Rezerwy na zobowiązania ogółem	**15 040**	**1 994**	**(4 096)**	**(158)**	**12 781**

Zmiana stanu rezerw na dzień 31 grudnia 2025 r.:

LP	Wyszczególnienie	Wartość na początek okresu	Zwiększenia	Wykorzystanie	Rozwiązanie	Wartość na koniec okresu
		01.01.2025	01.01.2025-31.12.2025	01.01.2025-31.12.2025	01.01.2025-31.12.2025	31.12.2025
1	**Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego**	**10 872**	**3 898**	**-**	**-**	**14 770**
2	**Rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne**	**158**	**181**	**-**	**(158)**	**181**
a)	**długoterminowe**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
b)	**krótkoterminowe**	**158**	**217**	**-**	**(194)**	**181**
-	rezerwy na urlopy	158	217	-	(194)	181
3	**Pozostałe rezerwy**	**4 011**	**2 365**	**(4 096)**	**-**	**2 280**
a)	**długoterminowe**	**-**	**-**	-	**-**	**-**
-	pozostałe (zaliczki na najem lokalu)*	-	-	-	**-**	-
b)	**krótkoterminowe**	**4 011**	**2 365**	**(4 096)**	**-**	**2 280**
-	badanie SF	95	225	(180)	-	140
-	rezerwa na wynagrodzenie za usługi doradcze i premię	3 916	2 140	(3 916)	-	2 140
	Rezerwy na zobowiązania ogółem	**15 041**	**6 444**	**(4 096)**	**(194)**	**17 231**

16.7. Kwota i rodzaj pozycji wpływających na aktywa, zobowiązania, kapitał własny, wynik netto lub przepływy pieniężne, które są nietypowe ze względu na ich rodzaj, wartość lub częstotliwość

W III kwartałach 2026 r. nie wystąpiły takie pozycje.

16.8. Sezonowość i cykliczność działalności jednostki dominującej

W III kwartałach 2026 r. nie zachodziła sezonowość lub cykliczność w działalności prowadzonej przez Emitenta.

16.9. Istotne transakcje nabycia i sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych oraz istotne zobowiązania z tytułu dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych

W III kwartałach 2026 r. spółka nabyła w leasingu środku trwałe o wartości 4 710 tys. PLN, zaciągając zobowiązania leasingowe w kwocie 4 710 tys. PLN.

16.10. Istotne rozliczenia z tytułu spraw sądowych

Istotne rozliczenia z tytułu spraw sądowych w III kwartałach 2026 r. zostały opisane w punkcie 7.34. Sprawy sądowe śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

16.11. Korekty błędów poprzednich okresów oraz przekształcenie danych porównawczych

Korekta 1:Dane porównawcze na dzień 30.09.2025 r oraz za okres od 01.01.2025-30.09.2025 dotyczące bilansu, rachunku wyników, przepływów pieniężnych zostały przekształcone z powodu połączenia, które nastąpiło w dniu 1 października 2025 r., ze spółkami E.F. Progress VII Sp. z o.o., Progress VII Sp. z o.o., Progress XXIX Sp. z o .o., Progress XXXII Sp. z o.o., Progress XXXVI Sp. z o.o., Progress XXXVII Sp. z o.o. Dane porównawcze zostały przekształcone w tak jakby połączenie miało miejsce na początku poprzedniego okresu od dnia połączenia czyli w dniu 01.01.2025 r.

Wyszczególnienie	30.09.2025 przed połączeniem		30.09.2025 przekształcony okres porównawczy
Pozycja sprawozdania	Rank Progress S.A.	Korekty wynikające z połączenia spółek	Razem
A. Aktywa trwałe	**602 181**	**9 686**	**611 867**
IV. Inwestycje długoterminowe	**566 594**	**9 685**	**576 279**
3. Długoterminowe aktywa finansowe	542 845	9 685	552 530
a) w jednostkach powiązanych	402 499	9 584	412 083
-udziały lub akcje	264 441	(21 477)	242 964
-udzielone pożyczki	138 058	31 061	169 119
b)w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie kapitałowe	139 937	101	140 038
-udzielone pożyczki	136 291	101	136 392
B. Aktywa obrotowe	**147 142**	**2 544**	**149 685**
I. Zapasy	**102 398**	**2 474**	**104 872**
4. Towary	74 266	**2 474**	**76 740**
II. Należności krótkoterminowe	**32 351**	**34**	**32 385**
1. Należności od jednostek powiązanych	29 501	(23)	**29 478**
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	16 449	(23)	**16 426**
do 12 miesięcy	16 221	(23)	**16 198**
3. Należności od pozostałych jednostek	2 631	57	**2 688**
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	231	14	**245**

do 12 miesięcy	231	14	**245**
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	612	43	**655**
III. Inwestycje krótkoterminowe	**11 565**	**35**	**11 600**
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	11 565	35	**11 600**
b) w pozostałych jednostkach	167	5	**172**
-udzielone pożyczki	167	5	**172**
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	338	30	**368**
-środki pieniężne w kasie i na rachunkach	333	30	**363**
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	**828**	1	**829**
AKTYWA RAZEM	**749 545**	**12 230**	**761 775**

Wyszczególnienie	30.09.2025 przed połączeniem		30.09.2025 przekształcony okres porównawczy
Pozycja sprawozdania	Rank Progress S.A.	Korekty wynikające z połączenia spółek	Razem
A. Kapitał (fundusz) własny	**267 932**	**30 439**	**298 371**
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	**265 031**	**46 524**	**311 555**
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	**(169 811)**	**(17 906)**	**(187 716)**
VI. Zysk (strata) netto	**(7 392)**	**1 821**	**(5 571)**
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	**481 614**	**(18 210)**	**463 404**
II. Zobowiązania długoterminowe	**389 595**	**(18 384)**	**371 211**
1. Wobec jednostek powiązanych	376 251	**(20 152)**	**356 099**
2. Wobec pozostałych jednostek	13 344	1 768	**15 112**
a) kredyty i pożyczki	6 061	1 768	**7 829**
III. Zobowiązania krótkoterminowe	**79 238**	**174**	**79 413**
3. Wobec pozostałych jednostek	42 096	174	**42 270**
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	2 248	75	**2 323**
do 12 miesięcy	2 248	75	**2 323**
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	2 623	2	**2 625**
h) z tytułu wynagrodzeń	1 816	97	**1 913**
PASYWA RAZEM	**749 545**	**12 230**	**761 776**

Wyszczególnienie	01.01.2025-30.09.2025 przed poaczeniem		01.01.2025-30.09.2025 przekształcony okres porównawczy
Pozycja sprawozdania	Rank Progress S.A.	Korekty wynikające z połączenia spółek	Razem
A. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	5 318	(5)	5 313
- od jednostek powiązanych	4 835	(5)	4 830
1. Przychody netto ze sprzedaży produktów	5 293	(5)	5 288

C. Zysk/(Strata) brutto ze sprzedaży (A-B)	**383**	**(5)**	**378**
E. Koszty ogólne zarządu	9 055	135	9 190
F. Zysk/(Strata) ze sprzedaży (C-D-E)	**(8 673)**	**(140)**	**- 8 813**
G. Pozostałe przychody operacyjne	448	**22**	470
IV. Inne przychody operacyjne	202	22	224
H. Pozostałe koszty operacyjne	247	**50**	297
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	105	50	155
I. Zysk/(Strata) z działalności operacyjnej (F+G-H)	**- (8 473)**	**(168)**	**(8 640)**
J. Przychody finansowe	**17 696**	**1 017**	**18 713**
II. Odsetki	13 633	1 017	14 650
- od jednostek powiązanych	6 353	1 000	7 353
K. Koszty finansowe	**18 665**	**(971)**	**17 694**
I. Odsetki, w tym:	15 206	(998)	14 208
- dla jednostek powiązanych	13 995	(1 067)	12 928
III. Aktualizacja wartości inwestycji	3 456	11	3 467
IV. Inne	3	16	19
L. Zysk/(Strata) z działalności gospodarczej (I+J-K)	**(9 443)**	**1 821**	**(7 622)**
N. Zysk/(Strata) brutto (L+/-M)	**(9 443)**	**1 821**	**- (7 622)**
R. Zysk/(Strata) netto (N-O-P)	**(7 392)**	**1 821**	**- (5 571)**

Wyszczególnienie	01.07.2025-30.09.2025 przed poaczeniem		01.07.2025-30.09.2025 przekształcony okres porównawczy
Pozycja sprawozdania	Rank Progress S.A.	Korekty wynikające z połączenia spółek	Razem
A. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	1 853	(2)	1 851
- od jednostek powiązanych	1 719	(2)	1 717
1. Przychody netto ze sprzedaży produktów	1 828	(2)	1 826
C. Zysk/(Strata) brutto ze sprzedaży (A-B)	**137**	**(2)**	**135**
E. Koszty ogólne zarządu	3 267	48	3 315
F. Zysk/(Strata) ze sprzedaży (C-D-E)	**(3 132)**	**- 50**	**(3 182)**
G. Pozostałe przychody operacyjne	317	- 1	**316**
IV. Inne przychody operacyjne	93	- 1	92
H. Pozostałe koszty operacyjne	103	-	**103**
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	17	-	17
I. Zysk/(Strata) z działalności operacyjnej (F+G-H)	**- (2 918)**	**- 51**	**(2 968)**
J. Przychody finansowe	**5 008**	**682**	**5 690**
II. Odsetki	4 519	682	5 201
- od jednostek powiązanych	2 118	680	2 798
K. Koszty finansowe	**5 528**	**- 118**	**5 410**
I. Odsetki, w tym:	5 469	(4)	5 465
- dla jednostek powiązanych	4 563	- 25	4 538

III. Aktualizacja wartości inwestycji	70	-	70
IV. Inne	(11)	(114)	(125)
L. Zysk/(Strata) z działalności gospodarczej (I+J-K)	**(3 438)**	**751**	**(2 687)**
N. Zysk/(Strata) brutto (L+/-M)	**(3 438)**	**751**	**(2 687)**
R. Zysk/(Strata) netto (N-O-P)	**(2 576)**	**751**	**(1 825)**

Wyszczególnienie	01.01.2025-30.09.2025 przed poaczeniem		01.01.2025-30.09.2025 przekształcony okres porównawczy
Pozycja sprawozdania	Rank Progress S.A.	Korekty wynikające z połączenia spółek	Razem
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	**(6 303)**	**(229)**	**(6 532)**
I. Zysk (strata) netto	(7 392)	1 821	(5 571)
II. Korekty razem	1 088	(2 050)	(962)
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	(13)	15	2
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	101	(2 071)	(1 970)
Zmiana stanu rezerw	(3 034)	264	(2 770)
Zmiana stanu zapasów	(2 168)	(6)	(2 174)
Zmiana stanu należności	3 191	128	3 319
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	6 546	(110)	6 436
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(2 497)	(291)	(2 788)
Aktualizacja wartości innych aktywów	(508)	11	(497)
Inne korekty	(546)	10	(536)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+-II)	(6 303)	(229)	(6 532)
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	**(233)**	**240**	**7**
II. Wydatki	(4 890)	240	(4 650)
Spłaty kredytów i pożyczek	(1 881)	240	(1 641)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	(234)	240	6
D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III+-B.III+-C.III)	**(7 694)**	**11**	**(7 683)**
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	**(7 694)**	**11**	**(7 683)**
F. Środki pieniężne na początek okresu	**8 032**	**19**	**8 051**
G. Środki pieniężne na koniec okresu obrotowego (F+-D), w tym:	**338**	**30**	**368**

Wyszczególnienie	01.07.2025-30.09.2025 przed poaczeniem		01.07.2025-30.09.2025 przekształcony okres porównawczy
Pozycja sprawozdania	Rank Progress S.A.	Korekty wynikające z połączenia spółek	Razem
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	**853**	**(25)**	**828**
I. Zysk (strata) netto	(2 576)	751	(1 825)
II. Korekty razem	3 429	(776)	2 653
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	8	(114)	(106)

Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(453)	(741)	(1 194)
Zmiana stanu rezerw	126	79	205
Zmiana stanu zapasów	(438)	(6)	(444)
Zmiana stanu należności	3 398	85	3 483
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	1 027	17	1 044
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	275	(105)	170
Aktualizacja wartości innych aktywów	(399)	-	(399)
Inne korekty	19	9	28
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+-II)	853	(25)	828
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	**(2 397)**	**36**	**(2 361)**
II. Wydatki	(2 399)	36	(2 363)
Spłaty kredytów i pożyczek	(1 352)	36	(1 316)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	2 257	36	2 293
D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III+-B.III+-C.III)	**(2 570)**	**11**	**(2 558)**
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	**(2 570)**	**11**	**(2 558)**
F. Środki pieniężne na początek okresu	**2 908**	**19**	**2 926**
G. Środki pieniężne na koniec okresu obrotowego (F+-D), w tym:	**338**	**30**	**368**

Korekta 2: Grupa Kapitałowa skorygowała ujęcie wyceny pożyczek metodą skorygowanej ceny nabycia na skutek błędnego ujęcia w wyniku lat ubiegłych, zmiana ma charakter wynikowy, zmieniła wynik okresu porównawczego 2025 o kwotę 1 024 tys. PLN.

	przed korektą		przekształcony okres porównawczy
Pasywa	30.09.2025	korekta	30.09.2025
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	(187 716)	(1 024)	(188 740)
VI. Zysk (strata) netto	(5 571)	1 024	(4 547)
PASYWA RAZEM	**761 775**	**-**	**761 775**

	przed korektą		przekształcony okres porównawczy
	01.01.2025-30.09.2025	korekta	01.01.2025-30.09.2025
Przychody finansowe	**18 713**	**(668)**	**18 045**
Odsetki	14 650	(668)	13 982
- od jednostek powiązanych	7 353	(668)	6 685
Koszty finansowe	**17 694**	**(1 932)**	**15 762**
Odsetki, w tym:	14 208	(1 932)	12 276
- dla jednostek powiązanych	12 928	(1 932)	10 996
Zysk/(Strata) z działalności gospodarczej (I+J-K)	**(7 622)**	**1 264**	**(6 358)**
Zysk/(Strata) brutto (L+/-M)	**(7 622)**	**1 264**	**(6 358)**
Podatek dochodowy	**(2 051)**	**240**	**(1 811)**
Zysk/(Strata) netto (N-O-P)	**(5 571)**	**1 024**	**(4 547)**

	przed korektą		30.06.2025 przekształcony okres porównawczy
	01.01.2025-30.09.2025	korekta	01.01.2025-30.09.2025
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	**(6 532)**	**-**	**(6 532)**
Zysk (strata) netto	(5 571)	1 024	(4 547)
Korekty razem	(962)	(1 024)	(1 986)
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(1 970)	(1 264)	(3 234)
Zmiana stanu rezerw	(2 770)	367	(2 403)
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(2 788)	(127)	(2 915)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+-II)	(6 532)	-	(6 532)

16.12. Informacje o niespłaceniu kredytów bądź pożyczek

W III kwartałach 2026 r. nie miało miejsca niespłacenie kredytu lub pożyczki ani nie naruszono istotnych postanowień umowy kredytu lub pożyczki.

16.13. Transakcje z jednostkami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe

Wszystkie transakcje z jednostkami powiązanymi zostały zawarte na warunkach rynkowych.

16.14. Emisja, wykup i spłata nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych

W III kwartałach 2026 roku została spłacona kwota 1 490 tys. PLN z tytułu dłużnych papierów wartościowych.

16.15. Wypłacona lub zadeklarowana dywidenda

Zdarzenie nie miało miejsca w III kwartałach 2026 r.

16.16. Aktywa i zobowiązania warunkowe

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

-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.

-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.

-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.

Aktywa warunkowe oraz zobowiązania warunkowe powstałe w latach wcześniejszych zostały opisane w ostatnim rocznym sprawozdaniu finansowym za rok 2025.

16.17. Wyjaśnienie wartości prezentowanych w jednostkowym śródrocznym skróconym rachunku przepływów pieniężnych

W porównawczym okresie sprawozdawczym kwotę 11 611 tys. PLN stanowiły kwoty otrzymane od wspólnego przedsięwzięcia z powodu zwrotu wkładu komplementariuszowi.

16.18. Istotne zdarzenia następujące w okresie od 1 stycznia 2026 r. do 30 września 2026 r. niezbędne do zrozumienia bieżącego okresu oraz zdarzenia po zakończeniu bieżącego okresu, które nie zostały odzwierciedlone w kwartalnej informacji finansowej za dany okres

Ukraina, Bliski Wschód, kraje Zatoki Perskiej – konflikty zbrojne

Trwające konflikty zbrojne mają wpływ na sytuację gospodarczą Polski i mogą mieć wpływ na sytuację ekonomiczną Emitenta. Może ulec pogorszeniu krajowy wzrost gospodarczy, przerwane mogą zostać łańcuchy dostaw zwłaszcza surowców, mogą rosnąć ceny surowców, zwłaszcza ceny ropy naftowej i gazu ziemnego, może nasilić się presja inflacyjna, może wzrosnąć bezrobocie, osłabić się siła nabywcza ludności czy też mogą występować silne wahania kursu PLN względem walut obcych. W Polsce mogą wystąpić w związku z tym trudności w sprzedaży obiektów handlowych, a stopy kapitalizacji mogą być wyższe, odzwierciedlające zwiększone ryzyko. Trwające wojna powodują też kryzys uchodźczy. Napływ milionów uchodźców i koszt ich utrzymania wpływa na obciążenie budżetu państwa oraz może również nasilać presję inflacyjną. Jednocześnie może przyczynić się do wzrostu popytu na budownictwo mieszkaniowe, zwłaszcza z przeznaczeniem na wynajem, co może być szansą Emitenta, który już operuje na rynku mieszkaniowym. Jednocześnie Emitent informuje, iż Grupa Kapitałowa nie posiada aktywów na terenie Ukrainy, Bliskim Wschodzie i krajach Zatoki Perskiej, nie ma również odbiorców z terenu Ukrainy, Rosji, Białorusi, Bliskiego Wschodu i krajów Zatoki Perskiej. Sankcje nałożone na Białoruś i Rosję nie mają wpływu na działalność Grupy Kapitałowej.

Sprzedaż nieruchomości

W dniu 3 lipca 2026 r. Rank Progress S.A. sprzedała część nieruchomości w Miejscu Piastowym za cenę 2,7 mln PLN.

Otrzymanie dywidendy

W związku z podjętą uchwałą wspólnego przedsięwzięcia Port Popowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. sprawie przeznaczenia zysku za okres od 1 stycznia 2025r. do 31 grudnia 2025r., Emitent w dniu 30 czerwca 2026 r otrzymał dywidendę w wysokości 10,5 mln zł.

Przedwstępna umowa sprzedaży

W dniu 13 maja 2026 roku Spółka Rank Progress S.A. („Kupujący") zawarła z Castorama Polska Sp. z o.o. („Sprzedający") przedwstępną umowę sprzedaży 100% udziałów spółki celowej za cenę 60,319 mln zł (słownie: sześćdziesiąt milionów trzysta dziewiętnaście tysięcy 00/100), a Spółka będzie w momencie nabycia Udziałów jedynym użytkownikiem wieczystym Nieruchomości, której stan będzie zgodny z oświadczeniami i zapewnieniami Sprzedającego.
Spółka celowa w dniu podpisania niniejszej umowy jest użytkownikiem wieczystym niezabudowanych nieruchomości o powierzchni 11.407 m2 położonych w Warszawie przy ulicy Ostrobramskiej.
Tytułem na zabezpieczenie kar umownych Kupujący poddał się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5) Kodeksu Postępowania Cywilnego do maksymalnej kwoty 4,0 mln (cztery miliony) złotych, w terminie najpóźniej do dnia 13.01.2028 roku.
Sprzedający w celu zabezpieczenia roszczeń Kupującego poddał się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5) Kodeksu Postępowania Cywilnego do łącznej kwoty 9,0 mln (dziewięć milionów) złotych w terminie najpóźniej do dnia 13.01.2028 roku.
Umowa Przyrzeczona zostanie zawarta nie później niż w ciągu 30 (trzydziestu) dni od dnia spełnienia warunku zawieszającego jednak nie wcześniej, niż w dniu 1.08.2026 roku i nie później niż w dniu 13.01.2027 roku.

Nabycie spółki

W dniu 19 sierpnia 2026 roku Rank Progress S.A. („Kupujący") zawarła z Castorama Polska Sp. z o.o. („Sprzedający") umowę sprzedaży 99,29% udziałów spółki celowej za cenę 60,319 mln zł. Spółka celowa w dniu podpisania niniejszej umowy jest użytkownikiem wieczystym niezabudowanych nieruchomości o powierzchni 11.407 m2 położonych w Warszawie przy ulicy Ostrobramskiej. W dniu 28 października 2026 roku Rank Progress S.A. zawarła umowę zakupu dotyczącą 1 pozostałego udziału spółki celowej, tym samym ww. spółka Melani 1 Sp. z o.o. stała się w 100% własnością jednostki dominującej.

Połączenie spółek

W dniu 7 maja 2026 r. Rank Progress S.A. po raz pierwszy, natomiast w dniu 22 maja 2026 r. po raz drugi, zawiadomił akcjonariuszy Spółki o zamiarze połączenia się z następującymi spółkami: 1.„E.F. Progress V" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, 2.„Progress III" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, 3.„Progress V" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Legnicy, 4. „Progress XXXVIII" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, 5. „Progress XXXXIX" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, jako spółkami przejmowanymi.

W dniu 18 czerwca 2026 r. jednostka dominująca pojęła uchwałę numer 18 o dokonaniu połączenia jednostki dominującej z ww. spółkami. Jednostka dominująca zamierza połączyć się ze spółkami przejmowanymi poprzez przeniesienie całego majątku każdej ze spółek przejmowanych na jednostkę dominującą. W związku z połączeniem nie dojdzie do podwyższenia kapitału zakładowego jednostki dominującej, gdyż jest ona bezpośrednio lub pośrednio właścicielem 100% udziałów spółek przejmowanych. Odzwierciedlenie połączenia w księgach rachunkowych zostanie dokonane w dniu rejestracji ww. połączenia przez KRS. Połączenie zostało zarejestrowane w KRS w dniu 19 października 2026 r.

Inne istotne wydarzenia następujące po dniu 30 września 2026 r., które nie są opisane w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym nie wystąpiły.

17. PODPISY

Jan Mroczka
Elektronicznie podpisany przez Jan Mroczka
Data: 2026.11.19 06:49:17 +01'00'

Jan Mroczka
Prezes Zarządu

Małgorzata Mroczka
Elektronicznie podpisany przez Małgorzata Mroczka
Data: 2026.11.19 06:48:55 +01'00'

Małgorzata Mroczka
Wiceprezes Zarządu

Elżbieta Kaliciak
Elektronicznie podpisany przez Elżbieta Kaliciak
Data: 2026.11.18 14:30:42 +01'00'

Elżbieta Kaliciak
Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

Legnica, dnia 19 listopada 2026 r.