
MW RAIL S.A.
W POSZUKIWANIU WARTOŚCI GODZIWEJ
NA DZIEŃ 31.12.2025

WARSZAWA, DNIA
19.03.2026

Szanowni Państwo,

Przekazujemy niniejsze opracowanie przedstawiające wycenę wartości 10 000 000 akcji przedsiębiorstwa MW RAIL S.A. zarejestrowanej pod numerem KRS 0001038469, NIP 8992961705 przygotowanej przez Corporate Mind Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, pod adresem: ul. Krańcowa 61 lok. 10 Warszawa działający pod marką Wycenafirm.com.pl. W celu określenia wartości 10 000 000 akcji, tj. 100% akcji w kapitale zakładowym przedsiębiorstwa na potrzeby ustalenia parytetu wymiany akcji spółki MW Rail S.A. zgodnie z komunikatem bieżącym 3/2026 spółki M.W. TRADE S.A. Poniższa wycena została wykonana metodą skorygowanych aktywów netto. Niniejsze opracowanie zostało sporządzone na podstawie zlecenia od przedsiębiorstwa VR FACTORY GAMES S.A. z siedzibą przy Rakowiecka 34 / 5, 02-532 Warszawa, Polska, KRS: 0000023205 (z dnia 2 marca 2026r.). Niniejsza Wycena stanowi całość i żadna z jej części lub stron nie może być interpretowana bez przeczytania całości, a zwłaszcza jej zastrzeżeń i ograniczeń.

Zgodnie z wyceną przeprowadzoną na dzień 31.12.2025 r. wartość 10 000 000 akcji przedsiębiorstwa MW RAIL S.A. [wartość godziwa] określona metodą wartości skorygowanych aktywów netto wynosi:

- **29 989 420,71 PLN**

Słownie: (Dwadzieścia dziewięć milionów dziewięćset osiemdziesiąt dziewięć tysięcy czterysta dwadzieścia złotych 71/100)

W przypadku jakichkolwiek pytań lub wątpliwości dotyczących wyceny zachęcamy do kontaktu celem uzyskania niezbędnych wyjaśnień.

Z poważaniem,
Mateusz Łaska

Niniejszy dokument nie jest operatem szacunkowym w rozumieniu przepisów Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (z późn. zm.) oraz Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (z późn. zm.).

SPIS TREŚCI

WPROWADZENIE	4
PODSTAWA PRAC I PRZEDMIOT OPRACOWANIA	4
OZNACZENIE PODMIOTU DOKONUJĄCEGO WYCENY	4
DEKLARACJA NIEZALEŻNOŚCI	4
KONTEKST I STANDARD WARTOŚCI	4
ZAKRES WYCENY	5
CEL ORAZ PRAWNE I METODYCZNE UWARUNKOWANIA	5
ZAŁOŻENIA WYCENY	5
PODEJŚCIA I METODY	5
ŹRÓDŁA INFORMACJI	5
CHARAKTERYSTYKA FIRMY REALIZUJĄCEJ NINIEJSZE ZLECENIE	7
WYBÓR METODY SZACOWANIA	8
PODEJŚCIA I METODY	8
ZAŁOŻENIA OGRANICZENIA	9
PODSUMOWANIE WYNIKÓW WYCENY	9
PODSTAWOWE INFORMACJE O PRZEDSIĘBIORSTWIE	10
PODSTAWOWE DANE HISTORYCZNE DOTYCZĄCE PRZEDSIĘBIORSTWA	11
SKORYGOWANE DANE DOTYCZĄCE PRZEDSIĘBIORSTWA	16
WYCENA	17
SPORZĄDZAJĄCY RAPORT	18
NOTA PRAWNA	19
ZAŁĄCZNIK NR 1 – TABELA WYCENY POSZCZEGÓLNYCH ŚRODKÓW TRWAŁYCH	22
ZAŁĄCZNIK NR 2 - OPERAT SZACUNKOWY – RAPORT Z WYCENY WARTOŚCI GODZIWEJ ŚRODKÓW TRWAŁYCH – FLOTY WAGONÓW TOWAROWYCH SERII EAOS (37 SZTUK) Z DNIA 13 MARCA 2026 R.	23

Wprowadzenie

Celem niniejszego raportu jest oszacowanie wartości godziwej 100% akcji w przedsiębiorstwie MW RAIL S.A. Wycena jest przeprowadzona na dzień 31.12.2025r. Wycena przeprowadzona została za pomocą metody wartości skorygowanych aktywów netto. Z przeprowadzonej analizy wynika oszacowanie wartości godziwej przedsiębiorstwa MW RAIL S.A. na poziomie:

- **29 989 420,71 PLN**

Słownie: (Dwadzieścia dziewięć milionów dziewięćset osiemdziesiąt dziewięć tysięcy czterysta dwadzieścia złotych 71/100)

Podstawa prac i przedmiot opracowania

Podstawą sporządzenia wyceny jest zlecenie od przedsiębiorstwa VR FACTORY GAMES S.A. z siedzibą przy Rakowiecka 34 / 5, 02-532 Warszawa, Polska, KRS: 0000023205 z dnia 2 marca 2026r.(dalej „Zleceniodawca”) oraz Corporate Mind Sp. z o. o z siedzibą w Warszawie. Przedmiotem niniejszego opracowania jest wycena wartości przedsiębiorstwa MW RAIL S.A. KRS 0001038469. Wycena została dokonana na zlecenie Zleceniodawcy.

Oznaczenie podmiotu dokonującego wyceny

Wycena dokonana została przez Corporate Mind Sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie, pod adresem: ul. Krańcowa 61 lok. 10 Warszawa działający pod marką wycenafirm.com.pl.

Deklaracja niezależności

Potwierdzamy, że niniejszy raport został przygotowany w sposób niezależny i obiektywny oraz wg. naszej najlepszej wiedzy nie mamy żadnego konfliktu interesów. Zleceniodawca i zleceniobiorca nie pozostają w jakichkolwiek stałych lub czasowych relacjach prawnych, poza zleceniem przygotowania niniejszej opinii. Potwierdzam, że przygotowałem niniejszy Raport w sposób niezależny i obiektywny oraz że wg. mojej najlepszej wiedzy nie mam konfliktu interesów.

Kontekst i standard wartości

1. Wartość rynkowa wg definicji Międzynarodowych Standardów Wyceny (IVS) to szacunkowa kwota, za jaką składnik aktywów lub zobowiązanie powinno zostać wymienione w dniu wyceny między chętnym kupującym, a chętnym sprzedającym w ramach transakcji na warunkach rynkowych, po odpowiednim wprowadzeniu do obrotu i w przypadku, gdy każda ze stron działała w sposób świadomy, ostrożny i bez przymusu.
2. Wartość rynkowa, zgodnie z IVS, może być utożsamiana z pojęciem wartości godziwej, zapisanym w Międzynarodowym Standardzie Sprawozdawczości Finansowej nr 13 - Ustalanie wartości godziwej (dalej: MSSF 13). Zgodnie z definicją w polskiej wersji standardu, wartość godziwa to cena, którą otrzymano by za sprzedaż składnika aktywów lub zapłacono by za przeniesienie zobowiązania w transakcji przeprowadzonej na zwykłych warunkach między uczestnikami rynku na dzień wyceny.
3. Przyjęto, że wskazane w definicji „zwykłe warunki między uczestnikami rynku” są zbieżne z „warunkami rynkowymi” wskazanymi w IVS. Wartość godziwa jest również zdefiniowana w polskiej Ustawie o Rachunkowości jako kwota, za jaką dany składnik aktywów mógłby zostać

wymieniony, a zobowiązanie uregulowane na warunkach transakcji rynkowej, pomiędzy zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi, niepowiązanymi ze sobą stronami.

Zakres wyceny

W nawiązaniu do niniejszej wyceny, jej autor odbył dyskusje oraz wymianę wiadomości mailowych z przedstawicielem przedsiębiorstwa. Następnie zostały przeprowadzone następujące czynności:

- analiza sprawozdania finansowego przedsiębiorstwa na dzień 31.12.2025
- oszacowanie wartości MW RAIL S.A. za pomocą metody majątkowej

Cel oraz prawne i metodyczne uwarunkowania

Wycena na potrzeby ustalenia parytetu wymiany akcji spółki MW Rail S.A. zgodnie z komunikatem bieżącym 3/2026 spółki M.W. TRADE S.A. Uwarunkowania metodyczne: Krajowy Specjalistyczny Standard Wyceny „Ogólne zasady wyceny przedsiębiorstw” – znany uprzednio jako Nota Interpretacyjna nr 5

Założenia wyceny

Kontynuacja działalności – zgodnie z informacjami przekazanymi przez Zleceniodawcę przyjmuje się, że zespół aktywów wchodzących w skład przedsiębiorstwa jest zdolnym do generowania dochodu zespołem aktywów i będzie wykorzystywany w przyszłości.

Podejścia i metody

- podejście majątkowe – metoda skorygowanych aktywów netto (SAN)

Źródła informacji

Niniejsze opracowanie zostało sporządzone na podstawie danych i dokumentów dostarczonych przez Przedstawiciela przedsiębiorstwa. Podczas dokonywania wyceny wartości przedsiębiorstwa wykorzystano informacje i wnioski z następujących dokumentów:

- Odpis_Aktualny_KRS_0001038469
- 2025_02_BMW_Harmonogram 1 wersja
- 20260313 wycena taboru
- Powiązane_zobowizania_naleznosci
- Polityka rachunkowości 2024 MW RAIL SA
- Pożyczki_otrzymane
- bilans mapowanie
- rachunek mapowanie
- MWR_ZOiS_2025
- ZOiS 31.12.2025 i konta zerowe
- RZIS Bilans 31.12.2025
- MW Rail S.A._31.12.2024_sprawozdanie z badania
- Sprawozdanie z działalności M.W. Rail SA za 2024 rok

- Sprawozdanie_finansowe_MW_Rail_SA_za_2024_rok
- MWT_EST_20251231
- 1. Pytania do wyceny SAN (księgowość pełna)_wycenafirm.com.pl_RAIL
- Operat szacunkowy floty wagonów towarowych serii EAOS (37 sztuk) z dnia 13 marca 2026 r.

Oraz

- Ogólnodostępne informacje na temat branży
- Publicznie dostępne informacje zawarte w KRS
- Inne informacje przekazane przez Zleceniodawcę

Charakterystyka firmy realizującej niniejsze zlecenie

Corporate Mind Sp. z o.o.

Corporate Mind Sp. z o.o. świadczy usługi z zakresu wyceny i doradztwa, specjalizując się w wycenie przedsiębiorstw, wartości niematerialnych i prawnych, modelowaniu finansowym oraz due diligence finansowym. W skład zespołu ds. wycen wchodzi osoby z wieloletnim doświadczeniem na rynku finansowym posiadające certyfikaty i licencje branżowe.

Zespół Corporate Mind Sp z o.o. składa się również z osób świadczących usługi prawne oraz zewnętrznego dyrektora finansowego.

Usługi świadczone przez Corporate Mind Sp z o.o. zostały wyszczególnione i opisane na stronie internetowej firmy.

Dane Kontaktowe:

e-mail: mateusz.laska@wycenafirm.com.pl

wycena@wycenafirm.com.pl

www: <http://wycenafirm.com.pl/>

LinkedIn: <https://pl.linkedin.com/company/wycena-firm>



Wybór metody szacowania

Metodę wyceny wybrano na podstawie analizy dokonanej w oparciu o kryteria przedstawione w poniższej tabeli.

WYBÓR METODY WYCENY	MW RAIL S.A.
Poziom hierarchii wartości godziwej	TRZECI
Wybrana metoda wyceny	SKORYGOWANE AKTYWA NETTO
Przedmiotem wyceny są dłużne papiery wartościowe	NIE
Spółka sporządziła sprawozdanie finansowe za co najmniej jeden pełny rok obrotowy	TAK
Występuje niepewność co do możliwości kontynuowania działalności	NIE
Spółka przedstawiła plany finansowe, które pozwalają na ustalenie wiarygodnych przepływów pieniężnych na okres co najmniej 3 kolejnych pełnych lat, uwiarygodnione oświadczeniami zarządu spółki	NIE
Spółka posiada istotny majątek o charakterze materialnym lub prowadzi działalność operacyjną o niewielkiej skali lub powstała w wyniku wniesienia aportu, lub środków pieniężnych w okresie nie dłuższym niż 12 miesięcy przed datą wyceny	TAK
Dostępna jest szczegółowa wycena przynajmniej jednego składnika majątku, a jego wartość godziwa odbiega od wartości księgowej	TAK
Można wskazać co najmniej 3 emitentów o podobnym profilu i zakresie działalności, których akcje notowane są na aktywnym rynku publicznym	NIE
Dostępne są porównywalne dane zarówno dla spółek publicznych, jak i dla przedmiotu wyceny	NIE

Do określenia wartości godziwej zastosowano metodę majątkową:

- metodę skorygowanych aktywów netto

Podejścia i metody

Do wyceny wartości rynkowej kapitałów własnych przedsiębiorstwa przyjęto metodę skorygowanych aktywów netto (SAN). Jest to historycznie najstarsza metoda wyceny przedsiębiorstw, która skupia się na posiadanym przez przedsiębiorstwo majątku i przyjmuje go za podstawę określania wartości. Wartość przedsiębiorstwa jest wyznaczona przez wartość jego majątku, czyli aktywów pomniejszonych o sumę zobowiązań pieniężnych ciążących na przedsiębiorstwie. Niniejsza wycena, została przeprowadzona na podstawie metody wyceny uzgodnionej ze Zleceniodawcą.

Wycena metodą odtworzeniową polega na ustaleniu wartości majątku jednostki gospodarczej podlegającej wycenie poprzez określenie nakładów inwestycyjnych oraz kosztów niezbędnych dla odtworzenia takiego samego lub podobnego składnika majątku. Podstawą dokonanej w ten sposób wyceny jest rzeczywiste zużycie majątku, a nie jego zużycie księgowe. Metoda odtworzeniowa została zastosowana do wyceny wyszczególnionych składników aktywów trwałych przedsiębiorstwa.

Założenia ograniczenia

Wycena została przygotowana na podstawie informacji dostarczonych przez Spółkę, w oparciu o zakres prac, założeń, przy uwzględnieniu ograniczeń wyszczególnionych w raporcie. Raport powinien być analizowany w całości. Jakakolwiek próba jego interpretacji na podstawie wybranych fragmentów może prowadzić do niewłaściwych wniosków.

Sporządzający raport

Sporządzający raport informuje, że wszystkie istotne ujawnienia i zastrzeżenia znajdują się na ostatnich stronach niniejszego raportu.

Podsumowanie wyników wyceny

Na podstawie zlecenia z 2 marca 2026r przeprowadziliśmy procedury związane z wyceną przedsiębiorstwa MW RAIL S.A. na dzień 31.12.2025 r. Poniższa wycena przedsiębiorstwa została wykonana metodą księgową wartości skorygowanych aktywów netto. Zgodnie z wyceną przeprowadzoną na dzień 31.12.2025 r. wartość przedsiębiorstwa [equity Value] określona przy zastosowaniu metody skorygowanych aktywów netto, wyniosła:

- **29 989 420,71 PLN**

Słownie: (Dwadzieścia dziewięć milionów dziewięćset osiemdziesiąt dziewięć tysięcy czterysta dwadzieścia złotych 71/100)

Charakterystyka metody wyceny – skorygowanych aktywów netto [SAN]

Metoda opiera szacowaną wartość akcji przedsiębiorstwa na wartości aktywów netto, przy wykorzystaniu danych o pozycjach aktywów i pasywów pochodzących z bilansu wycenianego przedsiębiorstwa na określony dzień.

Rozwinięciem i udoskonaleniem tej metody bilansowej jest tzw. metoda skorygowanych aktywów netto (SAN). Skorygowana wartość księgowa aktywów netto to suma wartości aktywów stałych netto oraz aktywów obrotowych, finansowanych ze środków własnych firmy według zapisów w bilansie, zweryfikowaną o składniki aktywów i pasywów wymagające korekty ich wartości. Weryfikacji wartości (dokonuje się dla tych pozycji/składników aktywów i pasywów wycenianego podmiotu, dla których istnieje uzasadnione domniemanie bądź przypuszczenie, że ich ewidencyjna wartość bilansowa (na dzień wyceny w istotny sposób odbiega lub może odbiegać od aktualnej wartości rynkowej takiego składnika aktywów, a ponadto jest możliwe również, na podstawie ogólnie dostępnych danych lub osobnej wyceny tego składnika, wiarygodne ustalenie i określenie jego obecnej wartości rynkowej/godziwej). Sporządzony zgodnie z zasadami rachunkowości, określonymi w Ustawie z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości, bilans przedsiębiorstwa na dzień wyceny lub dzień zbliżony do dnia wyceny, jest podstawą dla oszacowania wartości aktywów netto, korekt do bilansu tzn. łącznie skorygowanej wartości aktywów netto (SAN)

Algorytm stosowania metody

Wartość godziwa została określona według wzoru:

$$WSAN = WSA - ZS$$

Gdzie:

WSAN - wartość skorygowanych aktywów netto,

WSA - wartość skorygowanych aktywów,

ZS – wartość skorygowanych zobowiązań

Podstawowe informacje o przedsiębiorstwie

MW RAIL S.A. z siedzibą przy Powstańców Śląskich 125 / 200, 53-317 Wrocław, Polska , REGON: 525417759, NIP: 8992961705, KRS: 0001038469, została zarejestrowana w rejestrze Sądowym dnia 26 maja 2023 r. Kapitał podstawowy przedsiębiorstwa na dzień 31.12.2025 roku wynosił 1 000 000 złotych i dzielił się na 10 000 000 akcji, z których każdy ma wartość nominalną 0,10 zł .

Zarząd / reprezentacja

- Pan Rafał Wasilewski - Wiceprezes Zarządu
- Pan Maciej Mizuro - Wiceprezes Zarządu

Przedmiot przeważającej działalności to:

Zakres działalności [PKD]	77.39.Z - Wynajem i dzierżawa pozostałych maszyn, urządzeń oraz dóbr materialnych, gdzie indziej niesklasyfikowana
	33.17.Z - Naprawa i konserwacja pozostałego cywilnego sprzętu transportowego
	46.19.Z - Działalność agentów zajmujących się sprzedażą hurtową niewyspecjalizowaną
	52.10.B - Magazynowanie i przechowywanie pozostałych towarów
	52.21.Z - Działalność usługowa wspomagająca transport lądowy
	52.29.C - Magazynowanie, przechowywanie i działalność usługowa wspomagająca transport
Segment	Wynajem taboru kolejowego

Podstawowe dane historyczne dotyczące przedsiębiorstwa

Poniżej zaprezentowano dane finansowe Stan na dzień 31-12-2025

Tabela 1. Aktywa Spółki

Pozycje (w złotych)	Stan na dzień 31-12-2025	Struktura na dzień 31-12-2025
Aktywa trwałe	13 179 636,9	96%
Wartości niematerialne i prawne	2 870,0	0%
Rzeczowe aktywa trwałe	8 383 859,9	61%
Należności długoterminowe	0,0	0%
Inwestycje długoterminowe	4 676 187,0	34%
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	116 720,0	1%
Aktywa obrotowe	573 802,8	4%
Zapasy	0,0	0%
Należności krótkoterminowe	81 465,8	1%
Inwestycje krótkoterminowe	480 369,0	3%
Rozliczenia międzyokresowe	11 968,0	0%
Należne wpłaty na kapitał podstawowy	0,0	0%
Udziały (akcje) własne	0,0	0%
SUMA AKTYWÓW	13 753 439,7	100%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych od Zleceniodawcy

Łączna wartość aktywów spółki MW RAIL S.A. na dzień 31.12.2025 r. wynosi 13 753 440 PLN. Struktura bilansu ma wyraźnie inwestycyjno-finansowy charakter – 96% aktywów stanowią aktywa trwałe, a 4% aktywa obrotowe. Taki układ jest typowy dla podmiotu kapitałochłonnego, którego majątek opiera się na rzeczowych aktywach trwałych oraz długoterminowych aktywach finansowych, przy jednoczesnym silnym wykorzystaniu finansowania długoterminowego. W przypadku MW RAIL S.A. bilans odzwierciedla działalność opartą na majątku transportowym oraz relacjach finansowych z podmiotami powiązanymi.

Aktywa trwałe: 13 179 637 PLN (96%)

W strukturze aktywów trwałych dominują rzeczowe aktywa trwałe w kwocie 8 383 860 PLN (61% sumy bilansowej). Pozycja ta obejmuje przede wszystkim majątek operacyjny wykorzystywany w działalności spółki, w tym flotę 37 wagonów towarowych serii EAOS wraz z zestawami kołowymi i urządzeniami GPS, a także samochód BMW 520D XDRIVE nr rej. WPI4976M o wartości księgowej 216 783,09 PLN. Taka struktura wskazuje, że zasadniczą część majątku trwałego ma charakter rzeczowy, operacyjny i jest bezpośrednio związana z eksploatacją oraz zarządzaniem aktywami transportowymi.

Wartości niematerialne i prawne wynoszą 2 870 PLN, co obejmuje stronę internetową. Jest to pozycja o marginalnym znaczeniu dla całości bilansu.

Inwestycje długoterminowe wynoszą 4 676 187 PLN (34% sumy bilansowej) i stanowią drugi kluczowy komponent aktywów trwałych. W ich strukturze mieszczą się akcje w spółce MW Sigma Trade w kwocie księgowej 630 tys. PLN oraz pozostałe aktywa finansowe długoterminowe w kwocie 4 046 tys. PLN, obejmujące pożyczki udzielone MW Sigma Trade w wysokości 4 000 tys. PLN oraz leasing udzielony MW Sigma Trade dotyczący samochodu w wysokości 46 tys. PLN. Pozycja ta pokazuje istotne zaangażowanie spółki w finansowanie podmiotu powiązanego. Zgodnie z informacjami od spółki odsetki od pożyczek i leasingu są naliczane na ostatni dzień każdego miesiąca i opłacane tego samego dnia.

Spółka nie wykazuje należności długoterminowych. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe wynoszą ok. 117 tys. PLN (1% sumy bilansowej) i obejmują aktywo z tytułu straty podatkowej. Pozycja ta oznacza możliwość rozliczenia w przyszłości podatkowej straty i ma charakter podatkowego aktywa odroczonego.

Aktywa obrotowe: 573 803 PLN (4%)

Aktywa obrotowe mają niewielki udział w sumie bilansowej, co potwierdza, że majątek spółki nie jest skoncentrowany na bieżącym cyklu operacyjnym, lecz na aktywach trwałych i relacjach finansowych o dłuższym horyzoncie. Spółka nie wykazuje zapasów, co jest spójne z profilem działalności, w którym zasadniczą rolę odgrywają aktywa trwałe oraz finansowe, a nie obrót towarami magazynowymi.

Należności krótkoterminowe wynoszą 81 466 PLN (1% sumy bilansowej) i obejmują przede wszystkim rozrachunki z tytułu dostaw i usług w kwocie 53 tys. PLN oraz rozrachunki z tytułu VAT w kwocie 28 tys. PLN. Na dzień wyceny nie występują przeterminowane należności, co ogranicza ryzyko kredytowe po stronie aktywów bieżących.

Inwestycje krótkoterminowe wynoszą 480 369 PLN (3% sumy bilansowej). Ich zasadniczą część stanowią środki pieniężne na rachunkach bankowych w wysokości 437 tys. PLN, a ponadto krótkoterminowa część leasingu udzielonego MW Sigma Trade dotyczącego samochodu w kwocie 29 tys. PLN. Tak jak w przypadku aktywów finansowych długoterminowych odsetki od należności leasingowych są rozliczane na ostatni dzień miesiąca i regulowane tego samego dnia. Pozostałą wartością tej pozycji są przedpłaty wynosząc 13 995 PLN.

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe po stronie aktywów wynoszą 11 968 PLN i obejmują czynne rozliczenia międzyokresowe.

Łącznie, krótkoterminowe pozycje o charakterze niefinansowym po stronie aktywów bieżących obejmują więc rozrachunki handlowe i publicznoprawne, czynne RMK oraz przedpłaty na kwotę 107 429 PLN.

Tabela 2. Pasywa Spółki

Pozycje (w złotych)	Stan na dzień 31-12-2025	Struktura na dzień 31-12-2025
Kapitał własny	2 511 994,5	18%
Kapitał podstawowy	1 000 000,0	7%
Akcje własne	0,0	0%
Kapitał zapasowy	4 300 000,0	31%
Kapitał z aktualizacji wyceny	0,0	0%
Pozostałe kapitały rezerwowe	0,0	0%
Zysk (strata) z lat ubiegłych	-1 262 284,7	-9%
Zysk (strata) netto	-1 525 720,8	-11%
Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,0	0%
Zobowiązania i rezerwy	11 241 445,2	82%
Rezerwy na zobowiązania	0,0	0%
Zobowiązania długoterminowe	10 963 099,8	80%
Zobowiązania krótkoterminowe	238 936,2	2%
Rozliczenia międzyokresowe	39 409,2	0%
SUMA PASYWÓW	13 753 439,7	100%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych od Zleceniodawcy

Kapitał własny i zobowiązania: 13 753 440 PLN

Po stronie pasywów kapitał własny wynosi 2 511 995 PLN (18% sumy bilansowej), natomiast zobowiązania i rezerwy 11 241 445 PLN (82%). Oznacza to, że struktura finansowania spółki opiera się przede wszystkim na kapitale obcym, i to głównie długoterminowym.

W strukturze kapitału własnego widoczny jest kapitał podstawowy w wysokości 1 000 000 PLN (7%) oraz kapitał zapasowy 4 300 000 PLN (31%). Jednocześnie na poziom kapitału własnego silnie oddziałują ujemne wyniki: strata z lat ubiegłych wynosi -1 262 285 PLN (-9%), a strata netto za bieżący okres -1 525 721 PLN (-11%). W efekcie kapitał własny pozostaje dodatni, jednak jego poziom jest wyraźnie obniżony przez skumulowane straty.

Zobowiązania i rezerwy: 11 241 445 PLN (82%)

Spółka nie wykazuje rezerw na zobowiązania, natomiast dominującą pozycję pasywów stanowią zobowiązania długoterminowe w kwocie 10 963 100 PLN (80% sumy bilansowej). Obejmują one przede wszystkim pożyczki otrzymane od MW Trade S.A. w wysokości 10 800 tys. PLN oraz leasing otrzymany dotyczący samochodu w wysokości 163 tys. PLN. Skala tej pozycji wskazuje, że działalność i struktura majątkowa spółki są finansowane w przeważającym stopniu kapitałem obcym o długoterminowym charakterze. Odsetki od pożyczek są naliczane na ostatni dzień miesiąca i opłacane tego samego dnia.

Zobowiązania krótkoterminowe wynoszą 238 936 PLN (2% sumy bilansowej) i obejmują przede wszystkim rozrachunki z tytułu dostaw i usług w kwocie 107 tys. PLN, rozrachunki z ZUS 52 tys. PLN, rozrachunki z tytułu wynagrodzeń 42 tys. PLN, rozrachunki budżetowe 27 tys. PLN, a także krótkoterminową część leasingu otrzymanego w kwocie 9 tys. PLN oraz ubezpieczenie leasingu w kwocie 2 tys. PLN. Struktura ta ma typowy charakter operacyjno-administracyjny i nie wskazuje na występowanie zobowiązań przeterminowanych. Na dzień wyceny spółka nie wykazuje przeterminowanych zobowiązań.

Rozliczenia międzyokresowe po stronie pasywów wynoszą 39 409 PLN i obejmują bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów. Ich udział w sumie bilansowej jest nieistotny, jednak potwierdza ujmowanie kosztów dotyczących okresu sprawozdawczego zgodnie z zasadą memoriału.

Zobowiązania pozabilansowe

Na dzień 31.12.2025 r. nie występują aktywa ani pasywa pozabilansowe nieujęte w bilansie. Umowy leasingu oraz relacje finansowe z podmiotami powiązаныmi zostały odzwierciedlone bezpośrednio w pozycjach bilansowych jako odpowiednio aktywa finansowe i zobowiązania finansowe. Spółka nie zgłosiła innych pozycji pozabilansowych wymagających odrębnego ujęcia w opisie.

Podsumowanie sytuacji finansowej

Bilans MW RAIL S.A. na dzień 31.12.2025 r. pokazuje spółkę o silnie skoncentrowanej strukturze majątkowej, w której dominują rzeczowe aktywa trwałe związane z taborem kolejowym oraz długoterminowe aktywa finansowe wobec podmiotu powiązanego. Po stronie pasywów zdecydowanie przeważa finansowanie długoterminowe, przede wszystkim w formie pożyczek od MW Trade S.A. Kapitał własny pozostaje dodatni, jednak jest obciążony skumulowanymi stratami z lat ubiegłych i stratą netto bieżącego okresu. Jednocześnie spółka utrzymuje dodatni stan środków pieniężnych, nie wykazuje przeterminowanych należności ani przeterminowanych zobowiązań, a na dzień wyceny nie występują inne nieujęte w bilansie aktywa lub pasywa pozabilansowe.

Opis zastosowanej metodologii korekt w metodzie SAN

Podstawy metodologiczne

W ramach wyceny przedsiębiorstwa metodą skorygowanych aktywów netto (SAN) dokonano przeglądu i wyceny rzeczowych aktywów trwałych w oparciu o dane źródłowe uzyskane od spółki w tym sprawozdania finansowe na dzień wyceny oraz ewidencję środków trwałych.

Typy wyceny środków trwałych zastosowane w niniejszym opracowaniu

W ramach wyceny środków trwałych zastosowano kilka typów wyceny, dostosowanych do charakteru poszczególnych składników majątku, dostępności danych rynkowych oraz ich znaczenia ekonomicznego dla przedsiębiorstwa. Zastosowane metody obejmują: operat szacunkowy oraz podejście porównawcze.

- **Operat szacunkowy**

Dla środków trwałych obejmujących tabor kolejowy przyjęto wartość określoną w operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego. Wartości te zostały potwierdzone jako aktualne na dzień wyceny – 31 grudnia 2025 r., i uwzględnione w pełnej wysokości jako reprezentatywne dla wartości godziwej.

- **Podejście porównawcze**

Podejście porównawcze zastosowano dla 1 pozycji, która obejmowała środki transportu, dla których możliwe było pozyskanie wiarygodnych danych rynkowych. Wyceny dokonano na podstawie analizy cen ofertowych dla aktywów o porównywalnych parametrach technicznych (rok produkcji, moc, producent, stan techniczny). Źródła danych obejmowały:

- portale branżowe (Otomoto),

Lista załączników:

- Załącznik nr 1 – Tabela wyceny poszczególnych środków trwałych
- Załącznik nr 2 – Operat szacunkowy – raport z wyceny wartości godziwej środków trwałych – floty wagonów towarowych serii EAOS (37 sztuk) z dnia 13 marca 2026 r.

Opis przeprowadzonych korekt

W trakcie przeprowadzonych prac zweryfikowano pozycje aktywów oraz pasywów MW RAIL S.A. na dzień wyceny 31.12.2025 r. Wartość księgowa (Book Value) sumy bilansowej wynosiła 13 753 439,67 PLN. Na potrzeby wyceny metodą skorygowanych aktywów netto (SAN) dokonano korekt wybranych pozycji aktywów i pasywów, tak aby odzwierciedlić ich wartość rynkową na dzień wyceny.

Łączny efekt korekt po stronie aktywów wyniósł +33 922 748,40 PLN, co podniosło wartość sumy aktywów i pasywów do 47 676 188,07 PLN. Po uwzględnieniu utworzonej po stronie pasywów rezerwy na zobowiązania w kwocie 6 445 322,20 PLN, odpowiadającej podatkowemu efektowi dodatnich korekt wartości aktywów, wartość kapitału własnego wzrosła netto o 27 477 426,21 PLN, z 2 511 994,50 PLN do 29 989 420,71 PLN.

AKTYWA TRWAŁE

Wartość księgowa aktywów trwałych na dzień wyceny wynosiła 13 179 636,90 PLN. Po korektach przyjęto ich wartość rynkową na poziomie 47 102 385,30 PLN, co oznacza łączną korektę in plus w wysokości 33 922 748,40 PLN.

Korekty objęły wyłącznie rzeczowe aktywa trwałe oraz inwestycje długoterminowe. Wartości niematerialne i prawne, należności długoterminowe oraz długoterminowe rozliczenia międzyokresowe pozostawiono bez zmian, przyjmując ich wartość księgową jako odpowiadającą wartości rynkowej na dzień wyceny.

Wartości niematerialne i prawne wynosiły 2 870,00 PLN i nie podlegały korekcie. Przyjęto wartość równą księgowej.

Rzeczowe aktywa trwałe zostały skorygowane z 8 383 859,94 PLN do 8 805 057,20 PLN, co oznacza korektę in plus w wysokości 421 197,26 PLN. Korekta ta wynikała z przeszacowania dwóch grup aktywów o istotnym znaczeniu dla działalności spółki. W ramach tej pozycji środek transportu BMW 520D XDRIVE został przeszacowany in minus o 17 840,00 PLN do wartości 198 943,09 PLN, natomiast tabor kolejowy został przeszacowany in plus o 439 037,26 PLN do wartości 8 606 114,11 PLN na podstawie operatu szacunkowego. Łączny efekt tych zmian dał korektę netto w wysokości +421 197,26 PLN. Oznacza to, że wartość rynkowa majątku transportowego spółki okazała się wyższa od jego wartości księgowej, przede wszystkim z uwagi na dodatnią korektę wyceny taboru kolejowego.

Inwestycje długoterminowe zostały skorygowane z 4 676 186,96 PLN do 38 177 738,10 PLN, co oznacza korektę in plus w wysokości 33 501 551,14 PLN. Korekta dotyczyła wyłącznie udziałów w MW Sigma Trade Sp. z o.o., które zostały wycenione metodą dochodową. Wartość księgową pakietu udziałów wynosiła 630 000,00 PLN, natomiast wartość rynkowa przyjęta do wyceny wyniosła 34 131 551,14 PLN, co spowodowało korektę o 33 501 551,14 PLN. Pozostałe składniki inwestycji długoterminowych, tj. pożyczki udzielone MW Sigma Trade oraz leasing udzielony MW Sigma Trade, pozostawiono bez korekt, przyjmując ich wartość księgową jako odpowiadającą wartości rynkowej na dzień wyceny.

Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe w kwocie 116 720,00 PLN nie podlegały korekcie.

AKTYWA OBROTOWE

Wartość księgową aktywów obrotowych na dzień wyceny wynosiła 573 802,77 PLN. Po korektach przyjęto wartość rynkową 573 802,77 PLN, co oznacza, że nie dokonano żadnych korekt w tej grupie aktywów.

Bez zmian pozostawiono należności krótkoterminowe w kwocie 81 465,75 PLN, inwestycje krótkoterminowe w kwocie 480 369,00 PLN oraz rozliczenia międzyokresowe w kwocie 11 968,02 PLN. Spółka nie wykazywała zapasów. W odniesieniu do aktywów obrotowych nie stwierdzono przesłanek uzasadniających korektę wartości księgowych.

PASYWA

Po stronie pasywów zasadnicza zmiana wynikała z odzwierciedlenia skutków przeszacowania aktywów w kapitale własnym oraz z utworzenia rezerwy na zobowiązania.

Kapitał własny wzrósł z 2 511 994,50 PLN do 29 989 420,71 PLN, co oznacza korektę in plus w wysokości 27 477 426,21 PLN. Korekta ta nie została rozpoznana poprzez zmianę kapitału podstawowego, kapitału zapasowego ani wyników finansowych, lecz została ujęta w kapitale z aktualizacji wyceny, który na dzień wyceny wyniósł 33 922 748,40 PLN.

Jednocześnie po stronie pasywów utworzono rezerwę na zobowiązania w kwocie 6 445 322,20 PLN. Kwota ta odpowiada 19% dodatnich korekt wartości aktywów i stanowi efekt podatkowy przeszacowania do wartości rynkowej. W konsekwencji, po uwzględnieniu tej rezerwy, wzrost kapitału własnego wyniósł 27 477 426,21 PLN.

Pozostałe pozycje pasywów pozostawiono bez zmian. Oznacza to, że zobowiązania długoterminowe pozostały na poziomie 10 963 099,82 PLN, zobowiązania krótkoterminowe pozostały na poziomie 238 936,17 PLN, a rozliczenia międzyokresowe pozostały na poziomie 39 409,18 PLN.

Nie korygowano również kapitału podstawowego, kapitału zapasowego, strat z lat ubiegłych ani straty netto.

PODSUMOWANIE KOREKT

Korekty in plus objęły przeszacowanie udziałów w MW Sigma Trade o +33 501 551,14 PLN przy zastosowaniu wyceny metodą dochodową oraz przeszacowanie taboru kolejowego o +439 037,26 PLN na podstawie operatu szacunkowego.

Korekta in minus dotyczyła przeszacowania środka transportu BMW 520D XDRIVE o -17 840,00 PLN.

Łączny efekt korekt po stronie aktywów wyniósł +33 922 748,40 PLN. Utworzona rezerwa na zobowiązania wyniosła 6 445 322,20 PLN. Łączny efekt korekt netto dla kapitału własnego, a tym samym dla wartości przedsiębiorstwa w metodzie SAN, wyniósł +27 477 426,21 PLN.

Pozostałe pozycje aktywów i pasywów, tj. wartości niematerialne i prawne, należności krótkoterminowe, inwestycje krótkoterminowe, rozliczenia międzyokresowe, zobowiązania długoterminowe, zobowiązania krótkoterminowe oraz rozliczenia międzyokresowe po stronie pasywów, pozostawiono bez korekt, przyjmując ich wartości księgowe jako odpowiadające wartościom rynkowym na dzień 31.12.2025 r.

Skorygowane dane dotyczące przedsiębiorstwa

Skorygowany bilans stanowiący podstawę do ustalenia wartości przedsiębiorstwa przedstawiono poniżej:

Tabela 3. Skorygowane aktywa Spółki

Pozycje (w złotych)	Stan na dzień 31-12-2025	Korekta	Struktura na dzień 31-12-2025
Aktywa trwałe	13 179 636,9	33 922 748,4	47 102 385,3
Wartości niematerialne i prawne	2 870,0	0,0	2 870,0
Rzeczowe aktywa trwałe	8 383 859,9	421 197,3	8 805 057,2
Należności długoterminowe	0,0	0,0	0,0
Inwestycje długoterminowe	4 676 187,0	33 501 551,1	38 177 738,1
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	116 720,0	0,0	116 720,0
Aktywa obrotowe	573 802,8	0,0	573 802,8
Zapasy	0,0	0,0	0,0
Należności krótkoterminowe	81 465,8	0,0	81 465,8
Inwestycje krótkoterminowe	480 369,0	0,0	480 369,0
Rozliczenia międzyokresowe	11 968,0	0,0	11 968,0
Należne wpłaty na kapitał podstawowy	0,0	0,0	0,0
Udziały (akcje) własne	0,0	0,0	0,0
SUMA AKTYWÓW	13 753 439,7	33 922 748,4	47 676 188,1

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych od Zleceniodawcy

Tabela 4. Skorygowane pasywa Spółki

Pozycje (w złotych)	Stan na dzień 31-12-2025	Korekta	Struktura na dzień 31-12-2025
Kapitał własny	2 511 994,5	27 477 426,2	29 989 420,7
Kapitał podstawowy	1 000 000,0	0,0	1 000 000,0
Akcje własne	0,0	0,0	0,0
Kapitał zapasowy	4 300 000,0	0,0	4 300 000,0
Kapitał z aktualizacji wyceny	0,0	33 922 748,4	33 922 748,4
Pozostałe kapitały rezerwowe	0,0	0,0	0,0
Zysk (strata) z lat ubiegłych	-1 262 284,7	0,0	-1 262 284,7
Zysk (strata) netto	-1 525 720,8	0,0	-1 525 720,8
Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,0	0,0	0,0
Zobowiązania i rezerwy	11 241 445,2	6 445 322,2	17 686 767,4
Rezerwy na zobowiązania	0,0	6 445 322,2	6 445 322,2
Zobowiązania długoterminowe	10 963 099,8	0,0	10 963 099,8
Zobowiązania krótkoterminowe	238 936,2	0,0	238 936,2
Rozliczenia międzyokresowe	39 409,2	0,0	39 409,2
SUMA PASYWÓW	13 753 439,7	33 922 748,4	47 676 188,1

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych od Zleceniodawcy

Wycena

Posługując się bilansem przedsiębiorstwa sporządzonym na dzień 31.12.2025 r. dokonano wyceny wartości MW RAIL S.A. metodą skorygowanych aktywów netto.

W wyniku dokonania wyceny przedsiębiorstwa metodą wartości skorygowanych aktywów netto, wartość 10 000 000 akcji wyniosła:

- **29 989 420,71 PLN**

Słownie: (Dwadzieścia dziewięć milionów dziewięćset osiemdziesiąt dziewięć tysięcy czterysta dwadzieścia złotych 71/100.)

TABELA 5. WYCENA SPÓŁKI NA 31-12-2025 WG METODY WARTOŚCI SKORYGOWANYCH AKTYWÓW

Pozycje (w Złotych)	Wartość
Wartość skorygowanych aktywów Spółki	47 676 188,07
Zobowiązania, rezerwy na zobowiązania oraz zobowiązania warunkowe	17 686 767,37
Wartość akcji Spółki wg metody skorygowanych aktywów netto (zł)	29 989 420,71

TABELA 6. WYCENA AKCJI SPÓŁKI NA 31-12-2025

Pozycje (w Złotych)	Wartość
Wartość akcji Spółki wg metody skorygowanych aktywów netto (zł)	29 989 420,71
Liczba akcji (w sztukach)	10 000 000
Wycena wartości jednego / jednej: akcji (zł)	2,9989

Źródło: opracowanie własne

DZIEŃ WYCENY	31.12.2025
--------------	------------

Sporządzający raport

Zatwierdzający raport

Mateusz Laska

- Biegły Sądowy przy Sądzie Okręgowym W Warszawie z zakresy Wyceny Przedsiębiorstwa
- Doradca Inwestycyjny nr 570
- Makler Papierów Wartościowych nr 2931

e-mail: mateusz.laska@wycenafirm.com.pl

www: <http://wycenafirm.com.pl/>

Sporządzający raport

Tymoteusz Rojewski

- Analityk finansowy

e-mail: tymoteusz.rojewski@wycenafirm.com.pl

www: <http://wycenafirm.com.pl/>

Nota prawna

Niniejszy raport został przygotowany przez Corporate Mind Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Krańcowa 61 lok. 10, 02-493 Warszawa, we współpracy z Przedsiębiorstwem / Zleceniodawcą, który dostarczył informacje opisowe oraz prognozy (jeżeli dotyczy). Corporate Mind Sp. z o.o. oszacowało wartość godziwą / wewnętrzną Przedsiębiorstwa na podstawie dostarczonych przez nie prognoz i nie weryfikowało sposobu, w jaki dane prognozy zostały sporządzone. Za przygotowanie niniejszego raportu Corporate Mind Sp. z o.o. otrzymało wynagrodzenie od Przedsiębiorstwa / Zleceniodawcy. Wycena została sporządzona z zachowaniem niezależności zawodowej i obiektywizmu, przy czym fakt wynagrodzenia nie ma wpływu na jej wynik ani treść. Raport nie zawiera pełnego zestawu informacji dotyczących Przedsiębiorstwa i nie umożliwia dokonania kompleksowej oceny jego sytuacji ekonomicznej ani potencjału rynkowego.

Wszelkie informacje zawarte w niniejszym raporcie mają wyłącznie charakter informacyjny i nie stanowią rekomendacji w rozumieniu Rozporządzenia delegowanego Komisji (UE) 2016/958 z dnia 9 marca 2016 r. uzupełniającego rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 w odniesieniu do regulacyjnych standardów technicznych dotyczących środków technicznych do celów obiektywnej prezentacji rekomendacji inwestycyjnych lub innych informacji rekomendujących lub sugerujących strategię inwestycyjną oraz ujawniania interesów partykularnych lub wskazań konfliktów interesów, wyniku doradztwa inwestycyjnego, oferty ani też kierowanego do kogokolwiek (lub jakiegokolwiek grupy osób) zaproszenia do zawarcia transakcji na instrumencie bądź instrumentach finansowych emitowanych przez Przedsiębiorstwo. Niniejszy dokument nie stanowi porady inwestycyjnej, prawnej, księgowej lub innego rodzaju doradztwa, a Corporate Mind Sp. z o.o. nie ponosi odpowiedzialności za szkody wynikające lub związane z wykorzystaniem przez odbiorców danych przedstawionych w niniejszym materiale.

Corporate Mind Sp. z o.o. nie gwarantuje dokładności ani kompletności danych źródłowych, na których oparto niniejsze opracowanie, w szczególności w przypadku, gdy informacje przekazane przez Przedsiębiorstwo / Zleceniodawcę okazały się niepełne, nieaktualne lub nie odzwierciedlały stanu faktycznego. Przedstawione prognozy są oparte wyłącznie na analizie przeprowadzonej przez Corporate Mind Sp. z o.o. i oparte na szeregu założeń, które w przyszłości mogą okazać się nietrafne. Corporate Mind Sp. z o.o. nie udziela żadnego zapewnienia, że podane prognozy się sprawdzą. W przypadku, gdy raport wskazuje adresy stron internetowych, z których korzystano przy jego sporządzeniu, Corporate Mind Sp. z o.o. nie bierze odpowiedzialności za zawartość tych stron.

Niniejszy raport nie jest przeznaczony do dystrybucji za pomocą kanałów dystrybucji rekomendacji ani nie jest przez Corporate Mind Sp. z o.o. przekazywany do publicznej wiadomości. Niniejszy raport został sporządzony i udostępniony wyłącznie Przedsiębiorstwu / Zleceniodawcy. Corporate Mind Sp. z o.o. nie ma wiedzy ani wpływu na to, w jaki sposób Przedsiębiorstwo / Zleceniodawca będzie posługiwało się niniejszym raportem, w szczególności jakim osobom, w jaki sposób oraz w jakiej formie będzie go udostępniało. Corporate Mind Sp. z o.o. nie zastrzega sobie wyłącznego prawa do dystrybucji niniejszego raportu, jednak zastrzega, że odbiorca końcowy inny niż Przedsiębiorstwo / Zleceniodawca nie powinien podejmować jakichkolwiek decyzji inwestycyjnych na podstawie niniejszego raportu. W przypadku, gdy odbiorca końcowy niniejszego raportu otrzymał niniejszy raport od podmiotu innego niż Corporate Mind Sp. z o.o., Corporate Mind Sp. z o.o. nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek działania lub zaniechania odbiorcy końcowego podjęte na podstawie lektury niniejszego raportu.

Corporate Mind Sp. z o.o. nie jest obowiązane do zapewnienia, czy instrumenty finansowe, do których odnosi się niniejszy dokument, są odpowiednie dla danego odbiorcy końcowego. W związku z powyższym, przy sporządzaniu niniejszego dokumentu Corporate Mind Sp. z o.o. nie uwzględniało indywidualnych potrzeb i sytuacji danego odbiorcy końcowego. Instrumenty, szacunki, oceny lub prognozy przedstawione w niniejszym dokumencie mogą nie być odpowiednie dla konkretnego odbiorcy końcowego. Niniejszy dokument został sporządzony z zachowaniem należytej staranności, rzetelności oraz obiektywizmu, w oparciu o ogólnodostępne informacje, w tym informacje publikowane przez Przedsiębiorstwo / Zleceniodawcę. Informacje i opinie zawarte w niniejszym dokumencie zostały zebrane lub opracowane w oparciu o źródła, które Corporate Mind Sp. z o.o. uznało za wiarygodne, jednak Corporate Mind Sp. z o.o. oraz podmioty z nim powiązane nie ponoszą odpowiedzialności za wszelkie niedokładności lub pominięcia. Niniejszy dokument wyraża wiedzę oraz poglądy autorów raportu według stanu na dzień jego sporządzenia. Niektóre informacje lub prognozy finansowe zostały udostępnione przez Przedsiębiorstwo / Zleceniodawcę. Corporate Mind Sp. z o.o., zgodnie ze swoją najlepszą wiedzą, weryfikowało te informacje, jednak nie gwarantuje, że w szczególności prognozy lub szacunki przedstawione przez Przedsiębiorstwo / Zleceniodawcę zostały przygotowane w sposób rzetelny i zgodnie z jego najlepszą wiedzą w chwili ich sporządzania. Dodatkowo niniejszy raport oraz żaden z jego zapisów nie stanowi:

- oferty w rozumieniu art. 66 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny,

- podstawy do zawarcia umowy lub powstania zobowiązania,
- publicznego proponowania nabycia instrumentów finansowych ani oferty publicznej instrumentów finansowych w rozumieniu art. 3 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych,
- zaproszenia do subskrypcji lub zakupu papierów wartościowych wyemitowanych przez Przedsiębiorstwo / Zleceniodawcę,
- usługi doradztwa inwestycyjnego ani usługi zarządzania portfelami, o których mowa w ustawie z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi.

Corporate Mind Sp. z o.o. nie posiada ani w ciągu ostatnich 12 miesięcy nie posiadało instrumentów finansowych emitowanych przez Przedsiębiorstwo. Osoby, które brały udział w sporządzeniu raportu, nie posiadają udziałów / akcji Przedsiębiorstwa. Wszystkie szacunki i opinie zawarte w raporcie stanowią niezależną opinię analityków na dzień jego wydania. Corporate Mind Sp. z o.o. ani jego pracownicy nie przyjmują jakiegokolwiek odpowiedzialności (wynikającej z zaniedbania lub na innej zasadzie) za szkody wynikające z wykorzystania niniejszego dokumentu lub jego treści. Przy sporządzaniu niniejszego raportu Corporate Mind Sp. z o.o. uwzględniło w szczególności:

- Ustawę o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r.,
- MSSF 13 „Ustalanie wartości godziwej”,
- Międzynarodowe Standardy Wyceny (IVS) oraz dobre praktyki rynkowe w zakresie wyceny przedsiębiorstw.

Zgodnie z Ustawą o rachunkowości, 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, niepowiązanymi ze sobą stronami. Corporate Mind Sp. z o.o. sporządziło wycenę wartości godziwej zgodnie z następującą hierarchią:

1. Ceny notowane (nieskorygowane) na rynkach aktywnych za identyczne aktywa lub zobowiązania, do których ma dostęp w dniu wyceny,
2. Dane wejściowe inne niż ceny notowane uwzględnione na poziomie 1, które są pośrednio albo bezpośrednio obserwowalne w przypadku danego składnika aktywów lub zobowiązania,
3. Nieobserwowalne dane wejściowe dotyczące składnika aktywów lub zobowiązania.

Źródła informacji

Niniejsze opracowanie zostało sporządzone z wykorzystaniem dostępnych informacji i założeń przedstawionych w bilansie Przedsiębiorstwa oraz zawiera informacje w takiej formie, w jakiej zostały one ujawnione przez Przedsiębiorstwo / Zleceniodawcę. Założono, że wszystkie te informacje są prawdziwe, rzetelne i odzwierciedlają stan faktyczny oraz najlepszą wiedzę Zarządu / właściciela Przedsiębiorstwa / Zleceniodawcy. Nasz osąd jest zależny od tego, czy podane informacje były kompletne i dokładne we wszystkich istotnych aspektach. Zgodnie z przyjętymi zasadami przy dokonywaniu wycen, zakres naszych prac nie pozwala nam ponosić odpowiedzialności za dokładność i kompletność dostarczonych informacji.

Wyceny sporządzono z należytą rzetelnością, należy jednak zwrócić uwagę na fakt, że wszelkie opracowania dotyczące wyceny podmiotów gospodarczych niosą za sobą ryzyko popełnienia błędu wynikającego z subiektywizmu ocen wyprowadzonych przez wyceniającego, bądź też ocen zawartych w cytowanych materiałach źródłowych, czy też braku wiedzy o zjawiskach i zdarzeniach dotyczących podmiotu, a nieprzekazanych wyceniającemu. Corporate Mind Sp. z o.o. nie zostało zaangażowane do przeprowadzenia badania due diligence i w konsekwencji nie dokonywało niezależnej weryfikacji przekazanych informacji ani nie wydaje opinii na ich temat.

Wykorzystanie narzędzi sztucznej inteligencji (AI)

W procesie przygotowania niniejszego raportu Corporate Mind Sp. z o.o. mogła wykorzystywać narzędzia analityczne oparte na sztucznej inteligencji (AI) oraz uczeniu maszynowym w zakresie wspomaganie analizy danych finansowych, porównania wskaźników rynkowych, automatyzacji obliczeń i redakcji tekstu. Narzędzia te pełniły wyłącznie funkcję wspierającą — nie podejmowały samodzielnych decyzji dotyczących wyników wyceny ani nie zastępowały profesjonalnego osądu ekspertów sporządzających niniejszy raport. Wszystkie wyniki, dane wejściowe i wnioski uzyskane z wykorzystaniem narzędzi AI zostały zweryfikowane przez analityków Corporate Mind Sp. z o.o. zgodnie z zasadą „human oversight”, obowiązującymi standardami wyceny oraz zasadami

należytej staranności zawodowej. Corporate Mind Sp. z o.o. nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne błędy wynikające z ograniczeń zewnętrznych modeli lub algorytmów wykorzystywanych w procesie analitycznym.

Aktualizacja

Niniejszy dokument nie podlega aktualizacji w oparciu o zdarzenia mające miejsce pomiędzy dniem wyceny a dniem sporządzenia niniejszego opracowania oraz po dniu jego publikacji. Ewentualna aktualizacja niniejszego raportu każdorazowo będzie przeprowadzona na podstawie zawartej umowy oraz zaktualizowanych danych przekazanych wyceniającemu przez Zleceniodawcę.

Załącznik nr 1 – Tabela wyceny poszczególnych środków trwałych

(zawiera: nazwa środka trwałego, data nabycia, wartość początkowa, wartość bilansowa, stopień zużycia, ilość, dane porównawcze, źródła rynkowe, wycena przyjęta do SAN).

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE								
Środki transportu		Suma						
		198 943						
	Nazwa środka trwałego	Data nabycia	Wartość początkowa	Wartość bilansowa	Wskaźnik zachowanej wartości użytkowej (%)	Ilość		
1	BMW serii 5 Touring 520d xDrive	19.02.2025	253 625	216 783	0%	1		
DO WYCENY								
	Dane porównywalne	Rok produkcji	Stan	Źródło	Wartość rynkowa (waluta aukcji)	Waluta	Cena netto / brutto	Wartość do wyceny (PLN)
1	BMW 520d xDrive M Sport Touring z 2025	2025	Używane	Otomoto	259 900,00	PLN	Brutto	211 300,81
2	BMW 520d xDrive Touring	2025	Używane	Otomoto	244 700,00	PLN	Brutto	198 943,09
3	BMW 520D X - DRIVE	2025	Używane	Otomoto	229 800,00	PLN	Brutto	186 829,27
4								
Mediana								198 943,09
Wartość przyjęta do wyceny								Porównawcza
Wycena								198 943,09

Załącznik nr 2 - Operat szacunkowy – raport z wyceny wartości godziwej środków trwałych – floty wagonów towarowych serii EAOS (37 sztuk) z dnia 13 marca 2026 r.
