

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
GRUPY KAPITAŁOWEJ**



ZA ROK OBROTOWY ZAKOŃCZONY

31 GRUDNIA 2012 ROKU

**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 roku**

Dla akcjonariuszy Rank Progress S.A.

Zarząd RANK PROGRESS S.A. (dalej „jednostka dominująca”, „Spółka”) sporządził skonsolidowane sprawozdanie finansowe zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń wykonawczych Komisji Europejskiej, a w zakresie nie uregulowanym w tych Standardach stosownie do wymogów Ustawy o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych.

Zarząd Rank Progress S.A. w celu przedstawienia w sposób prawdziwy i rzetelny obrazu sytuacji finansowej, wyników działalności i zmian sytuacji finansowej i majątkowej Grupy Kapitałowej Rank Progress S.A. zaprezentował w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym dane finansowe w sposób następujący:

- Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2012 roku, skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych, skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2012 roku,
- skonsolidowane dane porównawcze za rok 2011 stanowiące: skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2011 roku, skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych, skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym za rok 2011,
- noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego dla poszczególnych okresów.

Elementy skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały przedstawione w niniejszym dokumencie w następującej kolejności:

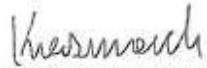
Strona

- |   |    |
|---|----|
| ▪ skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 wykazujące całkowity dochód ogółem netto w kwocie 24 376 tys. zł     | 4  |
| ▪ skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2012 roku wykazujące po stronie aktywów i pasywów sumę 864 170 tys. zł                      | 5  |
| ▪ skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 wykazujący zmniejszenie stanu środków pieniężnych o kwotę 17 244 tys. zł | 6  |
| ▪ skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 wykazujący zmniejszenie kapitału własnego o kwotę 25 987 tys. zł    | 7  |
| ▪ sprawozdanie według segmentów działalności  | 8  |
| ▪ noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego  | 11 |

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd jednostki dominującej dnia 21 marca 2013 roku oraz podpisane w imieniu Zarządu przez:

  
Jan Mroczka  
Prezys Zarządu

  
Dariusz Domszy  
Wiceprezes Zarządu

  
Mariusz Kaczmarek  
Członek Zarządu

Legnica, dnia 21 marca 2013 roku

**SPIS TREŚCI**

<b>1.</b>	<b>Skonsolidowane Sprawozdanie z całkowitych dochodów .....</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Skonsolidowane Sprawozdanie z sytuacji finansowej .....</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>Skonsolidowany Rachunek przepływów pieniężnych .....</b>	<b>6</b>
<b>4.</b>	<b>Skonsolidowane Zestawienie zmian w kapitale własnym .....</b>	<b>7</b>
<b>5.</b>	<b>Sprawozdanie finansowe według segmentów działalności .....</b>	<b>8</b>
	<b>Dodatkowe noty objaśniające.....</b>	<b>11</b>
1.	INFORMACJE OGÓLNE.....	11
2.	SKŁAD GRUPY .....	11
3.	POŁĄCZENIE SPÓLEK .....	15
4.	SKŁAD ZARZĄDU JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ .....	15
5.	SKŁAD RADY NADZORCZEJ JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ.....	15
6.	ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.....	15
7.	OŚWIADCZENIE O ZGODNOŚCI ORAZ PODSTAWA SPORZĄDZENIA .....	15
8.	WALUTA POMIARU I WALUTA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO .....	16
9.	ZMIANY STOSOWANYCH ZASAD RACHUNKOWOŚCI .....	16
10.	ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH.....	18
11.	ISTOTNE ZASADY RACHUNKOWOŚCI.....	19
12.	NABYCIE JEDNOSTKI ZALEŻNEJ .....	25
13.	NIERUCHOMOŚCI.....	26
14.	ŚRODKI TRWAŁE W BUDOWIE ORAZ POZOSTAŁE ŚRODKI TRWAŁE .....	28
15.	WARTOŚĆ FIRMY .....	30
16.	AKTYWA I REZERWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO .....	31
17.	ZAPASY.....	31
18.	NALEŻNOŚCI I INNE AKTYWA .....	34
19.	ŚRODKI PIENIĘŻNE .....	35
20.	AKTYWA TRWAŁE PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY .....	36
21.	KAPITAŁ WŁASNY.....	37
22.	ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE .....	38
23.	ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA.....	41
24.	PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY .....	41
25.	SPECYFIKACJA KOSZTÓW DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ .....	42
26.	WYNIK NA NIERUCHOMOŚCIACH .....	43
27.	POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE.....	43
28.	POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE .....	44
29.	PRZYCHODY FINANSOWE.....	44
30.	KOSZTY FINANSOWE .....	44
31.	PODATEK DOCHODOWY .....	45
32.	ZYSK/STRATA NA AKCJĘ .....	45
33.	INFORMACJE DOTYCZĄCE ZADEKLAROWANEJ I WYPŁACONEJ DYWIDENDY .....	46
34.	UMOWY PŁATNOŚCI W FORMIE AKCJI.....	46
35.	WSPÓLNE PRZEDSIĘWZIĘCIA.....	47
36.	INWESTYCJA W JEDNOSTCE STOWARZYSZONEJ .....	48
37.	INFORMACJE O TRANSAKCYJACH ZE STRONAMI POWIĄZANYMI .....	48
38.	WYNAGRODZENIE I INNE ŚWIADCZENIA NA RZECZ KLUCZOWEGO PERSONELU KIEROWNICZEGO.....	53
39.	ZATRUDNIENIE .....	53
40.	AKTYWA WARUNKOWE .....	53
41.	ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE.....	53
42.	CELE I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM .....	54
43.	ANALIZA WRAŻLIWOŚCI.....	56
44.	INSTRUMENTY FINANSOWE .....	59
45.	ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM .....	61
46.	SPRAWY SĄDOWE .....	61
47.	ISTOTNE ZDARZENIA W 2012 ROKU NIEUJĘTE W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM OKRESU .....	63
48.	ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM.....	63

# 1. Skonsolidowane Sprawozdanie z całkowitych dochodów

<i>Działalność kontynuowana</i>	Nota	01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
<b>Przychody ze sprzedaży, w tym</b>	<b>24</b>	<b>36 370</b>	<b>168 584</b>
Przychody ze sprzedaży produktów i usług		45 259	86 215
Przychody ze sprzedaży ze sprzedaży towarów		-	47 064
Zmiana stanu produktów		(13 600)	6 921
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby		4 711	28 384
<b>Koszty działalności operacyjnej, w tym</b>	<b>25</b>	<b>44 934</b>	<b>135 613</b>
Zużycie materiałów i energii		12 149	17 235
Usługi obce		13 000	68 593
Pozostałe koszty		19 785	16 747
Wartość sprzedanych towarów		-	33 038
<b>Zysk na sprzedaży</b>		<b>(8 564)</b>	<b>32 971</b>
Wynik na nieruchomościach	26	13 908	115 799
Pozostałe przychody operacyjne	27	7 012	31 037
Pozostałe koszty operacyjne	28	4 864	21 090
Zysk na utracie kontroli nad jednostką zależną		6 744	-
Odpis aktualizujący wartość firmy		-	2 226
<b>Zysk na działalności operacyjnej</b>		<b>14 236</b>	<b>156 491</b>
Przychody finansowe	29	22 624	1 011
Koszty finansowe	30	22 458	45 656
<b>Zysk brutto</b>		<b>14 402</b>	<b>111 846</b>
Zysk za zbycia akcji jednostki stowarzyszonej		-	20
Podatek dochodowy	31	(9 967)	(39 821)
<b>Zysk netto z działalności kontynuowanej</b>		<b>24 369</b>	<b>151 687</b>
<b>Działalność zaniechana</b>			
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		-	-
<b>Inne całkowite dochody, w tym</b>			
Inne składniki całkowitych dochodów		7	(6)
Podatek dochodowy dotyczący innych składników całkowitych dochodów		-	-
<b>Zysk netto za rok obrotowy, w tym</b>		<b>24 369</b>	<b>151 687</b>
Przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego		24 369	151 687
Strata przypadająca udziałom niesprawującym kontroli		-	-
<b>Całkowite dochody ogółem, w tym</b>		<b>24 376</b>	<b>151 681</b>
Przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego		24 376	151 681
Przypadające udziałom niesprawującym kontroli		-	-
<b>Wskaźniki zysku na akcję</b>			
Zysk podstawowy na jedną akcję z zysku za okres w zł	32	0,66	4,08
Zysk rozwodniony na jedną akcję z zysku za okres w zł	32	0,66	4,07

## 2. Skonsolidowane Sprawozdanie z sytuacji finansowej

Aktywa	Nota	31.12.2012	31.12.2011
Nieruchomości inwestycyjne	13	627 341	521 220
Rzeczowe aktywa trwałe	14	5 574	4 558
Wartości niematerialne		272	349
Należności i inne aktywa	18	25 484	16 186
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	16	40 671	29 440
<b>Aktywa trwałe</b>		<b>699 342</b>	<b>571 753</b>
Zapasy	17	115 072	110 853
Nieruchomości inwestycyjne	13	1 570	-
Należności i inne aktywa, w tym	18	34 670	102 402
z tytułu podatku dochodowego		360	2 695
Środki pieniężne	19	11 071	28 315
<b>Aktywa obrotowe</b>		<b>162 383</b>	<b>241 570</b>
Aktywa trwałe przeznaczone do zbycia	20	2 445	154 233
<b>AKTYWA OGÓŁEM</b>		<b>864 170</b>	<b>967 556</b>

Pasywa	Nota	31.12.2012	31.12.2011
Kapitał akcyjny	21	3 718	3 715
Akcje własne		(223)	-
Kapitał zapasowy		147 801	201 745
Kapitał rezerwowy		50 267	487
Kapitał z przeliczenia różnic kursowych		2	(5)
Zyski zatrzymane , w tym		259 086	280 696
zysk netto		24 369	151 687
<b>Kapitał własny (przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej)</b>		<b>460 651</b>	<b>486 638</b>
Udziały niesprawujące kontroli		-	-
<b>Kapitał własny razem</b>		<b>460 651</b>	<b>486 638</b>
Zobowiązania finansowe	22	254 399	362 835
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	16	5 603	6 276
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>260 002</b>	<b>369 111</b>
Zobowiązania finansowe	22	110 899	49 749
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	23	4 475	9 710
Pozostałe zobowiązania	23	28 143	52 348
w tym z tytułu podatku dochodowego		1 260	1 173
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>143 517</b>	<b>111 807</b>
<b>PASYWA OGÓŁEM</b>		<b>864 170</b>	<b>967 556</b>

### 3. Skonsolidowany Rachunek przepływów pieniężnych

	01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
<b>PRZEPLĄWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>		
<b>Zysk brutto</b>	<b>14 402</b>	<b>111 846</b>
<b>Korekty, w tym</b>	<b>11 322</b>	<b>(207 818)</b>
Zysk z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	(16 181)	(115 401)
Zyski mniejszości	-	-
Amortyzacja	1 436	1 007
Różnice kursowe	(19 766)	18 713
Odsetki	18 803	22 568
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	2 413	(25 969)
Zmiana stanu rezerw	(1 321)	5 025
Zmiana stanu zapasów	(1 649)	(19 350)
Zmiana stanu należności	63 703	(72 057)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	(28 125)	4 743
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	8 692	(31 707)
Podatek dochodowy	(696)	(6 861)
Aktualizacja wartości zapasów	(2 378)	1 346
Utrata kontroli na jednostką zależną	(6 744)	-
Inne korekty	(6 865)	10 125
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>25 724</b>	<b>(95 972)</b>
<b>PRZEPLĄWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ</b>		
<b>Wpływy, w tym</b>	<b>168 478</b>	<b>371 985</b>
Zbycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	3	51
Zbycie nieruchomości inwestycyjnych	165 083	321 702
Udzielone pożyczki - spłata	889	1 373
Z innych aktywów	2 503	48 859
<b>Wydatki, w tym</b>	<b>113 649</b>	<b>205 105</b>
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	854	461
Udzielone pożyczki - wypłata	8 431	1 640
Na inwestycje w nieruchomości i inne aktywa niefinansowe	84 796	198 087
Na nabycie innych jednostek	19 568	4 917
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>54 829</b>	<b>166 880</b>
<b>PRZEPLĄWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ</b>		
<b>Wpływy, w tym</b>	<b>28 585</b>	<b>133 744</b>
Wpływ z tytułu emisji akcji	4	-
Dopłaty do kapitału jednostki spółkontrolowanej	-	251
Kredyty bankowe i pożyczki	28 581	133 493
<b>Wydatki, w tym</b>	<b>126 382</b>	<b>204 971</b>
Wypłaty z zysku	50 146	11 144
Nabycie akcji własnych	223	-
Spłaty kredytów bankowych	54 862	168 561
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	1 000
Płatności z tytułu leasingu finansowego	1 041	936
Odsetki	20 110	23 328
Na inne zobowiązania finansowe	-	2
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>(97 797)</b>	<b>(71 227)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych netto</b>	<b>(17 244)</b>	<b>(319)</b>
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	(17 244)	(121)
Środki pieniężne na początek okresu	28 315	28 436
Zmiana ujęcia w zw. z nabyciem jednostki spółkontrolowanej	-	198
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>11 071</b>	<b>28 315</b>

## 4. Skonsolidowane Zestawienie zmian w kapitale własnym

Rok zakończony 31 grudnia 2012 roku

	Kapitał podstawowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Zyski zatrzymane	Kapitał rezerwowy	Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagr.	Kapitał własny przypadający akcjonariuszom większościowym	Kapitał przypadający akcjonariuszom niespr. kontroli	Kapitał własny razem
<b>1 stycznia 2012 roku</b>	<b>3 715</b>	-	<b>201 745</b>	<b>280 696</b>	<b>487</b>	<b>(5)</b>	<b>486 638</b>	-	<b>486 638</b>
Zysk netto roku obrotowego	-	-	-	24 369	-	-	24 369	-	24 369
Inne dochody całkowite	-	-	-	-	-	7	7	-	7
Podział zysku za 2011 rok	-	-	(4 167)	(45 979)	-	-	(50 146)	-	(50 146)
Program motywacyjny	3	-	-	-	3	-	6	-	6
Akcje własne	-	(223)	(49 777)	-	49 777	-	(223)	-	(223)
<b>31 grudnia 2012 roku</b>	<b>3 718</b>	<b>(223)</b>	<b>147 801</b>	<b>259 086</b>	<b>50 267</b>	<b>2</b>	<b>460 651</b>	-	<b>460 651</b>

Rok zakończony 31 grudnia 2011 roku

	Kapitał podstawowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Zyski zatrzymane	Kapitał rezerwowy	Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagr.	Kapitał własny przypadający akcjonariuszom większościowym	Kapitał przypadający akcjonariuszom niespr. kontroli	Kapitał własny razem
<b>1 stycznia 2011 roku</b>	<b>3 715</b>	-	<b>207 490</b>	<b>134 408</b>	-	<b>1</b>	<b>345 614</b>	-	<b>345 614</b>
Zysk netto roku obrotowego	-	-	-	151 687	-	-	151 687	-	151 687
Inne dochody całkowite	-	-	-	-	-	(6)	(6)	-	(6)
Zadeklarowana dywidenda	-	-	(5 745)	(5 399)	-	-	(11 144)	-	(11 144)
Program motywacyjny	-	-	-	-	487	-	487	-	487
<b>31 grudnia 2011 roku</b>	<b>3 715</b>	-	<b>201 745</b>	<b>280 696</b>	<b>487</b>	<b>(5)</b>	<b>486 638</b>	-	<b>486 638</b>

## 5. 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 tytułu z których osiąga ona przychody ze sprzedaży. W związku z powyższym Zarząd wyodrębnił 2 segmenty, tj. segment „Najem nieruchomości” oraz „Sprzedaż nieruchomości”. W IV kwartale 2012 roku Grupa, w związku z dywersyfikacją działalności i podjęciem działań w celu budowy spalarni śmieci, stworzyła nowy 3 segment działalności „Spalarnie śmieci”.

Pomiar zysków i strat oraz metody wycen aktywów i zobowiązań dotyczących poszczególnych segmentów są tożsame z pomiarem oraz metodami stosowanymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

W poniższych tabelach przedstawione zostały dane dotyczące przychodów, kosztów, zysków/strat oraz innych istotnych informacji dla poszczególnych segmentów Grupy za rok obrotowy 2012, a także za rok obrotowy 2011.

Okres za rok obrotowy zakończony 31.12.2012	Najem nieruchomości	Sprzedaż nieruchomości	Spalarnie śmieci	Pozycje nieprzy- pisane	Działalność ogółem
Przychody ze sprzedaży produktów i usług	44 354	905	-	-	45 259
Zmiana stanu produktów	(13 773)	41	-	132	(13 600)
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	4 711	-	-	-	4 711
Koszty operacyjne	24 372	20 512	50	-	44 934
<b>Zysk na sprzedaży</b>	<b>10 920</b>	<b>(19 566)</b>	<b>(50)</b>	<b>132</b>	<b>(8 564)</b>
Zysk z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	16 180	-	-	-	16 180
Wynik ze zbycia nieruchomości	(2 272)	-	-	-	(2 272)
Pozostałe przychody operacyjne	14 305	2 416	18	205	16 944
Pozostałe koszty operacyjne	7 792	199	9	52	8 052
<b>Zysk/strata na działalności operacyjnej</b>	<b>31 341</b>	<b>(17 349)</b>	<b>(41)</b>	<b>285</b>	<b>14 236</b>
Przychody finansowe	22 291	-	2	331	22 624
Koszty finansowe	10 963	773	1	10 721	22 458
<b>Zysk brutto</b>	<b>42 669</b>	<b>(18 122)</b>	<b>(40)</b>	<b>(10 105)</b>	<b>14 402</b>

Pozostałe informacje wg segmentów działalności na dzień 31.12.2012 roku					
<b>Aktywa ogółem</b>	<b>710 735</b>	<b>129 862</b>	<b>2 681</b>	<b>20 892</b>	<b>864 170</b>
<b>Zobowiązania ogółem</b>	<b>288 704</b>	<b>4 753</b>	<b>2 708</b>	<b>107 354</b>	<b>403 519</b>
Odpisy aktualizujące należności	7 754	15 931	9	-	23 694
Odpisy aktualizujące zapasy	-	11 267	-	-	11 267
<b>Razem odpisy aktualizujące</b>	<b>7 754</b>	<b>27 198</b>	<b>9</b>	<b>-</b>	<b>34 961</b>

### Pozostałe informacje wg segmentów działalności za okres od 01.01.2012 roku do 31.12.2012 roku

<b>Amortyzacja</b>	<b>176</b>	<b>1 258</b>	<b>2</b>	<b>-</b>	<b>1 436</b>
<b>Nakłady na rzeczowe aktywa trwałe i wartości niematerialne i prawne</b>	<b>409</b>	<b>441</b>	<b>4</b>	<b>-</b>	<b>854</b>
Razem kwoty odpisów aktualizujących ujętych w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	1 118	341	-	-	1 459
Razem kwoty odwrócenia odpisów aktualizujących ujętych w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	(247)	(2 532)	-	-	(2 779)



**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku (w tys. zł)**

<b>Pozycje nieprzypisane do segmentów w 2012 roku</b>	<b>Kwota</b>	<b>Objaśnienie</b>
Zmiana stanu produktów	132	dotyczy jednostki dominującej: zmiana stanu innych rozliczeń międzyokresowych (83 tys. zł), rozliczenia międzyokresowe bierne oraz rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne (49 tys. zł)
Pozostałe przychody operacyjne	205	dotyczy jednostki dominującej: przychody z tytułu zwrotu podatków (201 tys. zł), przychody z tytułu wynagrodzenia płatnika (4 tys. zł)
Pozostałe koszty operacyjne	52	dotyczy jednostki dominującej: koszty niektórych spraw sądowych (24 tys. zł), darowizny (27 tys. zł), inne koszty nieprzypisane (1 tys. zł)
Przychody finansowe	331	dotyczy jednostki dominującej: odsetki od lokat (273 tys. zł), odsetki od pożyczek udzielonych (58 tys. zł)
Koszty finansowe	10 721	dotyczy jednostki dominującej: odsetki od wyemitowanych obligacji
Aktywa ogółem	20 892	dotyczy jednostki dominującej: posiadane akcje jednostki obcej (24 tys. zł), udzielone pożyczki (2 271 tys. zł) aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego (16 833 tys. zł), należności z tytułu ceł, podatków i ubezpieczeń (1 032 tys. zł), środki pieniężne w kasie, na rachunkach bankowych i inne środki pieniężne (455 tys. zł), część rozliczeń międzyokresowych (201 tys. zł), pozostałe należności nieprzypisane (76 tys. zł)
Zobowiązania ogółem	107 354	dotyczy jednostki dominującej: rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego (3 932 tys. zł), inne rezerwy (89 tys. zł) zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji (99 830 tys. zł), zobowiązania z tytułu ceł, podatków i innych świadczeń (2 573 tys. zł), zobowiązania z tytułu wynagrodzeń (790 tys. zł), rozliczenia międzyokresowe bierne (73 tys. zł), inne zobowiązania nieprzypisane do segmentów (67 tys. zł)

<b>Okres za rok obrotowy zakończony 31.12.2011</b>	<b>Najem nieruchomości</b>	<b>Sprzedaż nieruchomości</b>	<b>Pozycje nieprzypisane</b>	<b>Działalność ogółem</b>
Przychody ze sprzedaży usług	47 064	39 151	-	86 215
Przychody ze sprzedaży towarów	84	46 980	-	47 064
Zmiana stanu produktów	10 267	(3 188)	(158)	6 921
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	28 384	-	-	28 384
Koszty operacyjne	61 905	40 752	-	102 657
Wartość sprzedanych towarów	44	32 994	-	33 038
<b>Zysk na sprzedaży</b>	<b>23 850</b>	<b>9 197</b>	<b>(158)</b>	<b>32 889</b>
Zysk z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	115 401	-	-	115 401
Wynik ze zbycia nieruchomości	398	-	-	398
Pozostałe przychody operacyjne	9 937	20 620	480	31 037
Pozostałe koszty operacyjne	3 505	16 871	632	21 008
Odpis aktualizujący wartość firmy	2 226	-	-	2 226
<b>Zysk/strata na działalności operacyjnej</b>	<b>143 855</b>	<b>12 946</b>	<b>(310)</b>	<b>156 491</b>
Przychody finansowe	880	-	131	1 011
Koszty finansowe	34 757	875	10 024	45 656
<b>Zysk brutto</b>	<b>109 978</b>	<b>12 071</b>	<b>(10 203)</b>	<b>111 846</b>

**Pozostałe informacje wg segmentów działalności na dzień 31.12.2011 roku**

<b>Aktywa ogółem</b>	<b>755 455</b>	<b>181 550</b>	<b>30 551</b>	<b>967 556</b>
<b>Zobowiązania ogółem</b>	<b>319 675</b>	<b>53 724</b>	<b>107 519</b>	<b>480 918</b>
Odpisy aktualizujące należności	6 310	16 362	-	22 672
Odpisy aktualizujące zapasy	-	15 520	-	15 520
<b>Razem odpisy aktualizujące</b>	<b>6 310</b>	<b>31 882</b>	<b>-</b>	<b>38 192</b>

**Pozostałe informacje wg segmentów działalności za okres od 01.01.2011 roku do 31.12.2011 roku**

<b>Amortyzacja</b>	<b>31</b>	<b>976</b>	<b>-</b>	<b>1 007</b>
<b>Nakłady na rzeczowe aktywa trwałe i wartości niematerialne i prawne</b>	<b>57</b>	<b>404</b>	<b>-</b>	<b>461</b>
Razem kwoty odpisów aktualizujących ujętych w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	2 707	8 347	-	11 054
Razem kwoty odwrócenia odpisów aktualizujących ujętych w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	(834)	-	-	(834)

**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku (w tys. zł)**

<b>Pozycje nieprzypisane do segmentów w 2011 roku</b>	<b>Kwota</b>	<b>Objaśnienie</b>
Zmiana stanu produktów	(158)	dotyczy jednostki dominującej: zmiana stanu innych rozliczeń międzyokresowych
Pozostałe przychody operacyjne	480	dotyczy jednostki dominującej: przychody z tytułu podatków - kontola UKS (93 tys. zł), odzyskanie wierzytelności nieprzypisanej (380 tys. zł), wynagrodzenie płatnika (7 tys. zł)
Pozostałe koszty operacyjne	632	dotyczy jednostki dominującej: zaokrąglenia z tytułu podatku VAT ( 317 tys. zł ), koszty niektórych spraw sądowych (315 tys. zł)
Przychody finansowe	131	dotyczy jednostki dominującej: odsetki od posiadanych obligacji (114 tys. zł), odsetki od pożyczek udzielonych (17 tys. zł)
Koszty finansowe	10 024	dotyczy jednostki dominującej: odsetki od wyemitowanych obligacji
Aktywa ogółem	30 551	dotyczy jednostki dominującej: posiadane akcje jednostki obcej (24 tys. zł), aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego (10 468 tys. zł), należności z tytułu ceł, podatków i ubezpieczeń (3 606 tys. zł), udzielone pożyczki (287 tys. zł), środki pieniężne w kasie, na rachunkach bankowych i inne środki pieniężne (15 967 tys. zł), część długoterminowych rozliczeń międzyokresowych (128 tys. zł), należności niedotyczące segmentów (71 tys. zł)
Zobowiązania ogółem	107 519	dotyczy jednostki dominującej: rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ( 2 873 tys. zł), rezerwa z tytułu niewykorzystanych urlopów (130 tys. zł), zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji ( 99 225 tys. zł), zobowiązania z tytułu ceł, podatków i innych świadczeń ( 4 459 tys. zł), zobowiązania z tytułu wynagrodzeń ( 697 tys. zł), rozliczenia międzyokresowe bierne (79 tys. zł), inne zobowiązania nieprzypisane do segmentów (56 tys. zł)

**Informacje dotyczące obszarów geograficznych**

Wszystkie przychody od klientów zewnętrznych były generowane w kraju w którym jednostka dominująca ma swoją siedzibę.

Wszystkie aktywa trwale posiadane przez Grupę znajdują się w kraju, w którym jednostka dominująca ma swoją siedzibę.

**Informacje dotyczące głównych klientów**

Poniższa tabela prezentuje kwoty (w tys. zł) przychodów od zewnętrznych klientów przekraczających 10 % przychodów ogółem w poszczególnych latach:

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>01.01.2012 - 31.12.2012</b>	<b>01.01.2011 - 31.12.2011</b>
Przychody od Klienta nr 1	153 466	333 617
Przychody od Klienta nr 2	<10% łącznych przychodów	38 937

Przychody od Klienta nr 2 są wykazane w segmencie sprzedaży nieruchomości, natomiast przychody od Klienta nr 1 są wykazane w segmencie najem nieruchomości.

Niektóre przychody, w tym od Klienta nr 1, są wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym netto tzn. po potrąceniu kosztów/wartości sprzedaży w pozycji 'wynik na nieruchomościach'.

## Dodatkowe noty objaśniające

### 1. INFORMACJE OGÓLNE

Grupa Kapitałowa RANK PROGRESS („Grupa”, „Grupa Kapitałowa”) składa się z jednostki dominującej Rank Progress S.A. i jej spółek zależnych.

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

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, za wyjątkiem spółki HIT Zarząd Majątkiem Polska Legnica 1 Sp. z o.o. w likwidacji, która została wykreślona z Krajowego Rejestru Sądowego po dniu bilansowym w dniu 8 stycznia 2013 r. W dniu 31 grudnia 2012 r. grupa ostatecznie utraciła kontrolę nad jednostką E.F. Progress IV Sp. z o.o., która wcześniej była spółką o zagrożonej kontynuacji działalności. Utrata kontroli nastąpiła w wyniku dodatkowych analiz stanu prawnego.

Podstawowym przedmiotem działania jednostki dominującej jest:

- rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych,
- wykonywanie robót ogólnobudowlanych,
- wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych,
- wynajem nieruchomości na własny rachunek,
- zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.

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.

W IV kwartale 2012 roku Grupa Kapitałowa podjęła się także działalności polegającej na budowie zakładów utylizacji odpadów komunalnych, która to działalność będzie ostatecznie prowadzona przez podmiot współkontrolowany po jego utworzeniu w roku 2013.

Jednostkę dominującą oraz całą Grupę kontrolują Andrzej Bartnicki oraz Jan Mrocza. Pan Andrzej Bartnicki oraz Pan Jan Mrocza bezpośrednio i pośrednio posiadają odpowiednio po 35,63% i 41,83% udziału głosów na Walnym Zgromadzeniu.

### 2. SKŁAD GRUPY

W skład Grupy, oprócz jednostki dominującej, w kolejnych latach objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym wchodziły spółki zależne. Grupa Kapitałowa posiada także dwie inwestycje w spółki współkontrolowane.

Lp.	Nazwa jednostki	Siedziba	Udział Grupy w 2012	Udział Grupy w 2011
1	E.F. Progress I Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
2	E.F. Progress II Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
3	E.F. Progress III Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%

**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku (w tys. zł)**

4	E.F. Progress V Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
5	E.F. Progress VI Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
6	E.F. Progress VII Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
7	Progress XIV Sp. z o.o. Chojnice S.K.A. (dawniej E.F. Progress VIII Sp. z o.o.)	Legnica	100%	100%
8	Progress XIV Sp. z o.o. Miejsce Piastowe S.K.A. (dawniej E.F. Progress IX Sp. z o.o.)	Legnica	100%	100%
9	E.F. Progress X Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
10	E.F. Progress XI Sp. z o.o. (dawniej Garissa Sp. z o.o.)	Legnica	100%	100%
11	E.F. Progress XII Sp. z o.o. (dawniej Rank-Pellene Sp. z o.o.)	Legnica	100%	50%
12	Progress II Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
13	Progress III Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
14	Progress IV Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
15	Progress V Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
16	Progress VII Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
17	Progress VIII Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
18	Progress IX Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
19	Progress X Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
20	Progress XI Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
21	Progress XII Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
22	Progress XIII Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
23	Progress XIV Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
24	Progress XV Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
25	Progress XVI Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
26	Progress XVII Sp. z o.o.	Legnica	50%	50%
27	Progress XVIII Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
28	Progress XIX Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
29	Progress XX Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
30	Progress XXI Sp. z o.o.	Legnica	100%	-
31	Progress XXII Sp. z o.o.	Legnica	100%	-
32	Progress XXIII Sp. z o.o.	Legnica	100%	-
33	Progress XXIV Sp. z o.o.	Legnica	100%	-
34	HIT Zarząd Majątkiem Polska Legnica 1 Sp. z o.o. w likwidacji	Legnica	100%	100%
35	KMM Sp. z o.o. w likwidacji	Legnica	-	100%
36	Rank Müller Jelenia Góra Sp. z o.o.	Legnica	100 %	100%
37	Rank Prosper Skarżysko Kamienna Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
38	Colin Holdings Ltd.	Cypr	100%	100%
39	NCT Inwestycje Świątokrzyskie I Sp. z o.o.	Legnica	50%	50%

**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku (w tys. zł)**

40	Gemar Umech Sp. z o.o.	Legnica	100%	-
41	Rank Recycling Energy Sp. z o.o.	Legnica	100%	-
42	Rank Recycling Długoszyn Sp. z o.o.	Legnica	100%	-
43	E.F. Progress XI Sp. z o.o. – S.K.A.	Legnica	100%	-
44	Progress XIV Sp. z o.o. – S.K.A.	Legnica	100%	-
45	Progress XV Sp. z o.o. – S.K.A.	Legnica	100%	-
46	Progress XVIII Sp. z o.o. – S.K.A.	Legnica	100%	-
47	Progress XIX Sp. z o.o. – S.K.A.	Legnica	100%	-
48	Progress XIV Sp. z o.o. Galeria S.K.A.	Legnica	100%	-
49	Progress XIV Sp. z o.o. Grudziądz S.K.A.	Legnica	100%	-

Podstawowym przedmiotem działalności spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej jest budowa i wynajem nieruchomości oraz handel nieruchomościami. Jedynie spółki Rank Recycling Energy Sp. z o.o. oraz Rank Recycling Długoszyn Sp. z o.o. zajmują się działalnością polegającą na rozwoju projektów z zakresu budowy zakładów utylizacji odpadów komunalnych.

Wszystkie sprawozdania finansowe spółek, z wyjątkiem sprawozdania E.F. Progress XII Sp. z o.o. (w zakresie sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych do dnia 25 lipca 2012 r.), NCT Inwestycje Świętokrzyskie I Sp. z o.o. oraz Progress XVII Sp. z o.o. zostały skonsolidowane metodą pełną.

Ze względu na nabycie jednostki współkontrolowanej w trzecim kwartale 2012 roku sprawozdanie z sytuacji finansowej oraz sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym spółki E.F. Progress XII Sp. z o.o. zostało skonsolidowane metodą pełną, jedynie w zakresie sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych do dnia 25 lipca 2012 r. zastosowano metodę proporcjonalną.

Sprawozdania finansowe spółek NCT Inwestycje Świętokrzyskie I Sp. z o.o. oraz Progress XVII Sp. z o.o. jako jednostek współkontrolowanych zostały skonsolidowane metodą proporcjonalną ze względu na brak możliwości samodzielnej kontroli tych spółek przez Grupę Kapitałową.

Spółka KMM Sp. z o.o. w likwidacji została wykreślona ostatecznie z KRS w dniu 2 lutego 2012 r.

W dniu 28 marca 2012 r. jednostka dominująca sprzedała 100% udziałów w spółce „Progress XIII” Sp. z o.o., jednostce zależnej „Progress XII” Sp. z o.o.

W dniu 11 kwietnia 2012 r. jednostka zależna Colin Holdings Limited sprzedała 100% udziałów w spółce Garissa Investments Sp. z o.o. jednostce dominującej.

W dniu 11 kwietnia 2012 r. jednostka zależna Garissa Investments Sp. z o.o. podjęła uchwałę o zmianie nazwy na „E.F. Progress XI” Sp. z o.o. i zmianie siedziby spółki na Legnicę. Zmiana została zarejestrowana we właściwym sądzie i obowiązuje od 17 maja 2012 r.

W dniu 26 kwietnia 2012 r. zostało zarejestrowane podwyższenie kapitału w spółce „E.F. Progress VI” Sp. z o.o., skutkiem czego stała się ona jednostką zależną od spółki „Progress X” Sp. z o.o., która posiada 51,5% udziałów. Pozostałe 48,5% udziałów należy do podmiotu dominującego Rank Progress S.A.

W dniu 25 lipca 2012 r. drugi udziałowiec we wspólnie kontrolowanym podmiocie Rank-Pellene Sp. z o.o. sprzedał wszystkie posiadane 50% udziałów w ww. spółce jednostce dominującej, tym samym Grupa Kapitałowa zyskała 100% kontrolę nad Rank-Pellene Sp. z o.o.

W dniu 18 oraz 27 lipca 2012 r. zostały zarejestrowane we właściwym sądzie nowoutworzone spółki komandytowo-akcyjne: Progress XIX Sp. z o.o. – S.K.A. oraz E.F. Progress XI Sp. z o.o. – S.K.A., w których 99,9% kapitału w formie akcji posiada jednostka dominująca, pozostały 0,01% jest w posiadaniu jednostek zależnych Grupy Rank Progress S. A.

W dniu 24, 29 sierpnia oraz 11 września 2012 r. zostały zarejestrowane we właściwym sądzie nowoutworzone spółki komandytowo-akcyjne: Progress XV Sp. z o.o. – S.K.A., Progress XVIII Sp. z o.o. – S.K.A. oraz Progress XIV Sp. z o.o. – S.K.A., w których 99,9% kapitału w formie akcji posiada jednostka dominująca, pozostały 0,01% jest w posiadaniu jednostek zależnych Grupy Rank Progress S. A.

W dniu 3 sierpnia 2012 r. Zgromadzenie Wspólników spółki Rank-Pellene Sp. z o.o. podjęło uchwałę o zmianie nazwy na E.F. Progress XII Sp. z o.o. i zmianie siedziby spółki na Legnicę. Zmiana została zarejestrowana we właściwym sądzie w dniu 17 września 2012 r.

W dniu 13 września 2012 r. jednostka dominująca przeniosła 99,9% udziałów w spółce E.F. Progress IX Sp. z o.o. oraz 99,9 % udziałów w spółce E.F. Progress VIII Sp. z o.o. do jednostki zależnej Progress XV Sp. z o.o.

W dniu 16 października 2012 r. została zarejestrowana we właściwym sądzie nowoutworzona spółka komandytowo-akcyjna: Progress XIV Sp. z o.o. Galeria S.K.A, w której 100% kapitału w formie akcji posiadają podmioty zależne od jednostki dominującej.

W dniu 26 października 2012 r. zostały zarejestrowane we właściwym sądzie spółki komandytowo-akcyjne: Progress XIV Sp. z o.o. Miejsce Piastowe S.K.A. oraz Progress XIV Sp. z o.o. Chojnice S.K.A., które powstały z przekształcenia jednostek zależnych odpowiednio E.F. Progress IX Sp. z o.o. oraz E.F. Progress VIII Sp. z o.o., w których 100% kapitału w formie akcji posiadają podmioty zależne od jednostki dominującej.

W dniu 29 października 2012 r. drugi udziałowiec we wspólnie kontrolowanym podmiocie Progress XVII Sp. z o.o. sprzedał wszystkie posiadane 50% udziałów w ww. spółce jednostce dominującej, tym samym Grupa Kapitałowa zyskała 100% kontrolę nad Progress XVII Sp. z o.o.

W dniu 30 października 2012 r. spółka zależna Progress XX Sp. z o.o. zawarła jako kupujący umowę sprzedaży 100% udziałów w spółce „GEMAR-UMECH” Sp. z o.o. z siedzibą w Pile za łączną cenę 17 300 tys. zł. Przejście własności udziałów, a tym samym data przejęcia nastąpiła w dniu 14 listopada 2012 r. Nabywanie jednostki zależnej nie zostało rozliczone zgodnie z MSSF 3 ponieważ nabyte aktywa i przejęte zobowiązania nie stanowią przedsięwzięcia. Główną przyczyną nabycia „GEMAR UMECH” Sp. z o.o. jest przejęcie gruntu w miejscowości Piła, którego użytkowanie wieczyste posiada przejmowana spółka. Na nabytej nieruchomości jest prowadzona inwestycja polegająca na budowie galerii handlowej.

W dniu 30 października 2012 r. spółka zależna Progress II Sp. z o.o. nabyła 50% udziałów w spółce Kullar Gobi Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie za łączną cenę 25 tys. zł oraz zawarła umowę przeniesienia 50% praw i obowiązków wspólników w spółce KJ Investment S. Kullar i Wspólnicy Sp. j. z siedzibą w Warszawie za łączną cenę 2 013 tys. zł. Ww. zakupione jednostki ze względu na planowaną sprzedaż w ciągu 1 roku obrotowego są wykazane w niniejszym sprawozdaniu finansowym w aktywach trwałych przeznaczonych do sprzedaży.

W dniu 14 listopada 2012 r. została zarejestrowana we właściwym sądzie nowoutworzona spółka komandytowo-akcyjna: Progress XIV Sp. z o.o. Grudziądz S.K.A, w której 100% kapitału w formie akcji posiadają podmioty zależne od jednostki dominującej.

W dniu 16 listopada 2012 r. jednostka dominująca nabyła 100% udziałów w spółce Rank Recycling Energy Sp. z o.o. z siedzibą w Legnicy za cenę 2 500 tys. zł.

W dniu 5 listopada 2012 r. jednostka dominująca nabyła 50% udziałów w spółce Progress XVII Sp. z o.o. od drugiego udziałowca, stając się tym samym 100% właścicielem spółki, a następnie w dniu 21 listopada 2012 r. jednostka dominująca sprzedała 50% udziałów w spółce Progress XVII Sp. z o.o. dla spółki E.F. Progress XII Sp. z o.o. oraz 50% udziałów dla spółki Alternative Energy Sp. z o.o. Tym samym spółka Progress XVII Sp. z o.o. jest w dalszym ciągu jednostką współkontrolowaną.

W dniu 26 listopada 2012 r. zostały założone spółki Progress XXI Sp. z o.o. oraz Progress XXII Sp. z o.o. natomiast w dniu 3 grudnia 2012 r. zostały założone spółki Progress XXIII Sp. z o.o., Progress XXIV Sp. z o.o. oraz Rank Recycling Długoszyn Sp. z o.o.

W dniu 31 grudnia 2012 r. grupa ostatecznie utraciła kontrolę nad jednostką E.F. Progress IV Sp. z o.o., która wcześniej była spółką o zagrożonej kontynuacji działalności. Utrata kontroli nastąpiła w wyniku dodatkowych analiz stanu prawnego.

### **3. POŁĄCZENIE SPÓŁEK**

W okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym w dniu 16 listopada 2012 r. podmiot dominujący nabył 100% udziałów w jednostce Rank Recycling Energy Sp. z o.o. W związku z ww. nabyciem została rozpoznana wartość firmy w kwocie 11 tys. zł która ze względu na niską istotność została spisana w koszty i wykazana w sprawozdaniu z dochodów całkowitych w pozycji 'pozostałe koszty operacyjne'. Grupa kapitałowa posiada 100% ww. spółki, nie występują udziały niesprawujące kontroli.

W dniu 30 października 2012 r. spółka zależna Progress XX sp. z o.o. zawarła jako kupujący umowę sprzedaży 100% udziałów w spółce „GEMAR-UMECH” Sp. z o.o. z siedzibą w Pile za łączną cenę 17 300 tys. zł. Przejście własności udziałów, a tym samym data przejęcia nastąpiła w dniu 14 listopada 2012 r. Nabycie jednostki zależnej nie zostało rozliczone zgodnie z MSSF 3 ponieważ nabyte aktywa i przejęte zobowiązania nie stanowią przedsięwzięcia. Główną przyczyną nabycia „GEMAR UMECH” Sp. z o.o. jest przejęcie gruntu w miejscowości Piła, którego użytkowanie wieczyste posiada nabyta spółka. Na nabytej nieruchomości jest obecnie prowadzona inwestycja polegająca na budowie galerii handlowej.

W dniu 30 października 2012 r. spółka zależna Progress II Sp. z o.o. nabyła 50% udziałów w spółce Kullar Gobi Sp. z .o.o. z siedzibą w Warszawie za łączną cenę 25 tys. zł oraz zawarła umowę przeniesienia 50% praw i obowiązków wspólników w spółce KJ Investment S. Kullar i Wspólnicy Sp. j. z siedzibą w Warszawie za łączną cenę 2 013 tys. zł. Nabycie ww. spółek nie zostało rozliczone zgodnie z MSSF 3. Spółki są ujmowane w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, ze względu na planowaną sprzedaż w ciągu 1 roku, w aktywach trwałych przeznaczonych do sprzedaży według MSSF 5.

Wszystkie spółki zależne i współzależne za wyjątkiem spółek HIT Zarząd Majątkiem Polska Legnica 1 Sp. z o.o., E.F. Progress XI Sp. z o.o. (dawniej Garissa Sp. z o.o.), Gemar-Umech Sp. z o.o. zostały założone lub współzałożone przez jednostkę dominującą lub jej jednostkę zależną.

### **4. SKŁAD ZARZĄDU JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ**

Skład Zarządu jednostki dominującej na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego przedstawiał się następująco:

- Jan Mrocza - Prezes Zarządu,
- Dariusz Domszy - Wiceprezes Zarządu,
- Mariusz Kaczmarek - Członek Zarządu.

### **5. SKŁAD RADY NADZORCZEJ JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ**

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

- Andrzej Bartnicki - przewodniczący,
- Jakub Górski - wiceprzewodniczący
- Paweł Puterko - członek rady,
- Łukasz Kurdyś - członek rady,
- Piotr Kowalski - członek rady.

### **6. ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd jednostki dominującej w dniu 21 marca 2013 roku.

### **7. OŚWIADCZENIE O ZGODNOŚCI ORAZ PODSTAWA SPORZĄDZENIA**

Niniejsze 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 sprawozdawczości rocznej, 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 sprawozdania 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").

Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez inne spółki Grupy z wyjątkiem jednostki HIT Zarząd Majątkiem Polska Legnica 1 Sp. z o.o. w likwidacji.

## **8. WALUTA POMIARU I WALUTA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

Walutą pomiaru jednostki dominującej i innych spółek uwzględnionych w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, z wyjątkiem Colin Holdings Limited z siedzibą w Nikozji, której walutą sprawozdawczą jest EUR, oraz walutą sprawozdawczą niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego jest złoty polski. Wszystkie wartości, o ile nie wskazano inaczej, podane są w tysiącach złotych („tys. zł”).

## **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 2012 r.:

- MSSF 7 (zmiana) „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji”, zmiana wprowadza dodatkowe wymogi ujawniania informacji w związku z wyksięgowaniem aktywów. Zmiany te pozwolą użytkownikom sprawozdań finansowych lepiej zrozumieć transakcje przekazania aktywów finansowych, a także możliwe skutki ryzyka, które mogą pozostać w jednostce po przekazaniu aktywów finansowych;

Zatwierdzając niniejsze sprawozdanie finansowe Spółka nie zastosowała następujących standardów, zmian standardów i interpretacji, które zostały opublikowane i zatwierdzone do stosowania w UE, które zostaną zastosowane od 1 stycznia 2013 roku:

- MSR 1 (zmiana) „Prezentacja sprawozdań finansowych”, zmiana dotyczy prezentacji pozycji pozostałych całkowitych dochodów; data wejścia w życie 1 lipiec 2012r. lub później,
- MSR 19 (zmiana) „Świadczenia pracownicze”, zmiana wprowadza nową klasyfikację krótkoterminowych świadczeń pracowniczych, usuwa podejście korytarzowe, wprowadza brak opcji w zakresie prezentacji świadczeń po okresie zatrudnienia; data wejścia w życie 1 styczeń 2013r. lub później,
- MSSF 1 (zmiana) „Zastosowanie MSSF po raz pierwszy”, pierwsza zmiana dotyczy wprowadzenia wytycznych dotyczących powrotu do sporządzania sprawozdań finansowych zgodnie z MSSF po okresie niezdolności do przestrzegania MSSF ze względu na ciężką hiperinflację waluty funkcjonalnej, efektem drugiej zmiany jest zniesienie wymogu przekształcania operacji wyksięgowania przeprowadzonych przed datą zastosowania MSSF po raz pierwszy; data wejścia w życie 11 grudnia 2012 r. lub później,
- MSR 12 (zmiana) „Podatek dochodowy”, zmiana dotyczy wymogu wyceny podatku odroczonego związanego z danym składnikiem aktywów w zależności od tego, czy jednostka spodziewa się odzyskania jego wartości bilansowej poprzez wykorzystanie lub sprzedaż tego składnika; data wejścia w życie 11 grudnia 2012 r. lub później,
- MSSF 13 (nowy standard) „Wycena według wartości godziwej”, celem standardu jest stworzenie jednolitych założeń koncepcyjnych w zakresie wyceny do wartości godziwej, poprawienie wymogów w zakresie ujawnień dotyczących wyceny do wartości godziwej; standard nie rozszerza zakresu stosowania wartości godziwej jednak poszerza wymogi dotyczące ujawnień; data wejścia w życie 1 styczeń 2013r. lub później,
- KIMSF 20 (nowa interpretacja) „Rozliczenie kosztów usuwania nakładów na etapie produkcji w kopalniach odkrywkowych”, zgodnie z interpretacją koszty usuwania nadkładu w celu ułatwienia dostępu do zasobów rud mineralnych stanowiących przedmiot wydobycia należy ujmować jako aktywa trwałe, pod warunkiem spełnienia określonych warunków, natomiast koszty usuwania nadkładów w ramach bieżącej działalności produkcyjnej powinny być rozliczne zgodnie z MSR 2 „Zapasy”; składnik aktywów z tytułu usuwania nadkładu będzie początkowo wyceniany po koszcie



historycznym, a następnie wyceniany wg kosztu historycznego lub wartości przeszacowanej, pomniejszonego o amortyzację i utratę wartości; data wejścia w życie 1 stycznia 2013 lub później z możliwością wcześniejszego zastosowania,

- MSSF 7 (zmiana) „Instrumenty finansowe”, zmiana dotyczy zagadnień: ujawnienia, kompensowanie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych; zmiany zostały opublikowane w grudniu 2011 r., zgodnie z tymi zmianami jednostki są zobowiązane do ujawnienia informacji, które umożliwią czytelnikom sprawozdań finansowych ocenę wpływu lub potencjalnego wpływu kompensat, w tym prawa do rozliczenia rozpoznanych przez jednostkę aktywów finansowych i rozpoznanych zobowiązań finansowych, na sytuację finansową jednostki; data wejścia w życie 1 stycznia 2013r. lub później,
- Zmiany do MSR 32 „Instrumenty finansowe: ujawnianie i prezentacja”, zmiana dotyczy zagadnień: kompensowanie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych; data wejścia w życie 1 stycznia 2014r. lub później,
- Zmiany do MSSF 1 „Zastosowanie MSSF po raz pierwszy” – Pożyczki rządowe; data wejścia w życie 1 stycznia 2013r. lub później.

Jednostka postanowiła nie skorzystać z możliwości wcześniejszego zastosowania powyższych standardów, zmian do standardów i interpretacji.

MSSF w kształcie zatwierdzonym przez UE nie różnią się obecnie w znaczący sposób od regulacji przyjętych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR). Poniższe interpretacje według stanu na dzień 31 grudnia 2012 roku nie zostały jeszcze przyjęte w UE do stosowania:

- MSSF 9 (nowy standard) „Instrumenty finansowe”, standard jest efektem pierwszej części prac RMSR, prowadzących do zastąpienia MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena”, obejmuje głównie dwa aspekty rachunkowości instrumentów finansowych – klasyfikację i wycenę aktywów finansowych, RMSR prowadzi dalsze prace nad rachunkowością instrumentów finansowych obejmującą między innymi takie obszary jak: utrata wartości, rachunkowość zabezpieczeń, zobowiązania finansowe, usuwanie ze sprawozdania z sytuacji finansowej; data wejścia w życie 1 stycznia 2015r. lub później,
- MSSF 10 (nowy standard) „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”, celem nowego standardu jest stworzenie jednolitego modelu kontroli mającego zastosowanie do wszystkich typów jednostek oraz ulepszenie ujawnień dotyczących jednostek podlegających konsolidacji oraz wyłączonych z konsolidacji; data wejścia w życie 1 stycznia 2013r. lub później,
- MSSF 11 (nowy standard) „Wspólne przedsięwzięcia”, nowy standard eliminuje możliwość wyboru polityki rachunkowości dotyczącej ujęcia jednostek współkontrolowanych metodą proporcjonalną oraz zmienia nastawienie w klasyfikacji, w ten sposób, że forma prawna nie jest jedynym wyznacznikiem rachunkowego ujęcia; data wejścia w życie 1 stycznia 2013r. lub później,
- MSSF 12 (nowy standard) „Ujawnianie informacji na temat udziałów w innych jednostkach”, celem jest połączenie w jednym standardzie wymogów ujawniania informacji na temat jednostek podporządkowanych dotychczas rozproszonych w kilku standardach: MSR 27, MSR 28, MSR 31, dodatkowo zostanie zwieszona przejrzystość osądu kierownictwa jednostek w zakresie jednostek podlegających/nie podlegających konsolidacji oraz zostanie zwiększona ilość ujawnień dla jednostek niekontrolowanych, niepodlegających konsolidacji; data wejścia w życie 1 stycznia 2013r. lub później,
- MSR 27 (zmiana) „Jednostkowe sprawozdanie finansowe”, zmieniony standard został opublikowany 12 maja 2011 r. i zawiera on wymogi dotyczące zasad rachunkowości i ujawnień dla inwestycji w jednostki zależne, wspólne przedsięwzięcia i jednostki stowarzyszone w jednostkach, które sporządzają jednostkowe sprawozdania finansowe; zmieniony standard wymaga, aby jednostka, która sporządza jednostkowe sprawozdanie finansowe, ujmowała te inwestycje w tym sprawozdaniu w koszcie historycznym lub zgodnie z MSSF 9 Instrumenty Finansowe; data wejścia w życie 1 stycznia 2013r. lub później,
- MSR 28 (zmiana) „Inwestycje w jednostki stowarzyszone i wspólne przedsięwzięcia”, zmieniony standard został opublikowany 12 maja 2011 r., opisuje on zasady rachunkowości związane z inwestycjami w jednostki stowarzyszone oraz wprowadza wymóg rozliczania inwestycji w jednostki stowarzyszone i wspólne przedsięwzięcia przy zastosowaniu metody praw własności; data wejścia w życie 1 stycznia 2013r. lub później,

- Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (2012)” - dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF opublikowane w dniu 17 maja 2012 roku (MSSF 1, MSR 1, MSR 16, MSR 32 oraz MSR 34) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 lub po tej dacie).

W przypadku zastosowania MSSF 11 Grupa Kapitałowa ocenia, że zmieni się prezentacja bilansowa aktywów w jednostkach współzależnych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, natomiast zmiana nie powinna wpłynąć w istotnym stopniu na wynik.

W pozostałym zakresie Zarząd jednostki dominującej jest w trakcie oszacowywania wpływu nowych regulacji.

Grupa w 2012 roku zmieniła prezentację zaliczek dotyczących nieruchomości inwestycyjnych w budowie, które w ubiegłych latach były ujmowane w aktywach obrotowych w pozycji 'należności i inne aktywa', natomiast obecnie są ujawniane w pozycji 'nieruchomości inwestycyjne'. Dane porównawcze zostały odpowiednio skorygowane i są w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym prezentowane zgodnie ze zmienioną zasadą prezentacji zaliczek dotyczących nieruchomości inwestycyjnych w budowie, wskutek czego w danych porównawczych sprawozdania z całkowitych dochodów dotyczących 2011 roku aktywa trwałe w pozycji 'nieruchomości inwestycyjne, zwiększyły się o 8 583 tys. zł, natomiast aktywa obrotowe w pozycji 'należności i inne aktywa' zmniejszyły się o 8 583 tys. zł. Zmiana nie miała wpływu na inne elementy skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

## **10. 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 sprawozdania finansowego. Sporządzenie 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 finansowego.

### ***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 przeszłości.

### ***Wycena w wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych***

Grupa wycenia nieruchomości inwestycyjne 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 na podstawie oceny prawdopodobieństwa uzyskania

wpływów z tytułu przeterminowanych należności i pożyczek udzielonych i szacuje wartość utraconych wpływów, na które tworzy odpisy aktualizujące.

### ***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.

## **11. ISTOTNE ZASADY RACHUNKOWOŚCI**

### **Podstawa sporządzenia**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego, za wyjątkiem wyceny do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych oraz pochodnych instrumentów finansowych. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe jest przedstawione w złotych polskich a wszystkie wartości, o ile nie wskazano inaczej, podane są w tys. złotych polskich.

### **Zasady konsolidacji**

Sprawozdania finansowe jednostek zależnych sporządzane są za ten sam okres sprawozdawczy, co sprawozdanie jednostki dominującej, przy wykorzystaniu spójnych zasad rachunkowości, w oparciu o jednolite zasady rachunkowości zastosowane dla transakcji i zdarzeń gospodarczych o podobnym charakterze. W celu eliminacji jakichkolwiek rozbieżności w stosowanych zasadach rachunkowości wprowadza się korekty.

Jednostka dominująca i jednostki zależne sporządzają jednostkowe sprawozdania finansowe zgodnie z Polskimi Standardami Rachunkowości („PSR”), dlatego na potrzeby konsolidacji dostosowywane są do MSSF.

Wszystkie znaczące salda i transakcje pomiędzy jednostkami Grupy, w tym niezrealizowane zyski i straty wynikające z transakcji w ramach Grupy, zostały w całości wyeliminowane.

Jednostki zależne podlegają konsolidacji w okresie od dnia objęcia nad nimi kontroli przez Grupę, a przestają być konsolidowane do dnia ustania kontroli. Sprawowanie kontroli przez jednostkę dominującą ma miejsce wtedy, gdy posiada ona bezpośrednio lub pośrednio, poprzez swoje jednostki zależne, więcej niż połowę liczby głosów w danej spółce, chyba że możliwe jest do udowodnienia, że taka własność nie stanowi o sprawowaniu kontroli. Sprawowanie kontroli ma miejsce również wtedy, gdy jednostka ma możliwość wpływania na politykę finansową i operacyjną danej jednostki.

Udziały mniejszości w aktywach netto (z wyłączeniem wartości firmy) konsolidowanych podmiotów zależnych prezentowane są w odrębnej pozycji kapitału własnego „Udziały mniejszości”. Na udziały mniejszości składają się wartości udziałów na dzień połączenia jednostek gospodarczych oraz udziały mniejszościowe w zmianach w kapitale własnym począwszy od daty połączenia. Straty przypisywane udziałom mniejszościowym wykraczające poza udział w kapitale podstawowym podmiotu alokowane są do udziałów Grupy, z wyjątkiem przypadków wiążącego zobowiązania i zdolności udziałowców mniejszościowych do dokonania dodatkowych inwestycji w celu pokrycia strat.

### **Połączenia jednostek gospodarczych**

Przejęcia jednostek zależnych rozlicza się metodą nabycia. Koszt połączenia jednostek wycenia się w zagregowanej wartości godziwej przekazanych aktywów, poniesionych lub przejętych zobowiązań oraz instrumentów kapitałowych wyemitowanych przez Grupę w zamian za przejęcie kontroli nad jednostką przejmowaną, powiększonej o koszty bezpośrednio związane z połączeniem jednostek gospodarczych. Dające się zidentyfikować aktywa, zobowiązania i zobowiązania warunkowe jednostki przejmowanej spełniające warunki ujęcia zgodnie z MSSF 3 „Połączenie jednostek gospodarczych” ujmują się w wartości godziwej na dzień przejęcia, z wyjątkiem aktywów trwałych (lub grup do zbycia) sklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży zgodnie z MSSF 5 „Aktywa trwałe przeznaczone do zbycia i zaniechanie działalności”, ujmowanych i wycenianych w wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży.

### **Wartość firmy**

Wartość firmy powstająca przy przejęciu wynika z wystąpienia na dzień przejęcia nadwyżki kosztu przejęcia jednostki nad udziałem Grupy w wartości godziwej netto dających się zidentyfikować aktywów, zobowiązań i zobowiązań warunkowych jednostki zależnej, stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia ujmowanych na dzień przejęcia.

Wartość firmy ujmuje się początkowo jako składnik aktywów po koszcie, a następnie wycenia według kosztu pomniejszonego o skumulowaną stratę z tytułu utraty wartości.

Dla celów testowania utraty wartości wartość firmy alokuje się na poszczególne jednostki Grupy generujące przepływy pieniężne, które powinny odnieść korzyści z synergii będących efektem połączenia.

### **Nieruchomości inwestycyjne**

Nieruchomości inwestycyjne są definiowane jako grunt, budynek lub część budynku, którą Grupa traktuje jako źródło przychodów z czynszów lub utrzymuje w posiadaniu ze względu na przyrost ich wartości. Warunkiem ujęcia w tej pozycji bilansu jest prawdopodobieństwo uzyskania korzyści ekonomicznych z tytułu posiadania danej nieruchomości oraz możliwość wiarygodnego ustalenia ceny nabycia lub kosztu wytworzenia.

Początkowe ujęcie nieruchomości inwestycyjnych następuje według ceny nabycia z uwzględnieniem kosztów transakcji (m.in. kosztów bezpośrednich związanych z doprowadzeniem do zawarcia umów najmu). Wartość bilansowa składnika aktywów obejmuje koszt zastąpienia części nieruchomości inwestycyjnej w chwili jego poniesienia, o ile spełnione są kryteria ujmowania, i nie obejmuje kosztów bieżącego utrzymania tych nieruchomości. Po początkowym ujęciu nieruchomości inwestycyjne są wykazywane według wartości godziwej. Zyski lub straty wynikające ze zmian wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w rachunku zysków i strat w tym okresie, w którym powstały.

Nieruchomości inwestycyjne są usuwane z bilansu w przypadku ich zbycia lub w przypadku stałego wycofania danej nieruchomości inwestycyjnej z użytkowania, gdy nie są spodziewane żadne przyszłe korzyści z jej sprzedaży. Wszelkie zyski lub straty wynikające z usunięcia nieruchomości inwestycyjnej z bilansu są ujmowane w rachunku zysków i strat w tym okresie, w którym dokonano takiego usunięcia.

Przeniesienia aktywów do nieruchomości inwestycyjnych dokonuje się tylko wówczas, gdy następuje zmiana sposobu ich użytkowania potwierdzona przez zakończenie użytkowania składnika aktywów przez właściciela, zawarcie umowy leasingu operacyjnego lub zakończenie budowy/ wytworzenia nieruchomości inwestycyjnej. Jeżeli składnik aktywów wykorzystywany przez właściciela staje się nieruchomością inwestycyjną, Grupa stosuje zasady opisane w części Środki trwałe aż do dnia zmiany sposobu użytkowania tej nieruchomości. W przypadku przeniesienia aktywów z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych, różnicę między wartością godziwą nieruchomości ustaloną na ten dzień przeniesienia a jej poprzednią wartością bilansową ujmuje się w rachunku zysków i strat.

W przypadku przeniesienia nieruchomości inwestycyjnej do aktywów wykorzystywanych przez właściciela lub do zapasów, domniemany koszt takiego składnika aktywów, który zostanie przyjęty dla celów jego ujęcia w innej kategorii jest równy wartości godziwej nieruchomości ustalonej na dzień zmiany jej sposobu użytkowania.

### **Nieruchomości inwestycyjne w budowie**

Do czasu zakończenia budowy lub wytworzenia nieruchomości inwestycyjnych są one wykazywane w pozycji nieruchomości jako nieruchomości w budowie. Dodatkowo w wartości nieruchomości inwestycyjnych w budowie ujmuje się koszty prowizji dla pośredników w tytułu doprowadzenia do umów najmu powierzchni biurowych oraz koszty poniesione na wykończenie lokali najemców zgodnie z zawartymi umowami najmu. Koszty te uwzględnia się następnie w kwocie przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych, których dotyczą. Wartość nieruchomości inwestycyjnej w trakcie budowy jest początkowo ustalana wg kosztu wytworzenia/ ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu utraty wartości do momentu aż można wiarygodnie ustalić jej wartość godziwą. W momencie przejścia na wycenę wg wartości godziwej ewentualny zysk/strata z przeszacowania jest odnoszona w ciężar wyniku danego okresu.

### **Środki trwałe**

Środki trwałe nabyte w oddzielnych transakcjach wykazuje się po koszcie historycznym pomniejszonym o umorzenie i skumulowaną stratę z tytułu utraty wartości. Amortyzację nalicza się metodą liniową w przewidywanym okresie użytkowania tych aktywów. Szacunkowy okres użytkowania oraz amortyzacja podlegają weryfikacji na koniec każdego rocznego okresu sprawozdawczego, a skutki zmian tych szacunków odnoszone są do przyszłych okresów.

Aktywa utrzymywane na podstawie umowy leasingu finansowego amortyzuje się przez okres ich przewidywanego użytkowania ekonomicznego na takich samych zasadach jak aktywa własne, jeśli istnieje wystarczająca pewność uzyskania tytułu własności przed końcem okresu leasingu. W przeciwnym wypadku aktywa te amortyzuje się nie dłużej jednak niż okres trwania leasingu.

Zyski lub straty wynikłe ze sprzedaży / likwidacji lub zaprzestania użytkowania pozycji rzeczowych aktywów trwałych określa się, jako różnicę między przychodami ze sprzedaży, a wartością bilansową tych pozycji i ujmuje się je w rachunku zysków i strat.

### ***Wartości niematerialne***

Wartości niematerialne nabyte w oddzielnych transakcjach wykazuje się po koszcie historycznym pomniejszonym o umorzenie i skumulowaną stratę z tytułu utraty wartości. Amortyzację nalicza się metodą liniową w przewidywanym okresie użytkowania tych aktywów. Szacunkowy okres użytkowania oraz amortyzacja podlegają weryfikacji na koniec każdego rocznego okresu sprawozdawczego, a skutki zmian tych szacunków odnoszone są do przyszłych okresów.

Wartości niematerialne przejęte przy połączeniu jednostek gospodarczych identyfikuje się i ujmuje odrębnie od wartości firmy, jeśli spełniają one definicję wartości niematerialnych i prawnych, a ich wartość godziwą da się wiarygodnie wycenić. Koszt takich aktywów odpowiada ich wartości godziwej na dzień przejęcia.

Po początkowym ujęciu wartości takie wykazuje się po koszcie historycznym pomniejszonym o umorzenie i skumulowaną stratę z tytułu utraty wartości w taki sam sposób, jak wartości niematerialne i prawne nabyte w oddzielnych transakcjach.

### ***Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych***

Na każdy dzień bilansowy Grupa dokonuje przeglądu wartości bilansowych posiadanego majątku trwałego i wartości niematerialnych w celu stwierdzenia, czy nie występują przesłanki wskazujące na utratę ich wartości. Jeżeli stwierdzono istnienie takich przesłanek, szacowana jest wartość odzyskiwalna danego składnika aktywów, w celu ustalenia potencjalnego odpisu z tego tytułu.

### ***Aktywa i rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego***

Podatek odroczony oblicza się metodą zobowiązań bilansowych jako podatek podlegający zapłaceniu lub zwrotowi w przyszłości, odnosząc się do różnic między wartościami bilansowymi aktywów i pasywów, a odpowiadającymi im wartościami podatkowymi wykorzystywanymi do obliczenia podstawy opodatkowania. Rezerwę na podatek odroczony ujmuje się od wszystkich dodatnich różnic przejściowych podlegających opodatkowaniu, natomiast składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego jest rozpoznawany do wysokości w jakiej prawdopodobne jest pomniejszenie przyszłych zysków podatkowych o rozpoznane ujemne różnice przejściowe. Pozycja aktywów lub zobowiązanie z tytułu podatku odroczonego nie powstaje, jeśli różnica przejściowa powstaje z tytułu wartości firmy lub z tytułu pierwotnego ujęcia (poza sytuacją ujęcia po połączeniu jednostek gospodarczych) innego składnika aktywów lub zobowiązania w transakcji, która nie wpływa ani na wynik podatkowy, ani na wynik księgowy.

Rezerwa na podatek odroczony ujmuje się od przejściowych różnic podatkowych powstałych w wyniku inwestycji w jednostki zależne, stowarzyszone i udziały we wspólnych przedsięwzięciach, chyba że Grupa jest zdolna kontrolować moment odwrócenia różnicy przejściowej i jest prawdopodobne, iż w dającej się przewidzieć przyszłości różnica przejściowa się nie odwróci. Aktywa z tytułu podatku odroczonego wynikające z przejściowych różnic w odliczeniach związanych z takimi inwestycjami i udziałami ujmuje się w zakresie odpowiadającym prawdopodobnym zyskom podlegającym opodatkowaniu, które będzie można skompensować różnicami przejściowymi, jeśli zachodzi prawdopodobieństwo, że w przewidywalnej przyszłości różnice te się odwrócą.

Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu podatku odroczonego podlega przeglądowi na każdy dzień bilansowy, a w przypadku gdy spodziewane przyszłe zyski podatkowe nie będą wystarczające dla odzyskania składnika aktywów lub jego części, wartość tę należy odpowiednio pomniejszyć.

Aktywa i zobowiązania z tytułu podatku odroczonego oblicza się przy użyciu stawek podatkowych, które będą obowiązywać w momencie, gdy pozycja aktywów zostanie zrealizowana lub zobowiązanie stanie się wymagalne, zgodnie z przepisami (stawkami) podatkowymi obowiązującymi prawnie lub faktycznie na dzień bilansowy. Wycena aktywów i zobowiązań z tytułu podatku odroczonego odzwierciedla konsekwencje podatkowe sposobu, w jaki Grupa spodziewa się odzyskać lub rozliczyć wartość bilansową aktywów i zobowiązań na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego.

Aktywa i zobowiązania z tytułu podatku odroczonego kompensuje się w przypadku wystąpienia prawa do kompensaty bieżących pozycji aktywów i zobowiązań podatkowych, o ile te pozycje są opodatkowane przez ten sam organ podatkowy, a Grupa chce rozliczać swoje bieżące aktywa i zobowiązania podatkowe na zasadzie netto.

## **Zapasy**

W pozycji zapasów ujmuje się: półprodukty i produkty w toku, produkty gotowe, towary oraz zaliczki na poczet dostaw. Ze względu na specyfikę działalności zakupione grunty lub prawa wieczystego użytkowania gruntów klasyfikuje się jako produkcję w toku, jeżeli grunt przeznaczony jest do zabudowy a następnie do sprzedaży lub jako towary, jeżeli grunt przeznaczony jest na sprzedaż a koszty jego dostosowania do sprzedaży nie stanowią istotnej wartości. Wyroby gotowe obejmują również wytworzone i sprzedawane lokale mieszkalne i użytkowe. Zapasy rzeczowych składników majątku obrotowego wycenia się według wartości odpowiadających cenie nabycia nieruchomości gruntowych oraz kosztów wytworzenia produktów działalności deweloperskiej powiększonych o aktywowane koszty finansowe i pomniejszonych o ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości. Zapasy dotyczące długoterminowych kontraktów budowlanych wycenia się zgodnie z zaleceniami MSR Nr 11 "Umowy o budowę". Zapasy wyceniane są nie wyżej niż możliwa do uzyskania wartość netto przy sprzedaży.

## **Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności**

Należności z tytułu dostaw i usług są ujmowane i wykazywane według kwot pierwotnie zafakturowanych, z uwzględnieniem odpisu aktualizacyjnego na nieściągalne należności. Odpis aktualizacyjny na należności wątpliwe szacowany jest wówczas, gdy ściągnięcie pełnej kwoty należności przestaje być prawdopodobne. Należności nieściągalne są odpisywane do rachunku zysków i strat w momencie stwierdzenia ich nieściągalności.

W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wartość należności jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy dyskontowej brutto odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie należności w związku z upływem czasu jest ujmowane jako przychody finansowe.

## **Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych**

Środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe wykazane w bilansie obejmują środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe o pierwotnym okresie zapadalności nie przekraczającym trzech miesięcy.

Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w rachunku przepływów pieniężnych składa się z określonych powyżej środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, pomniejszonych o niespłacone kredyty w rachunkach bieżących.

Środki pieniężne w walutach obcych wycenia się na dzień sprawozdawczy po kursie średnim NBP. Różnice kursowe dotyczące środków pieniężnych w walutach obcych i operacji z obrotu walut obcych zalicza się w ciężar wyniku roku obrotowego.

## **Aktywa finansowe**

Aktywa finansowe dzielone są na następujące kategorie:

- Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności,
- Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy,
- Pożyczki udzielone i należności,
- Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży.

Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności są to inwestycje o określonych lub możliwych do określenia płatnościach oraz ustalonym terminie wymagalności, które Grupa zamierza i ma możliwość utrzymać w posiadaniu do tego czasu. Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności wyceniane są według zamortyzowanego kosztu przy użyciu metody efektywnej stopy procentowej. Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności kwalifikowane są jako aktywa długoterminowe, jeżeli ich zapadalność przekracza 12 miesięcy od dnia bilansowego.

Aktywa finansowe nabyte w celu generowania zysku dzięki krótkoterminowym wahaniom ceny są klasyfikowane jako aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy. Instrumenty pochodne są również klasyfikowane jako przeznaczone do obrotu, chyba że są to instrumenty uznane za efektywne instrumenty zabezpieczające lub umowy gwarancji finansowych. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy są wyceniane w wartości godziwej uwzględniając ich wartość rynkową na dzień bilansowy bez uwzględnienia kosztów transakcji sprzedaży. Zmiany wartości tych instrumentów finansowych ujmowane są w rachunku zysków i strat jako przychody lub koszty finansowe. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy zaliczane są do aktywów obrotowych. Jeżeli kontrakt zawiera jeden lub więcej wbudowanych instrumentów pochodnych, cały kontrakt może zostać zakwalifikowany do kategorii aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Pożyczki udzielone i należności to niezaliczane do instrumentów pochodnych aktywa finansowe o ustalonych lub możliwych do ustalenia płatnościach, nienotowane na aktywnym rynku. Zalicza się je do aktywów obrotowych, o ile termin ich wymagalności nie przekracza cyklu obrotowego od dnia bilansowego. Pożyczki udzielone i należności o terminie wymagalności przekraczającym cykl obrotowy od dnia bilansowego zalicza się do aktywów trwałych.

Wszystkie pozostałe aktywa finansowe są aktywami finansowymi dostępnymi do sprzedaży. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży są ujmowane według wartości godziwej. W przypadku braku notowań giełdowych na aktywnym rynku i braku możliwości wiarygodnego określenia ich wartości godziwej metodami alternatywnymi, aktywa finansowe dostępne do sprzedaży wyceniane są w cenie nabycia skorygowanej o odpis z tytułu utraty wartości. Dodatnią i ujemną różnicę pomiędzy wartością godziwą aktywów dostępnych do sprzedaży (jeśli istnieje cena rynkowa ustalona na aktywnym rynku albo których wartość godziwa może być ustalona w inny wiarygodny sposób), a ich ceną nabycia, po pomniejszeniu o podatek odroczone, odnosi się na kapitał rezerwowany z aktualizacji wyceny. Spadek wartości aktywów dostępnych do sprzedaży spowodowany utratą wartości odnosi się do rachunku zysków i strat jako koszt finansowy.

Nabycie i sprzedaż aktywów finansowych rozpoznawane są na dzień dokonania transakcji. W momencie początkowego ujęcia składnik aktywów finansowych wycenia się w wartości godziwej, powiększonej, w przypadku składnika aktywów niekwalifikowanego jako wyceniony w wartości godziwej przez wynik finansowy, o koszty transakcyjne, które mogą być bezpośrednio przypisane do nabycia.

Składnik aktywów finansowych zostaje usunięty z bilansu, gdy Grupa traci kontrolę nad prawami umownymi składającymi się na dany instrument finansowy; zazwyczaj ma to miejsce w przypadku sprzedaży instrumentu lub gdy wszystkie przepływy środków pieniężnych przypisane danemu instrumentowi przechodzą na niezależną stronę trzecią.

### **Rezerwy**

Rezerwy wykazuje się w przypadku wystąpienia w Grupie bieżących zobowiązań (prawnych lub zwyczajowych) będących konsekwencją zdarzeń z przeszłości, konieczność uregulowania ich przez Grupę jest prawdopodobna, a wielkość tych zobowiązań można wiarygodnie wycenić.

Ujmowana kwota rezerwy odzwierciedla możliwie najdokładniejszy szacunek kwoty wymaganej do rozliczenia bieżącego zobowiązania na dzień bilansowy, z uwzględnieniem ryzyka i niepewności związanej z tym zobowiązaniem. W przypadku wyceny rezerwy metodą szacunkowych przepływów pieniężnych koniecznych do rozliczenia bieżącego zobowiązania, jej wartość bilansowa odpowiada wartości bieżącej tych przepływów.

Jeśli zachodzi prawdopodobieństwo, że część lub całość korzyści ekonomicznych wymaganych do rozliczenia rezerwy będzie można odzyskać od strony trzeciej, należność tę ujmuje się jako składnik aktywów, jeśli prawdopodobieństwo odzyskania tej kwoty jest odpowiednio wysokie i da się ją wiarygodnie wycenić.

### **Zobowiązania finansowe**

Zobowiązania handlowe wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty.

Inne zobowiązania finansowe, których uregulowanie zgodnie z umową następuje drogą wydania aktywów finansowych innych niż środki pieniężne lub wymiany na instrumenty finansowe, wycenia się według wartości godziwej.

Zobowiązania finansowe niebędące instrumentami finansowymi wycenianymi w wartości godziwej przez wynik finansowy, są wyceniane według zamortyzowanego kosztu przy użyciu metody efektywnej stopy procentowej.

### **Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne**

W momencie początkowego ujęcia, wszystkie kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne są ujmowane według wartości godziwej, pomniejszonej o koszty związane z uzyskaniem kredytu lub pożyczki.

Po początkowym ujęciu oprocentowane kredyty, pożyczki i papiery dłużne są następnie wyceniane według zamortyzowanego kosztu, przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej, z wyjątkiem zobowiązań wyznaczonych na pozycje zabezpieczone, które wyceniane są zgodnie z zasadami rachunkowości zabezpieczeń lub zobowiązań zakwalifikowanych w momencie początkowego ujęcia jako instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Przy ustalaniu zamortyzowanego kosztu uwzględnia się koszty związane z uzyskaniem kredytu lub pożyczki oraz dyskonta lub premie uzyskane przy rozliczeniu zobowiązania.

Zyski i straty są ujmowane w rachunku zysków i strat z chwilą usunięcia zobowiązania z bilansu, a także w odpowiednich okresach w trakcie życia instrumentu metodą efektywnej stopy procentowej.

### ***Kapitał własny***

Kapitały własne oraz kapitał zapasowy wycenia się według wartości nominalnej. Różnice między wartością rynkową uzyskanej zapłaty a wartością nominalną akcji ujmuje się w kapitale zapasowym. Koszty emisji akcji związane z podwyższeniem kapitału zmniejszają kapitał zapasowy.

W ramach kapitału własnego Grupa wykazuje również w odrębnej pozycji udział mniejszości.

W pozycji „Zyski zatrzymane” Grupa ujawnia niepodzielone zyski z lat ubiegłych, wynik okresu oraz skutki przekształcenia ze spółki jawnej w spółkę akcyjną.

### ***Ujęcie przychodów ze sprzedaży***

Pod pojęciem przychodów i zysków rozumie się uprawdopodobnione powstanie w okresie sprawozdawczym korzyści ekonomicznych, o wiarygodnie określonej wartości, w formie zwiększenia wartości aktywów, albo zmniejszenia wartości zobowiązań, które doprowadzą do wzrostu kapitału własnego albo zmniejszenia jego niedoboru w inny sposób, niż wniesienie środków przez udziałowców lub właścicieli.

Przychodem ze sprzedaży są należne lub uzyskane kwoty ze sprzedaży rzeczowych składników majątkowych i usług, pomniejszone o należny podatek od towarów i usług. Przychody ze sprzedaży ustala się w wartości wyrażonej w rzeczywistych cenach sprzedaży, po uwzględnieniu opustów, rabatów i bonusów.

Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów są ujmowane, gdy znaczące ryzyko i korzyści wynikające z praw własności do produktów, towarów i materiałów przekazano nabywcy. Przychody ze sprzedaży usług budowlanych o okresie realizacji krótszym niż 6 miesięcy rozpoznawane są w momencie zakończenia wykonania usługi. Przychody ze sprzedaży Grupa ujmuje w wysokości prawdopodobnych korzyści otrzymanych z transakcji sprzedaży. 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 Grupy.

Grupa 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).

Przychody z tytułu wynajmu nieruchomości ujmowane są metodą liniową przez okres wynajmu w stosunku do zawartych umów.

### ***Przychody z tytułu odsetek i dywidend***

Przychody z tytułu dywidend są ujmowane w momencie, kiedy zostaje ustanowione prawo akcjonariuszy do otrzymania płatności.

Przychody z tytułu odsetek ujmowane są narastająco według czasu powstawania, poprzez odniesienie do kwoty niespłaconego jeszcze kapitału i przy uwzględnieniu efektywnej stopy oprocentowania, czyli stopy efektywnie dyskontującej przyszłe wpływy pieniężne szacowane na oczekiwany okres użytkowania danego składnika aktywów do wartości bilansowej netto tego składnika.

### ***Leasing***

Leasing klasyfikuje się jako leasing finansowy, gdy w ramach zawartej umowy zasadniczo całe potencjalne korzyści oraz ryzyko wynikające z bycia właścicielem przenoszone jest na leasingobiorcę. Wszelkie pozostałe rodzaje leasingu traktowane są jako leasing operacyjny.

### ***Waluty obce***

Walutą funkcjonalną Grupy jest złoty polski będący walutą podstawowego środowiska gospodarczego w jakim działa Grupa.

Transakcje przeprowadzane w walucie innej niż polski złoty polski ujmuje się po kursie waluty obowiązującym na dzień transakcji. Na dzień bilansowy aktywa i zobowiązania pieniężne denominowane w walutach obcych są przeliczane według kursu obowiązującego na ten dzień, tj. kursu średniego ustalonego przez NBP. Aktywa i zobowiązania niepieniężne wyceniane w wartości godziwej i denominowane w walutach obcych wycenia się po kursie obowiązującym w dniu ustalenia wartości godziwej. Pozycje niepieniężne wyceniane według kosztu historycznego w walutach obcych nie podlegają powtórnemu przewalutowaniu.

Wszelkie różnice kursowe ujmuje się w rachunku zysków i strat w okresie, w którym powstają, z wyjątkiem:



- różnic kursowych dotyczących aktywów w budowie przeznaczonych do przyszłego wykorzystania produkcyjnego, które włącza się do kosztów tych aktywów i traktuje jako korekty kosztów odsetkowych kredytów w walutach obcych,
- różnic kursowych wynikających z transakcji przeprowadzonych w celu zabezpieczenia przed określonym ryzykiem walutowym, różnic kursowych wynikających z pozycji pieniężnych należności lub zobowiązań względem jednostek zagranicznych, z którymi nie planuje się rozliczeń lub też takie rozliczenia nie są prawdopodobne, stanowiących część inwestycji netto w jednostkę zlokalizowaną za granicą i ujmowanych w kapitale rezerwowym na przeliczenia walut obcych oraz w zysku/stracie ze zbycia inwestycji netto.

Następujące kursy zostały przyjęte dla potrzeb wyceny bilansowej:

	31 grudnia 2012 roku	31 grudnia 2011 roku
EUR	4,0882	4,4168
USD	3,0996	3,4174

### **Koszty finansowania zewnętrznego**

Koszty finansowania zewnętrznego bezpośrednio związanego z nabyciem lub wytworzeniem składników majątku wymagających dłuższego czasu, aby mogły być zdatne do użytkowania lub odsprzedaży, dodaje się do kosztów wytworzenia takich aktywów aż do momentu, w którym aktywa te są zasadniczo gotowe do zamierzonego użytkowania lub odsprzedania. Przychody z inwestycji uzyskane w wyniku krótkoterminowego inwestowania pozyskanych środków zewnętrznych przed zainwestowaniem ich w omawiane aktywa pomniejszają wartość kosztów finansowania zewnętrznego podlegających kapitalizacji.

Wszelkie pozostałe koszty finansowania zewnętrznego są odnoszone bezpośrednio w rachunek zysków i strat w okresie, w którym zostały poniesione.

### **Podatek bieżący**

Bieżące obciążenie podatkowe oblicza się na podstawie wyniku podatkowego (podstawy opodatkowania) danego roku obrotowego. Zysk (strata) podatkowa różni się od księgowego zysku (straty) netto w związku z wyłączeniem przychodów podlegających opodatkowaniu i kosztów stanowiących koszty uzyskania przychodów w latach następnych oraz pozycji przychodów i kosztów, które nigdy nie będą podlegały opodatkowaniu. Obciążenie Grupy z tytułu podatku bieżącego oblicza się w oparciu o stawki podatkowe obowiązujące w danym roku obrotowym.

## **12. NABYCIE JEDNOSTKI ZALEŻNEJ**

W okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym w dniu 16 listopada 2012 r. podmiot dominujący nabył 100% udziałów w jednostce Rank Recycling Energy Sp. z o.o. W związku z ww. nabyciem została rozpoznana wartość firmy w kwocie 11 tys. zł, która ze względu na niską istotność została spisana w koszty i wykazana w sprawozdaniu z dochodów całkowitych w pozycji 'pozostałe koszty operacyjne'. Grupa kapitałowa posiada 100% ww. spółki, nie występują udziały niesprawujące kontroli.

Wartość godziwa, na dzień przejęcia, zapłaty w środkach pieniężnych wynosi 2 500 tys. zł. Nie wystąpiły inne kategorie zapłaty ani zapłata warunkowa.

Informacje dotyczące nabytych należności:

Wartość godziwa 201 tys. zł, wartość brutto kwoty należności wynikająca z zawartych umów 190 tys. zł, szacunek przepływów pieniężnych, których wpływu nie można oczekiwać 8 tys. zł. Główne klasy należności dotyczą należności z tytułu kaucji zatrzymanej przez nabywcę nieruchomości, należności z tytułu podatków, z tytułu przekazanych zaliczek, z tytułu udzielonych pożyczek oraz należności handlowych.

Informacje dotyczące kwot ujętych na dzień przejęcia głównych klas nabytych aktywów i przejętych zobowiązań:

<b>Przejęte aktywa i pasywa</b>	<b>16.11.2012</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	1 430
Inwestycje długoterminowe	122
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	118
Należności	201
Środki pieniężne	840
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1
Długoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	34
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	21
Pozostałe zobowiązania	168

Wartość firmy nie będzie stanowiła kosztu uzyskania przychodu.

Przychody oraz strata połączonej jednostki gospodarczej za bieżący okres sprawozdawczy, która zostałyby ujęte gdyby przejęcie nastąpiło pierwszego dnia okresu sprawozdawczego wynoszą odpowiednio: 75 tys. zł oraz 216 tys. zł.

### **13. NIERUCHOMOŚCI**

#### **Specyfikacja nieruchomości inwestycyjnych**

<b>Nieruchomości inwestycyjne</b>	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
- Galeria Piastów I / Legnica	109 973	124 554
- Legnica/Senatorska	9 346	7 962
- Zgorzelec	9 444	9 306
- Galeria Piastów II / Legnica	17 988	18 992
- Galeria Piastów III / Legnica	136 860	150 613
- Osiedle Ptasie / Legnica	5 944	4 400
- Galeria Świdnicka / Świdnica	114 756	-
- Pasaż Grodzki / Jelenia Góra	35 746	39 220
- Mieszkanie pod wynajem / Legnica	192	206
<b>Razem nieruchomości inwestycyjne</b>	<b>440 249</b>	<b>355 253</b>

<b>Nieruchomości w budowie</b>	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
- Galeria Świdnicka / Świdnica	-	113 031
- Skarżysko Kamienna	11 156	11 014
- Chojnice	67 341	12 732
- Krosno	6 995	7 662
- Kielce	11 987	9 931
- Grudziądz	8 431	2 419
- Piła	40 624	-
- Olsztyn	18 858	408
- Mielec	14 416	-
- Warszawa	769	83
- Kołdzko (*)	1 570	-
- Inne	181	104
<b>Razem nieruchomości inwestycyjne w budowie</b>	<b>182 328</b>	<b>157 384</b>

**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku (w tys. zł)**

<b>Zaliczki na nieruchomości w budowie</b>	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
Jarosław	1 572	1 572
Olsztyn	1 000	4 311
Warszawa	2 650	2 650
Piła	655	-
Inne	457	50
<b>Razem zaliczki na nieruchomości w budowie</b>	<b>6 334</b>	<b>8 583</b>
<b>Razem nieruchomości inwestycyjne netto</b>	<b>628 911</b>	<b>521 220</b>
w tym wykazane jako krótkoterminowe	1 570	-

(\*)nieruchomość w Kłodzku została zaprezentowana w nieruchomościach krótkoterminowych ze względu na planowaną sprzedaż w ciągu 1 roku

Grupa w ramach nieruchomości prezentuje nieruchomości zakwalifikowane jako nieruchomości inwestycyjne, nieruchomości inwestycyjne w budowie oraz zaliczki na nieruchomości inwestycyjne. Na koniec każdego z prezentowanych okresów, wszystkie nieruchomości inwestycyjne zakończone oraz dodatkowo na koniec 2012 roku nieruchomości inwestycyjne w Pile, Grudziądzu, Chojnicach i Krośnie, a na koniec 2011 roku nieruchomość inwestycyjną w Świdnicy Grupa wyceniła w wartości godziwej korzystając z wycen niezależnych rzeczoznawców, posiadających uznawane kwalifikacje zawodowe, którzy przeprowadzali ostatnio wyceny nieruchomości inwestycyjnych o podobnej lokalizacji i zaliczanych do podobnej kategorii. Pozostałe nieruchomości inwestycyjne w budowie zostały wycenione wg ceny nabycia/kosztu wytworzenia pomniejszonych o ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości.

Na dzień 31 grudnia 2012 oraz 2011 roku nie wystąpiły odpisy aktualizujące nieruchomości inwestycyjne w budowie. W roku 2011 dokonano dodatkowego odpisu dotyczącego inwestycji w Stargardzie Szczecińskim w kwocie 448 tys. zł, następnie ze względu na zajęcie nieruchomości w Stargardzie Szczecińskim na rzecz spłaty zobowiązań i usunięcie ich z aktywów Grupy, dokonano wykorzystania odpisu aktualizującego w kwocie 6 000 tys. zł

Kwota odsetek dotycząca kosztów finansowania zewnętrznego aktywowana w inwestycjach w roku 2012 wynosi 616 tys. zł (w roku 2011: 1 708 tys. zł).

Grupa w 2012 roku zmieniła prezentację zaliczek dotyczących nieruchomości inwestycyjnych w budowie, które w ubiegłych latach były ujmowane w 'należnościach i innych aktywach', obecnie są ujawniane w pozycji 'nieruchomości inwestycyjne'.

**Zmiany wartości nieruchomości inwestycyjnych i nieruchomości w budowie**

<b>Nieruchomości inwestycyjne</b>	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
Wartość na początek okresu	355 253	307 836
Zmiana ujęcia Galerii Pasaż Grodzki	-	12 517
Transfer z nieruchomości inwestycyjnych w budowie	121 618	-
Transfer z innych aktywów	-	5 253
Nakłady i inne zwiększenia	8 681	1 950
Zyski z z wyceny	3 014	33 590
Straty z wyceny	(48 317)	(5 893)
<b>Wartość na koniec okresu</b>	<b>440 249</b>	<b>355 253</b>

<b>Nieruchomości inwestycyjne w budowie</b>	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
Wartość na początek okresu	157 384	213 061
Nabycie/nakłady inwestycyjne	88 073	138 224
Transfer z innych aktywów	1 968	4 854
Odpisy aktualizujące	-	(3 159)
Sprzedaż	(4 658)	-
Inne zmniejszenia	(304)	-
Zyski z z wyceny	62 153	46 203
Straty z wyceny	(670)	-
Transfer do nieruchomości inwestycyjnych	(121 618)	-
Transfer do innych aktywów (dostępne do sprzedaży)	-	(241 799)
<b>Wartość na koniec okresu</b>	<b>182 328</b>	<b>157 384</b>

#### 14. ŚRODKI TRWAŁE W BUDOWIE ORAZ POZOSTAŁE ŚRODKI TRWAŁE

##### Specyfikacja środków trwałych i środków trwałych w budowie

<b>Rzeczowe aktywa trwałe (specyfikacja)</b>	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
<b>Środki trwałe, w tym:</b>	<b>5 574</b>	<b>4 558</b>
- grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	91	91
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	1 269	1 083
- urządzenia techniczne i maszyny	392	240
- środki transportu	2 177	3 028
- inne środki trwałe	249	108
- środki trwałe w budowie	1 396	8
<b>Środki trwałe, razem</b>	<b>5 574</b>	<b>4 558</b>

Większość środków trwałych w budowie w kwocie 1 377 tys. zł stanowi inwestycja w zakład utylizacji odpadów komunalnych.

## Zmiany środków trwałych

Zmiany stanu rzeczowych aktywów trwałych	Grunty, budynki i budowle	Maszyny i urządzenia techniczne	Środki transportu	Pozostałe	Razem
<b>Wartość początkowa lub wycena</b>					
Na dzień 1 stycznia 2011	2 659	422	5 477	154	8 712
Zwiększenia - zakup	-	153	1 485	79	1 717
Zwiększenia - inne	-	12	13	-	25
Zmniejszenia -przeklasyfikowanie	-	(134)	(53)	(32)	(219)
Zwiększenia - przeklasyfikowanie	-	36	58	-	94
<b>Na dzień 31 grudnia 2011</b>	<b>2 659</b>	<b>489</b>	<b>6 980</b>	<b>201</b>	<b>10 329</b>
Na dzień 1 stycznia 2012	2 659	489	6 980	201	10 329
Zwiększenia - zakup	244	240	137	194	815
Zwiększenia - inne	-	-	64	-	64
Zmniejszenie - sprzedaż	-	-	(29)	-	(29)
Zmniejszenia - inne	-	-	(184)	-	(184)
Zmniejszenia - przeklasyfikowanie	-	(4)	-	-	(4)
Zwiększenia - przeklasyfikowanie	-	34	4	5	43
<b>Na dzień 31 grudnia 2012</b>	<b>2 903</b>	<b>759</b>	<b>6 972</b>	<b>400</b>	<b>11 034</b>
<b>Umorzenie i utrata wartości</b>					
Na dzień 1 stycznia 2011	1 428	289	3 197	92	5 006
Amortyzacja za rok	57	63	736	22	878
Zmniejszenia - przeklasyfikowanie	-	18	23	-	41
Zwiększenia - przeklasyfikowanie	-	(121)	(4)	(21)	(146)
<b>Na dzień 31 grudnia 2011</b>	<b>1 485</b>	<b>249</b>	<b>3 952</b>	<b>93</b>	<b>5 779</b>
Na dzień 1 stycznia 2012	1 485	249	3 952	93	5 779
Amortyzacja za rok	58	120	971	58	1 207
Zmniejszenia - inne	-	-	(99)	-	(99)
Zmniejszenia - sprzedaż	-	-	(29)	-	(29)
Zmniejszenia - przeklasyfikowanie	-	(2)	-	-	(2)
<b>Na dzień 31 grudnia 2012</b>	<b>1 543</b>	<b>367</b>	<b>4 795</b>	<b>151</b>	<b>6 856</b>
<b>Wartość netto</b>					
<b>Na dzień 31 grudnia 2011</b>	<b>1 174</b>	<b>240</b>	<b>3 028</b>	<b>108</b>	<b>4 550</b>
<b>Na dzień 31 grudnia 2012</b>	<b>1 360</b>	<b>392</b>	<b>2 177</b>	<b>249</b>	<b>4 178</b>

## Struktura własności środków trwałych

Struktura własności środków trwałych	31.12.2012	31.12.2011
a) Własne	2 368	2 020
b) Używane na podstawie umowy leasingu	1 810	2 530
<b>Razem</b>	<b>4 178</b>	<b>4 550</b>

## Pozostałe informacje

Stawki amortyzacji (umorzenia) w poszczególnych grupach rzeczowych aktywów trwałych ustalono na podstawie okresów ekonomicznej użyteczności i wynoszą one odpowiednio:

- od 10 do 45 lat dla budynków,
- od 5 do 40 lat dla obiektów inżynierii lądowej i wodnej,
- od 3 do 40 lat dla urządzeń technicznych i maszyn,
- od 2 do 15 lat dla środków transportu,

- od 2,5 do 10 lat dla innych środków trwałych.

Na dzień 31 grudnia 2012 roku oraz 31 grudnia 2011 roku nie wystąpiły okoliczności, w wyniku których Grupa winna utworzyć istotne odpisy aktualizujące wartość rzeczowych aktywów trwałych.

Na dzień 31 grudnia 2012 roku oraz 31 grudnia 2011 roku nie wystąpiły środki trwałe wytworzone we własnym zakresie.

Grupa korzysta ze środków trwałych na podstawie umów leasingu finansowego, głównie ze środków transportu.

## **15. WARTOŚĆ FIRMY**

### **HIT Zarząd Majątkiem Polska Legnica 1 Sp. z o.o.**

Jednostka dominująca nabyła dnia 21 września 2004 roku 100% udziałów w spółce HIT Zarząd Majątkiem Polska Legnica 1 Sp. z o.o. przejmując nad nią pełną kontrolę.

Przejęcie zostało rozliczone zgodnie z regulacjami MSSF 3 przy użyciu metody nabycia.

W związku z tym, iż w wyniku pierwszej alokacji ceny nabycia do wartości godziwej nabytych aktywów netto wystąpiła nadwyżka wartości godziwej nabytych aktywów netto nad ceną nabycia Grupa dokonała ponownej alokacji. Ponowna ocena nie zmieniła jednak rozliczenia nabycia i powstała nadwyżkę w kwocie 3 811 tys. zł spisano w wynik okresu, tj. roku 2004.

Wartość godziwa aktywów netto na dzień nabycia wyniosła 12 802 tys. zł, natomiast cena nabycia 9 412 tys. zł stąd nadwyżka w wartości 3 811 tys. zł.

### **Rank Müller Sp. z o.o.**

W dniu 17 czerwca 2011r. podmiot zależny „E.F. Progress II” Sp. z o.o. zawarł umowę zakupu ostatnich 30% udziałów jednostki współkontrolowanej Rank Müller Jelenia Góra Sp. z o.o.

Wystąpiła dodatnia wartość firmy w kwocie nadwyżki ceny nabycia (3 950 tys. zł) nad wartością godziwą aktywów netto (1 724 tys. zł) w kwocie 2 226 tys. zł.

Przejęcie zostało rozliczone zgodnie z regulacjami MSSF 3 przy użyciu metody nabycia.

### **Garissa Investments Sp. z o.o.**

W dniu 22 czerwca 2011r. podmiot zależny Colin Holdings Ltd. z siedzibą w Nikozji nabył 100% udziałów spółki Garissa Investments Sp. z o.o. ze względu na niską istotność wartość firmy nie została rozpoznana.

### **Rank Recycling Energy Sp. z o.o.**

W dniu 16 listopada 2012r. podmiot dominujący nabył 100% udziałów w jednostce Rank Recycling Energy Sp. z o.o. Przejęcie zostało rozliczone zgodnie z regulacjami MSSF 3 przy użyciu metody nabycia. Wartość godziwa aktywów netto na dzień nabycia wyniosła 2 489 tys. zł, natomiast cena nabycia 2 500 tys. zł, stąd powstała wartość firmy w kwocie 11 tys. zł, z powodu niskiej istotności została ujęta w kosztach w sprawozdaniu z dochodów całkowitych.

### **Pozostałe spółki Grupy**

W dniu 30 października 2012 r. spółka zależna Progress XX Sp. z o.o. zawarła jako kupujący umowę sprzedaży 100% udziałów w spółce „GEMAR-UMECH” Sp. z o.o. z siedzibą w Pile za łączną cenę 17 300 tys. zł. Przejście własności udziałów, a tym samym data przejęcia nastąpiła w dniu 14 listopada 2012 r. Nabycie jednostki zależnej nie zostało rozliczone zgodnie z MSSF 3 ponieważ nabyte aktywa i przejęte zobowiązania nie stanowią przedsięwzięcia. Główną przyczyną nabycia „GEMAR UMECH” Sp. z o.o. jest przejęcie gruntu w miejscowości Piła, którego użytkowanie wieczyste posiada nabyta spółka. Na nabytej nieruchomości jest obecnie prowadzona inwestycja polegająca na budowie galerii handlowej.

W dniu 30 października 2012 r. spółka zależna Progress II Sp. z o.o. nabyła 50% udziałów w spółce Kullar Gobi Sp. z .o.o. z siedzibą w Warszawie za łączną cenę 25 tys. zł oraz zawarła umowę przeniesienia 50% praw i obowiązków wspólników w spółce KJ Investment S. Kullar i Wspólnicy Sp. j. z siedzibą w Warszawie za łączną cenę 2 013 tys. zł. W związku z przeznaczeniem ww. spółek do sprzedaży w ciągu 1 roku, nie został zastosowany MSSF 3 oraz nie została rozpoznana wartość firmy.

Pozostałe spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej zostały założone lub współtworzone przez jednostkę dominującą lub jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej Rank Progress S.A. zatem nie powstały wartości firm z tytułu ich zawiązania.

**16. AKTYWA I REZERWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO**

Podatek odroczony	Sprawozdanie z sytuacji finansowej		Sprawozdanie z dochodów całkowitych	
	31.12.2012	31.12.2011	01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
<b>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego</b>				
Wycena nieruchomości do wartości godziwej	3 256	2 474	782	(24 061)
Różnice kursowe	460	139	321	(1 825)
RMK czynne	1 291	3 423	(2 132)	1 947
Naliczone odsetki	470	75	395	75
Inne	126	165	(39)	(1 845)
<b>Rezerwa brutto z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>5 603</b>	<b>6 276</b>	<b>(673)</b>	<b>(25 709)</b>
<b>Aktywa z tytułu podatku odroczonego</b>				
Wycena nieruchomości do wartości godziwej	12 958	6 088	6 870	5 471
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	1 853	2 158	(305)	(2 342)
Odpisy aktualizujące wartość należności	3 747	3 706	41	3 179
Odsetki naliczone	128	577	(449)	347
Wycena instrumentów pochodnych	203	157	46	157
Naliczone świadczenia pracownicze	88	68	20	8
Strata podatkowa do rozliczenia	17 678	12 189	5 489	8 831
Odroczony przychód	190	190	-	190
Utrata prawa do ulgi podatkowej	412	412	-	412
Znaki towarowe	3 195	3 686	(491)	3 686
Inne	219	209	10	7
<b>Aktywa brutto z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>40 671</b>	<b>29 440</b>	<b>11 231</b>	<b>19 946</b>
<b>Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>			<b>11 904</b>	<b>45 655</b>
<b>Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego, w tym:</b>	<b>35 068</b>	<b>23 164</b>		
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	40 671	29 440		
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	5 603	6 276		

W związku ze strategią restrukturyzacji podatkowej Grupy Kapitałowej w 2012 roku nie ujęto rezerwy, która powstałaby w kwocie 11 809 tys. zł, wynikającej z dodatnich różnic przejściowych powstałych jako różnica pomiędzy wartością godziwą a kosztem wytworzenia niektórych nieruchomości prezentowanych w nieruchomościach inwestycyjnych w budowie. Grupa Kapitałowa realizuje swoją strategię podatkową zgodnie z przepisami podatkowymi. W konsekwencji Grupa Kapitałowa nie wykazała ww. zobowiązań z tytułu rezerwy na podatek odroczony, gdyż kwoty te nie będą wymagały zapłaty w przyszłych okresach.

**17. ZAPASY**

Specyfikacja zapasów:

Zapasy	31.12.2012	31.12.2011
Materiały	925	2 247
Produkcja w toku	517	69
Produkty gotowe - mieszkania do sprzedaży	2 000	4 657
Towary	111 630	103 880
<b>Zapasy razem</b>	<b>115 072</b>	<b>110 853</b>

Na towary w Grupie składają się głównie grunty zakupione w celu ich dalszej odsprzedaży.

Poniższa tabela prezentuje zmiany wartości zapasów w okresach sprawozdawczych:

<b>Zmiany stanu zapasów</b>	<b>01.01.2012 - 31.12.2012</b>	<b>01.01.2011 - 31.12.2011</b>
<b>Na początek okresu sprawozdawczego</b>	<b>110 853</b>	<b>113 106</b>
Nakłady i zakupy	5 977	31 187
Zużycie na budowę	(1 322)	(604)
Sprzedaż	(2 811)	(29 952)
Odwrocenie odpisów aktualizujących zapasy/ (Odpisy aktualizujące zapasy)	2 531	(1 346)
Nabycie udziału w nieruchomości od upadłego	-	23 030
Transfer do innych aktywów	-	(24 568)
Inne zmniejszenia	(156)	-
<b>Na koniec okresu sprawozdawczego</b>	<b>115 072</b>	<b>110 853</b>

Na dzień 31 grudnia 2012 roku w ramach towarów Grupa ujęła:

<b>Nazwa projektu</b>	<b>Lokalizacja</b>	<b>Typ projektu</b>	<b>Wartość bilansowa</b>
Opole Turawa	Opole	hipermarket	3 921
Brzeg	Brzeg	market	1 944
Wrocław/ Popowice	Wrocław	osiedle mieszkaniowe	78 957
Katowice - Centrum Multifunkcyjne	Katowice	centrum multifunkcyjne	14 748
Legnica - Browar	Legnica	mieszkania, biura	6 403
Dąbrowa Górnicza	Dąbrowa Górnicza	galeria handlowa	299
Mielec	Mielec	market budowlany	5 262
Paszowice	Paszowice	nieokreślony	61
Inne	-	-	35
<b>Razem</b>			<b>111 630</b>

Na dzień 31 grudnia 2011 roku w ramach towarów Grupa ujęła:

<b>Nazwa projektu</b>	<b>Lokalizacja</b>	<b>Typ projektu</b>	<b>Wartość bilansowa</b>
Opole Turawa	Opole	hipermarket	3 921
Brzeg	Brzeg	market	1 916
Wrocław/ Popowice	Wrocław	osiedle mieszkaniowe	78 827
Katowice - Centrum Multifunkcyjne	Katowice	centrum multifunkcyjne	12 370
Legnica - Browar	Legnica	mieszkania, biura	6 347
Dąbrowa Górnicza	Dąbrowa Górnicza	galeria handlowa	299
Krosno	Krosno	galeria handlowa	39
Paszowice	Paszowice	nieokreślony	61
Inne	-	-	100
<b>Razem</b>			<b>103 880</b>



Odpisy aktualizujące zapasy na 31 grudnia 2012r.

<b>Nazwa projektu</b>	<b>Typ</b>	<b>Wartość brutto</b>	<b>Odpis aktualizujący</b>	<b>Odwroćcie odpisu aktualizującego ujęte w roku 2012</b>	<b>Wartość bilansowa</b>
Zgorzelec drogi	produkty gotowe	535	535	-	-
Katowice centrum multifunkcyjne	towar	23 213	8 465	(2 378)	14 748
Legnica Podkowa mieszkania	produkty gotowe	3 515	1 515	(154)	2 000
Legnica, ul. Jaworzyńska - Centorstal	towar	752	752	-	-
<b>Razem</b>		<b>28 015</b>	<b>11 267</b>	<b>(2 532)</b>	<b>16 748</b>

Odpisy aktualizujące zapasy na 31 grudnia 2011r.

<b>Nazwa projektu</b>	<b>Typ</b>	<b>Wartość brutto</b>	<b>Odpis aktualizujący</b>	<b>Odpis aktualizujący ujęty w roku 2011</b>	<b>Wartość bilansowa</b>
Zgorzelec drogi	produkty gotowe	535	535	-	-
Katowice centrum multifunkcyjne	towar	22 441	10 071	40	12 370
Legnica Podkowa mieszkania	produkty gotowe	8 819	4 162	554	4 657
Legnica, ul. Jaworzyńska - Centorstal	towar	752	752	752	-
<b>Razem</b>		<b>32 547</b>	<b>15 520</b>	<b>1 346</b>	<b>17 027</b>

Wyżej wymienione składniki zapasów zostały poddane testom na utratę wartości ze względu na zaistnienie przesłanek na rynku nieruchomości, które wskazywały na możliwość obniżenia wartości tych nieruchomości.

W roku 2012 oraz 2011 odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości został określony przez porównanie wartości odzyskiwalnej z wartością bilansową poszczególnych składników zapasów. Ujęta wartość odzyskiwalna nieruchomości w Katowicach oraz w mieszkań w Legnicy jest na poziomie wartości godziwej, która została ustalona poprzez odniesienie do aktywnego rynku. Wartość odzyskiwalna nieruchomości w Zgorzelcu oraz w Legnicy na ul. Jaworzyńskiej odpowiada ich wartości użytkowej. Odpisy aktualizujące w 2011 r. są ujęte w pozycji 'pozostałe koszty operacyjne' sprawozdania z dochodów całkowitych, natomiast odwrócenie odpisów aktualizujących zapasy w 2012 r. jest ujęte w pozycji 'pozostałe przychody operacyjne'. Ww. zapasy należą do segmentu sprzedaży nieruchomości.

W roku 2012 nie aktywowano żadnych odsetek dotyczących kosztów finansowania zewnętrznego na towarach (w roku 2011: 519 tys. zł)

W roku 2012 na nieruchomościach stanowiących zapasy w Katowicach, we Wrocławiu, Dąbrowie Górniczej i Legnicy-Browar o łącznej wartości bilansowej 66 093 tys. zł są ustanowione hipoteki:

- Katowice: hipoteka umowna łączna zwykła w kwocie 30 000 tys. zł, hipoteka umowna łączna kaucyjna do 1 500 tys. zł - obie hipoteki stanowiły zabezpieczenie kredytów; 3 hipoteki umowne łączne kaucyjne do kwoty 150 912 tys. zł - hipoteki stanowią zabezpieczenie wyemitowanych obligacji serii A, B, C.
- Wrocław: hipoteka kaucyjna na kwotę 120 000 tys. zł - hipoteka stanowi zabezpieczenie wyemitowanych obligacji serii C, ustanowiona na gruntach o wartości bilansowej 44 643 tys. zł.
- Dąbrowa Górnicza: hipoteka umowna kaucyjna do kwoty 3 000 tys. zł oraz hipoteka umowna łączna kaucyjna do kwoty 3 250 tys. zł - ustanowione przez współwłaściciela nieruchomości
- Legnica-Browar: 3 hipoteki umowne łączne kaucyjne do kwoty 150 912 tys. zł - hipoteki te

stanowią zabezpieczenie wyemitowanych obligacji serii A, B i C

W roku 2011 na nieruchomościach stanowiących zapasy w Katowicach, we Wrocławiu, Brzegu, Dąbrowie Górniczej i Legnicy-Browar o łącznej wartości bilansowej 65 524 tys. zł były ustanowione hipoteki:

- Katowice: hipoteka umowna łączna zwykła w kwocie 30 000 tys. zł, hipoteka umowna łączna kaucyjna do 1 500 tys. zł - obie hipoteki stanowiły zabezpieczenie kredytów; 3 hipoteki umowne łączne kaucyjne do kwoty 150 912 tys. zł - hipoteki stanowią zabezpieczenie wyemitowanych obligacji serii A, B, C.
- Wrocław: hipoteka kaucyjna na kwotę 120 000 tys. zł - hipoteka stanowi zabezpieczenie wyemitowanych obligacji serii C, ustanowiona na gruntach o wartość i bilansowej 44 592 tys. zł.
- Dąbrowa Górnicza: hipoteka umowna kaucyjna do kwoty 3 000 tys. zł oraz hipoteka umowna łączna kaucyjna do kwoty 3 250 tys. zł - ustanowione przez współwłaściciela nieruchomości
- Brzeg: hipoteka umowna kaucyjna do kwoty 5 600 tys. zł stanowiąca zabezpieczenie dotyczące umowy zakupu gruntu w Kaliszu
- Legnica-Browar: 3 hipoteki umowne łączne kaucyjne do kwoty 150 912 tys. zł - hipoteki te stanowią zabezpieczenie wyemitowanych obligacji serii A, B i C

## 18. NALEŻNOŚCI I INNE AKTYWA

### Specyfikacja należności i innych aktywów długoterminowych

<b>Należności i inne aktywa długoterminowe</b>	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
Inwestycje w papiery wartościowe	24	24
Udzielone pożyczki	18 682	10 354
Koszty komercjalizacji nieruchomości inwestycyjnych	4 898	5 612
Należności inne długoterminowe	1 769	-
Pozostałe koszty rozliczane w czasie	111	196
<b>Razem należności i inne aktywa netto</b>	<b>25 484</b>	<b>16 186</b>

### Specyfikacja należności i innych aktywów krótkoterminowych

<b>Należności i inne aktywa krótkoterminowe</b>	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	32 740	89 944
Udzielone pożyczki	-	287
Rozliczenia międzyokresowe	1 930	12 171
<b>Razem</b>	<b>34 670</b>	<b>102 402</b>
- długoterminowe	-	-
- krótkoterminowe	34 670	102 402

### Specyfikacja należności krótkoterminowych

<b>Należności krótkoterminowe z tyt. dostaw i usług oraz pozostałe należności</b>	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
Należności z tytułu dostaw i usług	9 041	24 909
Należności publiczno-prawne	9 554	20 406
Pozostałe należności i inne aktywa	14 145	44 629
w tym należności z tytułu sprzedaży inwestycji	7 581	13 182
<b>Razem należności netto</b>	<b>32 740</b>	<b>89 944</b>
Odpisy aktualizujące wartość należności	23 404	22 672
<b>Należności brutto</b>	<b>56 144</b>	<b>112 616</b>
<b>Razem należności netto</b>	<b>32 740</b>	<b>89 944</b>
- długoterminowe	-	-
- krótkoterminowe	32 740	89 944

**Wiekowanie należności przeterminowanych**

<b>Należności przeterminowane</b>	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
do 90 dni	5 423	4 668
od 91 do 180 dni	1 065	720
od 181 do 360 dni	3 136	5 092
powyżej 360 dni	7 500	3 753
<b>Razem należności przeterminowane</b>	<b>17 124</b>	<b>14 233</b>
Odpisy aktualizujące należności przeterminowane	(7 878)	(6 374)
<b>Razem należności przeterminowane netto</b>	<b>9 246</b>	<b>7 859</b>

**Zmiany odpisów aktualizujących**

<b>Odpisy aktualizujące</b>	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
Saldo początkowe	22 672	5 307
Utworzenie	1 459	9 708
Nabycie w związku z nabyciem jednostki zależnej	292	-
Wykorzystanie	-	(806)
Rozwiązanie	(247)	(834)
Przekwalifikowanie z/(na) odpisy aktualizujące towary	(772)	9 297
<b>Saldo końcowe</b>	<b>23 404</b>	<b>22 672</b>

Ujęcie i odwrócenie odpisów aktualizujących należności zostało ustalone poprzez ocenę prawdopodobieństwa otrzymania przeterminowanych i wątpliwych należności. Odpisy oraz rozwiązanie i wykorzystanie odpisów należności prezentowane jest w pozycji 'pozostałe koszty operacyjne' oraz 'pozostałe przychody operacyjne' sprawozdania z dochodów całkowitych.

**Specyfikacja rozliczeń międzyokresowych krótkoterminowych**

<b>Rozliczenia międzyokresowe krótkoterminowe</b>	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
Koszty ubezpieczeń	253	201
Koszty komercjalizacji nieruchomości w budowie	1 521	11 808
Pozostałe koszty rozliczane w czasie	156	162
<b>Razem</b>	<b>1 930</b>	<b>12 171</b>

Na rozliczenia międzyokresowe składały się koszty lat przyszłych, na które wydatki zostały poniesione w danym roku. Koszty komercjalizacji nieruchomości stanowią nakłady poniesione na agenta leasingowego oraz na przystosowanie lokali w nieruchomościach inwestycyjnych do wynajmu.

**19. ŚRODKI PIENIĘŻNE****Specyfikacja**

<b>Środki pieniężne</b>	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	10 845	12 695
Pozostałe środki pieniężne	226	15 620
<b>Razem środki pieniężne</b>	<b>11 071</b>	<b>28 315</b>
- w tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	2 944	1 483

Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania w 2012 roku stanowiły środki pieniężne na kontach spółki Progress XI Sp. z o.o. oraz Progress XIII Sp. z o.o., ze względu na ograniczenia w ich dysponowaniu wynikające z umów kredytowych.

Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania w 2011 roku stanowiły środki pieniężne na kontach spółki Progress XI Sp. z o.o. oraz Progress XII Sp. z o.o., ze względu na ograniczenia w ich dysponowaniu wynikające z umów kredytowych.

**20. AKTYWA TRWAŁE PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY**

W dniu 30 października 2012 r. spółka zależna Progress II Sp. z o.o. nabyła 50% udziałów w spółce Kullar Gobi Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie za łączną cenę 25 tys. zł oraz zawarła umowę przeniesienia 50% praw i obowiązków wspólników w spółce KJ Investment S. Kullar i Wspólnicy Sp. j. z siedzibą w Warszawie za łączną cenę 2 013 tys. zł. Grupa udzieliła ww. jednostkom pożyczek o łącznej wartości bilansowej na dzień 31 grudnia 2012 r. 407 tys. zł. Spółki są ujmowane w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, ze względu na planowaną sprzedaż w ciągu 1 roku, w aktywach trwałych przeznaczonych do sprzedaży według MSSF 5.

W dniu 8 lutego 2012 roku spółka zależna Progress X Sp. z o.o. podpisała ze spółką Kalisz Retail Sp. z o.o. – dawniej Plantago Sp. z o.o. , spółka połączoną z funduszami Blackstone Real Estate umowę sprzedaży Galerii Tęcza w Kaliszu. Warunki zawarte w przyrzeczonej umowie sprzedaży były warunkami rynkowymi. Wartość przedmiotowej transakcji wyniosła 36 302 tys. EUR netto.

W dniu 1 września 2011 roku spółka zależna „Progress IX” Sp. z o.o. podpisała ze spółką Zamość Retail Sp. z o.o. – dawniej Rumex Sp. z o.o. – spółką połączoną z funduszami Blackstone Real Estate, umowę sprzedaży Galerii Twierdza w Zamościu. Warunki zawarte w przyrzeczonej umowie sprzedaży były warunkami rynkowymi. Wartość przedmiotowej transakcji wyniosła 44.144 tys. EUR netto.

W dniu 13 maja 2011 roku spółki zależne „Progress II” Sp. z o.o. i „Progress III” Sp. z o.o. podpisały ze spółką Kłodzko Retail Sp. z o.o. – dawniej Zizia Sp. z o.o. – spółką połączoną z funduszami Blackstone Real Estate, umowę sprzedaży Galerii Twierdza oraz Parku Handlowego Twierdza II w Kłodzku. Warunki zawarte w umowie sprzedaży były warunkami rynkowymi. Wartość przedmiotowej transakcji wyniosła 38 000 tys. EUR.

W pozycji ‘wynik na nieruchomościach’ ujęto, dokonane w 2011 roku, przeszacowania Galerii Tęcza w Kaliszu, Galerii Twierdza w Zamościu oraz w Kłodzku łącznie na kwotę w kwocie 62 191 tys. zł, wynik na sprzedaży nieruchomości w Kłodzku, Zamościu oraz części nieruchomości w Kaliszu łącznie w kwocie 398 tys. zł oraz wynik na dokonanej w 2012 roku sprzedaży nieruchomości w Kaliszu w kwocie – 3 097 tys. zł. Ww. wyniki zostały także przedstawione w nocie 26.

W roku 2012 nie zostały aktywowane żadne odsetki dotyczące kosztów finansowania zewnętrznego w aktywach trwałych przeznaczonych do sprzedaży (w roku 2011: 1 049 tys. zł).

<b>Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży</b>	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
Inwestycje w jednostki przeznaczone do sprzedaży	2 445	-
Centrum Handlowe Twierdza / Kłodzko	-	1 968
Galeria Tęcza / Kalisz	-	152 265
<b>Razem</b>	<b>2 445</b>	<b>154 233</b>

**21. KAPITAŁ WŁASNY****Kapitał podstawowy**

Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio poprzez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu jednostki dominującej na dzień 31 grudnia 2012 roku:

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna akcji (zł)	Liczba głosów	Udział % w kapitale	Udział % głosów
Andrzej Bartnicki bezpośrednio i pośrednio, w tym:	10 914 605	1 091 461	19 040 085	29,35%	35,63%
<i>MB Progress Capital Limited</i>	1 857 253	185 725	3 714 505	4,99%	6,95%
<i>Elsoria Trading Limited</i>	8 002 839	800 284	13 216 552	21,52%	24,73%
Jan Mroczyński bezpośrednio i pośrednio, w tym:	14 224 605	1 422 461	22 350 086	38,26%	41,83%
<i>MB Progress Capital Limited</i>	1 857 253	185 725	3 714 505	4,99%	6,95%
<i>Clarriford Limited</i>	11 312 839	1 131 284	16 526 553	30,42%	30,93%
Noble Funds TFI S.A.	2 932 434	293 243	2 932 434	7,89%	5,49%
Pozostali	9 111 905	911 191	9 111 905	24,51%	17,05%
<b>Razem</b>	<b>37 183 550</b>	<b>3 718 355</b>	<b>53 434 510</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Łączna liczba akcji będących w posiadaniu funduszy zarządzanych przez Noble Funds i głosów z tych akcji jest określona wg. najlepszej wiedzy jednostki dominującej.

Jan Mroczyński oraz Andrzej Bartnicki posiadają każdy po 50% udziałów i głosów w MB Progress Capital Limited.

Kapitał podstawowy wynosi 3 718 tys. zł i dzieli się na 37.183.550 akcji o wartości nominalnej 10 groszy każda.

16.250.960 imiennych akcji serii A jest uprzywilejowanych co do głosu na Walnym Zgromadzeniu w ten sposób, że na jedną akcję przypadają dwa głosy.

16.250.960 akcji serii B są akcjami na okaziciela i nie są uprzywilejowane.

4.643.130 akcji serii C pochodzi z podwyższenia kapitału akcyjnego, które zostało zarejestrowane w KRS w dniu 2 lipca 2010 r.

38.500 akcji serii D pochodzi z podwyższenia kapitału akcyjnego w dniu 15 listopada 2012 r. w kwocie 3,85 tys. zł, które zostało zarejestrowane w dniu 11 grudnia 2012 roku, natomiast warunkowe podwyższenie kapitału o 8 tys. zł w związku z emisją akcji serii D zostało zarejestrowane we właściwym Sądzie w dniu 10 sierpnia 2011 roku. Celem emisji akcji serii D była realizacja Programu Motywacyjnego dokładniej opisana w punkcie 34 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Dnia 8 lipca 2010 roku, dopuszczone do obrotu publicznego akcje serii B oraz C zadebiutowały na parkiecie podstawowym GPW w Warszawie. Do dnia opublikowania niniejszego sprawozdania finansowego akcje serii D nie zostały jeszcze dopuszczone do obrotu na GPW w Warszawie, obecnie trwa proces wprowadzania akcji serii D do obrotu giełdowego.

W 2012 roku została wypłacona dywidenda dla akcjonariuszy jednostki dominującej w ten sposób, że zysk jednostki dominującej za 2011 rok w kwocie 45 979 tys. zł oraz część zysku z lat ubiegłych przelano na kapitał zapasowy w kwocie 4 167 tys. zł zostały przeznaczone na dywidendę za 2011 rok, co zostało dokładniej opisane w punkcie 33 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Zgodnie z uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia jednostki dominującej z dnia 10 kwietnia 2012 r. o nabyciu akcji własnych w liczbie nie większej niż 10% ogólnej liczby akcji przeniesiono kwotę 50 000 tys. zł z kapitału zapasowego na kapitał rezerwowy. Ww. kwota została przeznaczona na nabycie akcji własnych, które może nastąpić w okresie nie dłuższym niż do dnia 10 kwietnia 2015 roku.

W okresie od 8 czerwca 2012 r. do 24 lipca 2012 roku jednostka dominująca dokonała skupu 25 432 szt. akcji własnych za łączną cenę 223 tys. zł. Kwota 223 tys. zł, za którą zakupiono akcje własne, została z powrotem przeniesiona z kapitału rezerwowego na kapitał zapasowy, skutkiem czego pozostała w kapitale rezerwowym kwota przeznaczona na dalszy wykup akcji własnych wynosi 49 777 tys. zł.

**Wartość nominalna akcji**

Wszystkie wyemitowane akcje posiadają wartość nominalną wynoszącą 10 groszy każda i zostały w pełni opłacone.

**22. ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE****Specyfikacja zobowiązań finansowych**

<b>Zobowiązania finansowe</b>	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
Kredyty i pożyczki	262 491	310 006
Zobowiązania z tyt. leasingu finansowego	1 911	2 526
Pochodne instrumenty finansowe	1 066	827
Obligacje	99 830	99 225
<b>Zobowiązania finansowe razem, w tym:</b>	<b>365 298</b>	<b>412 584</b>
- długoterminowe, w tym	254 399	362 835
- powyżej 1 roku do 3 lat	183 214	303 264
- powyżej 3 roku do 5 lat	7 787	9 659
- powyżej 5 lat	63 398	49 912
- krótkoterminowe	110 899	49 749

**Specyfikacja zobowiązań z tytułu kredytów bankowych i pożyczek**

<b>Zobowiązania z tyt. kredytów bankowych i pożyczek</b>	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
<b>Kredyty bankowe, w tym</b>	<b>262 491</b>	<b>310 006</b>
- długoterminowe, w tym	252 298	262 496
- powyżej 1 roku do 3 lat	181 122	203 856
- powyżej 3 roku do 5 lat	7 778	8 916
- powyżej 5 lat	63 398	49 724
- krótkoterminowe	10 193	47 510
<b>Pożyczki, w tym</b>	-	-
- długoterminowe	-	-
- krótkoterminowe	-	-
<b>Kredyty i pożyczki razem, w tym:</b>	<b>262 491</b>	<b>310 006</b>
- długoterminowe	252 298	262 496
- krótkoterminowe	10 193	47 510

Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek na dzień 31 grudnia 2012 roku:

<b>Bank / Pożyczkodawca</b>	<b>Kredyt wg umowy</b>		<b>Kwota pozostała do spłaty (z odsetkami)</b>		<b>Warunki oprocentowania wg stanu na 31.12.2012r.</b>	<b>Termin spłaty na dzień 31.12.2012r.</b>
	<b>waluta</b>	<b>tys. zł</b>	<b>waluta</b>	<b>tys. zł</b>		
BZ WBK SA	20 000 TEUR	-	17 829 TEUR	72 888	EURIBOR1M+2,6 p.p.	2014-08-31
BZ WBK SA	29 317 TEUR	-	26 080 TEUR	106 673	EURIBOR1M+2,6 p.p.	2014-09-01
PKO BP SA	6 779 TEUR	-	6 385 TEUR	26 105	EURIBOR3M+3,75 p.p.	2032-02-01
BRE Bank S.A.	14 209 TEUR	-	13 900 TEUR	56 825	EURIBOR1M+2,5 p.p.	2027-06-30
<b>Razem</b>	<b>70 305 TEUR</b>	<b>-</b>	<b>64 194 EUR</b>	<b>262 491</b>		

Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek na dzień 31 grudnia 2011 roku:

Bank / Pożyczkodawca	Kredyt wg umowy		Kwota pozostała do spłaty (z odsetkami)		Warunki oprocentowania wg stanu na 31.12.2011r.	Termin spłaty na dzień 31.12.2011r.
	waluta	tys. zł	waluta	tys. zł		
BZ WBK SA	20 000 TEUR	-	18 302 TEUR	80 836	EURIBOR1M+2,6 p.p.	2014-08-31
BZ WBK SA	29 317 TEUR	-	27 303 TEUR	120 591	EURIBOR1M+2,6 p.p.	2014-09-01
PKO BP SA	6 779 TEUR	-	6 726 TEUR	29 709	EURIBOR3M+3,75 p.p.	2032-02-01
Nordea Bank Polska S.A.	-	18 000	-	18 000	WIBOR 1M+1,5 p.p.	2012-04-30
Nordea Bank Polska S.A.	-	4 000	-	4 000	WIBOR 1M+1,5 p.p.	2012-04-30
BRE Bank S.A.	-	62 176	-	38 971	WIBOR 1M+2,5 p.p.	2028-03-31
BRE Bank S.A.	-	8 513	-	815	WIBOR 1M+2,0 p.p.	2013-03-31
Nordea Bank Polska S.A.	-	17 000	-	17 084	WIBOR 1M+1,75 p.p.	2012-06-29
<b>Razem</b>	<b>56 096 TEUR</b>	<b>109 689</b>	<b>52 331 EUR</b>	<b>310 006</b>		

### Zabezpieczenia spłaty kredytów

Na dzień 31 grudnia 2012 roku główne zabezpieczenie spłaty kredytów stanowiły:

#### Kredyty zaciągnięte w BZ WBK S.A.:

- 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 68.516.267,90 EUR,
- zastaw na rachunkach bankowych Progress XIII Sp. z o.o. do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 68.516.267,90 EUR,
- oświadczenia o poddaniu się egzekucji,
- przelew praw z umów ubezpieczenia nieruchomości i z umów najmu,
- poręczenie Rank Progress S.A. do kwoty 68.516.267,90 EUR ,
- dwa weksle in blanco zabezpieczające kredyty, odsetki i inne należności w ramach umów kredytów zaciągniętych na budowę Centrum Handlowego Galeria Piastów.

#### Kredyt zaciągnięty w PKO BP S.A.:

- 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,
- zastaw rejestrowy na udziałach Rank Muller Jelenia Góra Sp. z o.o. do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 46.051.393,76 PLN,
- poręczenie weksla przez spółkę Rank Progress S.A.
- oświadczenie o poddaniu się egzekucji na podstawie ustawy Prawo bankowe.

#### Kredyt zaciągnięty w BRE Bank S.A.:

- hipoteka łączna do kwoty 106.032.750 zł na nieruchomościach położonych w Świdnicy,
- zastaw rejestrowy i finansowy na całości udziałów spółki Progress XI Sp. z o.o. do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 23.316.000 EUR i 106.032.750 PLN
- zastaw rejestrowy na zbiorze rzeczy i praw Progress XI Sp. z o.o. do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 23.316.000 EUR i 106.032.750 PLN,
- zastaw rejestrowy i finansowy na rachunkach bankowych Progress XI Sp. z o.o. do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 23.316.000 EUR i 106.032.750 PLN,
- cesja praw z m.in. umów najmu przyszłej galerii położonej w Świdnicy,
- poręczenie spłaty kredytu przez spółkę Rank Progress S.A. do maksymalnej kwoty 20.927.162,47 EUR
- oświadczenie o poddaniu się egzekucji na podstawie ustawy Prawo bankowe.

## Specyfikacja zobowiązań z tytułu leasingu finansowego

	31.12.2012	31.12.2011
<b>Zobowiązania z tyt. leasingu finansowego, w tym</b>	<b>1 911</b>	<b>2 526</b>
- długoterminowe, w tym	1 035	1 756
- powyżej 1 roku do 3 lat	1 026	825
- powyżej 3 roku do 5 lat	9	743
- powyżej 5 lat	-	188
- krótkoterminowe	876	770

Grupa użytkuje niektóre maszyny, urządzenia oraz środki transportu na podstawie umów leasingu finansowego.

Przyszłe minimalne opłaty leasingowe z tytułu tych umów oraz wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych przedstawia się następująco:

Minimalne opłaty leasingowe	2012		2011	
	Minimalne opłaty	Wartość bieżąca płatności	Minimalne opłaty	Wartość bieżąca płatności
- do roku	1 026	876	936	770
- od roku do pięciu lat	1 132	1 035	1 964	1 756
<b>Suma minimalnych opłat leasingowych</b>	<b>2 158</b>	<b>1 911</b>	<b>2 900</b>	<b>2 526</b>
Pomniejszona o koszty finansowe	(247)	-	(374)	-
<b>Bieżąca wartość minimalnych opłat leasingowych</b>	<b>1 911</b>	<b>1 911</b>	<b>2 526</b>	<b>2 526</b>

## Specyfikacja zobowiązań z tytułu wyceny pochodnych instrumentów finansowych

	31.12.2012	31.12.2011
<b>Pochodne instrumenty finansowe, w tym</b>	<b>1 066</b>	<b>827</b>
- długoterminowe	1 066	-
- powyżej 1 roku do 3 lat	1 066	-
- krótkoterminowe	-	827

## Specyfikacja zobowiązań z tytułu wyemitowanych obligacji

	31.12.2012	31.12.2011
<b>Wyemitowane instrumenty finansowe, w tym</b>	<b>99 830</b>	<b>99 225</b>
- długoterminowe, w tym	-	98 583
- powyżej 1 roku do 3 lat	-	98 583
- powyżej 3 roku do 5 lat	-	-
- powyżej 5 lat	-	-
- krótkoterminowe	99 830	642

Zobowiązanie z tytułu wyemitowanych obligacji na dzień 31 grudnia 2012 oraz 2011 roku stanowią wyemitowane w dniu 9 grudnia 2010 roku 100 tys. sztuk obligacji zwykłych na okaziciela serii C o oprocentowaniu WIBOR 6M + 5% z terminem wykupu na 9 grudnia 2013 roku o kuponach odsetkowych płatnych co pół roku.

Zabezpieczenie obligacji serii C na dzień 31 grudnia 2012 oraz 2011 roku stanowiły ustanowione w roku 2010:

- hipoteka kaucyjna na kwotę 120 000 tys. PLN na nieruchomości Browar/ Legnica,
- hipoteka kaucyjna na kwotę 120 000 tys. PLN na nieruchomości Fortepiany/ Legnica,
- hipoteka kaucyjna na kwotę 120 000 tys. PLN na nieruchomości w Katowicach,
- hipoteka kaucyjna na kwotę 120 000 tys. PLN na nieruchomości we Wrocławiu – działka o powierzchni 3,7720 ha
- hipoteka kaucyjna na kwotę 120 000 tys. PLN na nieruchomości we Wrocławiu – działki o łącznej powierzchni 3,0691 ha
- hipoteka kaucyjna na kwotę 120 000 tys. PLN na nieruchomości w Zgorzelcu – działki o łącznej powierzchni 2,669 ha,
- hipoteka kaucyjna na kwotę 120 000 tys. PLN na nieruchomości w Zgorzelcu – działki o łącznej powierzchni 1,8223 ha.



Hipoteki dotyczące wykupionych obligacji serii B oraz serii A, które na dzień przygotowania niniejszego sprawozdania finansowego nie zostały jeszcze wykreślone z ksiąg wieczystych:

- hipoteka kaucyjna na kwotę 30 912 tys. PLN na nieruchomości Browar/ Legnica,
- hipoteka kaucyjna na kwotę 30 912 tys. PLN na nieruchomości Fortepiany/ Legnica,
- hipoteka kaucyjna na kwotę 30 912 tys. PLN na nieruchomości przy ul. Złotoryjskiej 63 w Legnicy,
- hipoteka kaucyjna na kwotę 30 912 tys. PLN na nieruchomości w Katowicach.

### **23. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA**

#### **Specyfikacja zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań**

	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
<b>Długoterminowe</b>	-	-
<b>Krótkoterminowe, w tym</b>	<b>32 618</b>	<b>62 058</b>
a) zobowiązania z tytułu dostaw i usług	4 475	9 710
b) zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i inne	5 971	12 999
c) zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	903	770
e) zobowiązania z tytułu nabytych usług budowlanych i gruntów	11 734	20 460
f) zobowiązania z tytułu nabycia spółki zależnej	2 500	-
g) inne zobowiązania, w tym:	7 035	18 119
- kaucje otrzymane - Galeria Piastów / Legnica	650	657
- kaucje otrzymane - Galeria Świdnicka / Świdnica	269	57
- kaucje otrzymane - Galeria Tęcza / Kalisz	-	677
- kaucje zatrzymane dotyczące prac budowlanych	5 335	16 371
- inne	781	357
<b>Razem</b>	<b>32 618</b>	<b>62 058</b>

### **24. PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY**

<b>Struktura przychodów ze sprzedaży</b>	<b>01.01.2012 - 31.12.2012</b>	<b>01.01.2011 - 31.12.2011</b>
Sprzedaż produktów i usług	45 259	86 215
Sprzedaż towarów	-	47 064
Zmiana stanu produktów	(13 600)	6 921
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	4 711	28 384
<b>Razem</b>	<b>36 370</b>	<b>168 584</b>

Całość przychodów ze sprzedaży została osiągnięta przez Grupę na rynku krajowym.

Na sprzedaż towarów w 2011 roku złożyła się sprzedaż :

<b>Nazwa kontrahenta</b>	<b>Nazwa projektu</b>	<b>Wartość</b>
MB Progress I Sp. z o.o.	Opole - Malinka grunt	7 700
IKEA Property Poland Sp. z o. o.	sprzedaż gruntu Opole-Turawa	39 213
Inne	materiały, złom	151
<b>Razem</b>		<b>47 064</b>

Na przychody ze sprzedaży produktów i usług w latach 2012 oraz 2011 składały się następujące pozycje:

<b>Sprzedaż produktów i usług</b>	<b>01.01.2012 - 31.12.2012</b>	<b>01.01.2011 - 31.12.2011</b>
Przychody z wynajmu powierzchni w Galeriach Handlowych	36 759	42 100
Przychody ze sprzedaży przed otwarciem obiektów handlowych	1 709	3 344
Refaktury za usługi i roboty budowlane	2 357	2 492
Usługi konsultingowe i pośrednictwa	-	6 316
Sprzedaż hipermarketu OBI w Krośnie	-	31 800
Sprzedaż produktów - mieszkania	2 918	-
Pozostałe	1 516	163
<b>Razem</b>	<b>45 259</b>	<b>86 215</b>

## **25. SPECYFIKACJA KOSZTÓW DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ**

<b>Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>01.01.2012 - 31.12.2012</b>	<b>01.01.2011 - 31.12.2011</b>
Amortyzacja	1 436	1 007
Zużycie materiałów i energii	12 149	17 235
Usługi obce	13 000	68 593
Podatki i opłaty	3 300	2 637
Wynagrodzenia	9 660	8 389
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	1 902	1 011
Pozostałe koszty rodzajowe	3 487	3 703
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	33 038
<b>Razem</b>	<b>44 934</b>	<b>135 613</b>

W ramach kosztów działalności operacyjnej zostały zawarte następujące koszty operacyjne dotyczące nieruchomości inwestycyjnych przeznaczonych na wynajem:

<b>Koszty Galerii</b>	<b>01.01.2012 - 31.12.2012</b>	<b>01.01.2011 - 31.12.2011</b>
Zużycie materiałów i energii	8 064	7 839
Usługi obce	5 443	6 039
Podatki i opłaty	949	682
Wynagrodzenia i ubezpieczenia społeczne	1 250	811
Pozostałe koszty rodzajowe	1 053	133
<b>Razem</b>	<b>16 759</b>	<b>15 504</b>

**26. WYNIK NA NIERUCHOMOŚCIACH**

Nieruchomość	Kategoria	01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
Centrum Handlowe Twierdza, Park Handlowy Twierdza II / Kłodzko	wynik na sprzedaży wycena zrealizowana	842 -	11 986 5 254
Galeria Twierdza / Zamość	wynik na sprzedaży wycena zrealizowana	- -	(11 548) 28 146
Galeria Tęcza / Kalisz	wynik na sprzedaży wycena zrealizowana	(3 097) -	(40) 28 791
Galeria Piastów I / Legnica	wycena niezrealizowana	(14 802)	13 973
Galeria Piastów II / Legnica	wycena niezrealizowana	(17 064)	2 499
Galeria Piastów III / Legnica	wycena niezrealizowana	(1 004)	17 118
Pasaż Grodzki / Jelenia Góra	wycena niezrealizowana	(3 520)	(3 270)
Galeria Świdnicka / Świdnica	wycena niezrealizowana	(11 909)	25 513
Centrum Handlowe Brama Pomorza / Chojnice	wycena niezrealizowana	43 712	-
Park Handlowy Pasaż Wiślany / Grudziądz	wycena niezrealizowana	854	-
Park Handlowy Miejsce Piastowe / Krosno	wycena niezrealizowana	(670)	-
Galeria Piła / Piła	wycena niezrealizowana	17 587	-
Skarżysko Kamienna	wynik na sprzedaży	(17)	-
Osiedle Ptasie	wycena niezrealizowana	1 542	(1 154)
Legnica/Fortepiany	wycena niezrealizowana	1 334	(1 215)
Zgorzelec	wycena niezrealizowana	138	(254)
Mieszkanie	wycena niezrealizowana	(18)	-
<b>Razem</b>		<b>13 908</b>	<b>115 799</b>

Zasady wyceny nieruchomości zostały omówione w Nocie 13.

Całkowita strata na sprzedaży Galerii Tęcza ujęta przez Grupę w 2012 roku wynosi 14 026 tys. zł, przy czym ze względu na przyjęte zasady rachunkowości kwota 10 929 tys. zł odpowiadająca zmianie stanu rozliczeń międzyokresowych kosztów komercjalizacji obiektu i dofinansowania najemców została odniesiona w pozycję zmiany stanu produktów i pomniejszyła wyniku na sprzedaży. Pozostała kwota straty na transakcji sprzedaży Galerii Tęcza, w wysokości 3 097 tys. zł, została ujęta z kolei jako wynik na nieruchomościach.

**27. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE**

Pozostałe przychody operacyjne	01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	51
Inne przychody operacyjne, w tym:	7 012	30 986
przychody z tytułu otrzymania udziału w nieruchomości od upadłego	-	20 522
kara umowna	3 014	5 731
odwrócenie odpisu aktualizującego wartość należności	247	834
odwrócenie odpisu aktualizującego wartość towarów	2 378	-
odwrócenie odpisu aktualizującego wartość produktów gotowych	154	-
<b>Razem</b>	<b>7 012</b>	<b>31 037</b>

**28. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE**

<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>01.01.2012 - 31.12.2012</b>	<b>01.01.2011 - 31.12.2011</b>
Odpis aktualizujący wartość należności	1 459	9 688
Odpis aktualizujący nieruchomości w budowie	-	448
Odpis aktualizujący wartość zapasów	-	1 346
Darowizny	41	2 457
Koszty sądowe i egzekucyjne	633	2 044
Utrata prawa do ulgi podatkowej	-	2 167
Kara umowna	1 705	880
Nieodpłatne przekazanie	1 001	1 342
Inne koszty operacyjne	25	718
<b>Razem</b>	<b>4 864</b>	<b>21 090</b>

**29. PRZYCHODY FINANSOWE**

<b>Przychody finansowe</b>	<b>01.01.2012 - 31.12.2012</b>	<b>01.01.2011 - 31.12.2011</b>
<b>Odsetki, w tym</b>	<b>2 265</b>	<b>693</b>
- odsetki bankowe	1 427	182
- odsetki od udzielonych pożyczek	817	390
- odsetki od należności	21	7
- odsetki od obligacji	-	114
<b>Zysk ze zbycia inwestycji</b>	<b>-</b>	<b>257</b>
<b>Inne przychody finansowe, w tym</b>	<b>20 359</b>	<b>61</b>
- saldo różnic kursowych	20 346	-
- inne	13	61
<b>Razem</b>	<b>22 624</b>	<b>1 011</b>

**30. KOSZTY FINANSOWE**

<b>Koszty finansowe</b>	<b>01.01.2012 - 31.12.2012</b>	<b>01.01.2011 - 31.12.2011</b>
Odsetki od kredytów	9 665	12 079
Odsetki od pożyczek	3	-
Odsetki od zobowiązań budżetowych	230	367
Odsetki od dłużnych papierów wartościowych	10 722	10 061
Inne odsetki	1 467	723
Prowizje i opłaty bankowe	74	1 244
Strata na pochodnych instrumentach finansowych	-	1 148
Różnice kursowe	-	19 833
Koszty finansowe z tytułu leasingu finansowego	215	157
Strata ze zbycia inwestycji	47	-
Inne koszty finansowe	35	44
<b>Razem</b>	<b>22 458</b>	<b>45 656</b>

**31. PODATEK DOCHODOWY**

Obciążenie podatkowe w sprawozdaniu z dochodów całkowitych	01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
<b>Bieżący podatek dochodowy</b>		
Bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego	(1 177)	(5 878)
Dodatkowe zobowiązanie podatkowe z lat poprzednich	(641)	-
<b>Odroczony podatek dochodowy</b>		
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	11 904	45 655
Korekta prezentacyjna dotycząca nabycia jednostki zależnej/współkontrolowanej	(119)	39
Korekta prezentacyjna dotycząca sprzedaży jednostki zależnej	-	5
<b>Obciążenie podatkowe razem</b>	<b>(9 967)</b>	<b>(39 821)</b>

Główną pozycję podatku dochodowego w latach 2012-2011 stanowiła zmiana podatku odroczonego z tytułu wyceny do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych oraz zmiana wartości strat podatkowych do odliczenia w kolejnych okresach. Odroczony podatek dochodowy został zaprezentowany w Nocie 16.

Wypłacenie przez Grupę dywidend na rzecz akcjonariuszy nie powoduje żadnych skutków w zakresie podatku dochodowego.

**32. ZYSK/STRATA NA AKCJĘ**

Zysk / strata na akcję	01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
Podstawowy zysk/strata netto za okres (w zł)	0,66	4,08
Rozwodniony zysk/strata netto za okres (w zł)	0,66	4,07

Zysk podstawowy przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za rok przypadającego na zwykłych akcjonariuszy jednostki dominującej przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu roku.

Zysk rozwodniony przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za rok przypadającego na zwykłych akcjonariuszy jednostki dominującej (skorygowanego o ewentualny efekt zamiany potencjalnych akcji zwykłych na akcje zwykłe) przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu roku powiększoną o średnią ważoną liczbę akcji zwykłych, które byłyby wyemitowane przy zamianie wszystkich rozwadniających potencjalnych akcji zwykłych na akcje zwykłe. Akcjonariusze posiadający akcje serii A, uprzywilejowane co do głosu, przy wyliczeniu zwykłego i rozwodnionego zysku/straty na akcję są ujmowani jako akcjonariusze zwykli. Jednostka dominująca nie wyemitowała akcji uprzywilejowanych co do dywidendy.

Poniżej przedstawione zostały dane dotyczące zysku oraz akcji, które posłużyły do wyliczenia podstawowego i rozwodnionego zysku na akcję:

Zysk / strata netto	01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
Zysk/strata netto za okres przypadający na zwykłych akcjonariuszy jednostki dominującej (w tys. zł)	24 369	151 687
Zysk/strata netto przypadający na zwykłych akcjonariuszy spółki dominującej, skorygowany o efekt rozwodnienia (w tys. zł)	24 369	151 687

<b>Liczba akcji</b>	<b>01.01.2012 - 31.12.2012</b>	<b>01.01.2011 - 31.12.2011</b>
<b>BO</b> Liczba wyemitowanych akcji zwykłych zastosowana do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję (w szt.)	37 145 051	37 145 051
Pomniejszenie liczby akcji zwykłych o średnią ważoną liczbę akcji własnych wykupionych w ciągu okresu (w szt.)	(13 331)	-
Powiększenie o średnią ważoną liczbę akcji serii D pochodzącej z nowej emisji (w szt.)	2 103	-
<b>BZ Średnia ważona liczba wyemitowanych akcji zwykłych zastosowana do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję (w szt.)</b>	<b>37 133 823</b>	<b>37 145 051</b>
Efekt rozwodnienia:		
80 tys. sztuk warrantów A	-	79 261
38,5 tys. sztuk warrantów A	36 094	-
<b>Średnia ważona liczba akcji zwykłych skorygowana o efekt rozwodnienia (w szt.)</b>	<b>37 181 145</b>	<b>37 224 312</b>

Jednostka dominująca w związku z Programem Motywacyjnym dokonała emisji warrantów serii A zamiennych na akcje serii D, które są instrumentem rozładniającym. Planowana liczba emisji warrantów A wynosiła 80 tys. sztuk, natomiast faktycznie wyemitowano 38,5 tys. szt. warrantów serii A. Wszystkie warranty zostały wyemitowane w pierwszej połowie roku 2012. Efekt rozwodnienia liczby akcji został obliczony w oparciu o średnią cenę akcji w pierwszej połowie roku 2012: 12,03 zł oraz cenę wykonania 1 warrantu serii A: 0,1 zł.

W okresie między dniem sprawozdawczym a dniem sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie wystąpiły żadne inne transakcje dotyczące akcji zwykłych lub potencjalnych akcji zwykłych.

### **33. INFORMACJE DOTYCZĄCE ZADEKLAROWANEJ I WYPŁACONEJ DYWIDENDY**

W dniu 7 maja 2012 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę o podziale wyniku Spółki za rok 2011 i lata ubiegłe ustalając dywidendę w wysokości 1,35 złotych na jedną akcję tj. w wysokości zaliczki na poczet dywidendy wypłacone w dniu 2 kwietnia 2012 roku.

W dniu 2 kwietnia 2012 r. została wypłacona zaliczka na poczet dywidendy za 2011 rok w kwocie 1,35 zł za jedną akcję w łącznej kwocie 50.145.817,50 zł na którą składał się w całości wypracowany w roku 2011 zysk netto Spółki w wysokości 45.978.579,03 zł oraz zyski wypracowane w latach poprzednich przelane na kapitał zapasowy w kwocie 4.167.238,47 zł.

W dniu 28 grudnia 2011 roku Zarząd jednostki dominującej podjął warunkową uchwałę o wypłacie akcjonariuszom Spółki zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy za rok obrotowy 2011 w kwocie 1,35 zł za jedną akcję. Warunkiem skuteczności przedmiotowej uchwały było zatwierdzenie przedmiotowej uchwały przez Radę Nadzorczą jednostki dominującej oraz zbadanie przez biegłego rewidenta sprawozdania finansowego jednostki dominującej za okres od 1 stycznia 2011 r. do dnia 31 marca 2011 r., które nastąpiło do dnia 31 stycznia 2012 roku. Uprawnionymi do zaliczki byli akcjonariusze Spółki posiadający jej akcje na dzień 24 marca 2012 roku (dzień ustalenia prawa do zaliczki). W dniu 13 lutego 2012 r. Rada Nadzorcza wyraziła zgodę na wypłatę zaliczki na poczet dywidendy za 2011 rok na warunkach określonych przez Zarząd jednostki dominującej.

### **34. UMOWY PŁATNOŚCI W FORMIE AKCJI**

Uchwałą 17/2011 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 20 czerwca 2011 r. wprowadzono w jednostce dominującej Program Motywacyjny, celem zwiększenia efektywności kreacji wartości jednostki dominującej dla akcjonariuszy. Program Motywacyjny został zrealizowany poprzez emisję warrantów subskrypcyjnych serii A (Warranty A) uprawniających do objęcia wyemitowanych w ramach warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego akcji Spółki serii D. Uczestnikami Programu byli wskazani przez Radę Nadzorczą pracownicy oraz współpracownicy jednostki dominującej, wyłączeni byli natomiast główni akcjonariusze Pan Andrzej Bartnicki oraz Pan Jan Mrocza.

Warunkami dającymi prawo do objęcia Warrantów A było: pozostawanie przez daną osobę, na określony dzień członkiem Zarządu, Rady Nadzorczej, pracownikiem lub współpracownikiem jednostki dominującej oraz zrealizowanie przez Grupę Kapitałową zysku netto za rok obrotowy 2011 w kwocie nie mniejszej niż 100 000 tys. zł. Podstawowymi przedziałami czasowymi dotyczącymi ww. umowy płatności w formie akcji

są dzień uchwalenia Programu Motywacyjnego do dnia wygaśnięcia Warrantów A – 31 grudnia 2012 roku. Maksymalna liczba warrantów A miała wynieść nie więcej niż 80 000 szt., cena wykonania wynosiła 0,1 zł. W dniu 10 sierpnia 2011 roku zostało zarejestrowane we właściwym Sądzie warunkowe podwyższenie kapitału podstawowego o 8 tys. zł. W dniu 11 czerwca 2012 r. warrantów serii A zostały objęte przez osoby uprawnione w liczbie 38,5 tys. sztuk. W dniu 15 listopada 2012 r. zostały przydzielone osobom uprawnionym akcje serii D. W dniu 11 grudnia 2012 r. zostało zarejestrowane przez właściwy Sąd podwyższenie kapitału zakładowego jednostki dominującej w kwocie 3,85 tys. zł w związku z emisją akcji serii D.

Wartość godziwa otrzymanych usług od osób uprawnionych do uczestnictwa w Programie Motywacyjnym została określona poprzez odniesienie do wartości godziwej przyznanych warrantów. Średnia ważona wartość godziwa została ustalona za pomocą modelu Blacka-Scholesa w kwocie 1 017 tys. zł. dla pierwotnej maksymalnej liczby warrantów 80 tys. sztuk. Następnie wartość godziwa przyznanych warrantów została skorygowana o ostatecznie wyemitowaną liczbę warrantów wynoszącą 38,5 tys. szt. Tak ustalona wartość godziwa programu motywacyjnego wynosi 489 tys. zł

Na dzień 31 grudnia 2012 roku oraz 2011 roku ujęto koszt wynikający z transakcji płatności w formie akcji w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycji 'koszty działalności operacyjnej – pozostałe koszty'.

### **35. WSPÓLNE PRZEDSIĘWZIECIA**

W roku 2012 Grupa Kapitałowa Rank Progress S.A. posiadała 50%-owy udział w spółkach NCT Inwestycje Świętokrzyskie I Sp. z o.o. oraz Progress XVII Sp. z o.o. – obie spółki zostały w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zostały ujęte metoda proporcjonalną. Spółka E.F. Progress XII Sp. z o.o. była do dnia 25 lipca 2012r. również jednostką współkontrolowaną i do tego dnia sprawozdanie z całkowitych dochodów oraz z przepływów pieniężnych zostało ujęte metodą proporcjonalną. Od dnia 25 lipca ww. spółka jest jednostką zależną od jednostki dominującej

Grupa posiadała na początku 2011 roku 66,42%-owy udział w spółce Rank Müller Jelenia Góra sp. z o.o., w dniu 17 czerwca zostały nabyte pozostałe udziały w tej spółce, spółka została więc w sprawozdaniu z sytuacji finansowej skonsolidowana metodą pełną, natomiast przychody i koszty dotyczące pierwszego półrocza w sprawozdaniu z dochodów zostały ujęte metodą proporcjonalną. Grupa posiadała także 50%-owy udział w spółce Rank-Pellene Sp. z o.o., NCT Inwestycje Świętokrzyskie Sp. z o.o. – obie spółki ujęte metodą proporcjonalną oraz od dnia 13 grudnia 2011 - 50% udział w spółce Progress XVII Sp. z o.o. – ze względu na niską istotność Spółka w całości została ujęta metodą proporcjonalną. Ww. spółki zajmują się budową i wynajmem nieruchomości oraz handlem nieruchomościami.

Udział Grupy w aktywach, zobowiązaniach, przychodach i kosztach we wspólnych przedsięwzięciach przedstawia się następująco:

<b>Udział w sprawozdaniu z sytuacji finansowej wspólnych przedsięwzięć:</b>	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
Aktywa obrotowe	222	50
Aktywa trwałe	12 695	10 004
Zobowiązania krótkoterminowe	(62)	(12)
Zobowiązania długoterminowe	-	-
Rozliczenia międzyokresowe bierne i rezerwy na zobowiązania	-	-
<b>Kapitał własny</b>	<b>12 856</b>	<b>10 042</b>

<b>Udział w przychodach i zysku wspólnych przedsięwzięć:</b>	<b>01.01.2012 - 31.12.2012</b>	<b>01.01.2011 - 31.12.2011</b>
Przychody ze sprzedaży	-	1 028
Koszty operacyjne	(41)	(1 100)
Pozostałe przychody operacyjne	-	1
Pozostałe koszty operacyjne	-	(4 709)
Przychody finansowe	-	18
Koszty finansowe	-	(789)
Zysk/Strata brutto przed opodatkowaniem	(41)	(5 601)
Podatek dochodowy	(7)	92
<b>Zysk/Strata netto</b>	<b>(34)</b>	<b>(5 693)</b>

Na dzień 31 grudnia 2012 długoterminowe należności Grupy z tytułu pożyczek udzielnych dla jednostki współkontrolowanej NCT Inwestycje Świętokrzyskie I Sp. z o.o. wynoszą 13 245 tys. zł, na dzień 31

grudnia 2011 długoterminowe należności z tytułu pożyczek udzielnych ww. spółce wynosiły 10 354 tys. zł.

Na dzień 31 grudnia 2012 oraz 2011 roku Grupa nie posiada żadnych zobowiązań warunkowych na rzecz wspólnych przedsięwzięć.

### **36. INWESTYCJA W JEDNOSTCE STOWARZYSZONEJ**

W roku 2012 Grupa Kapitałowa Rank Progress S.A. nie posiada żadnych jednostek stowarzyszonych.

Grupa w roku 2011 posiadała 20%-owy akcjonariat w spółce Cinema 3D S.A., która była ujmowana w sprawozdaniu skonsolidowanym metodą praw własności. W dniu 2 sierpnia 2011 roku wszystkie 20% akcji w jednostce stowarzyszonej zostały zbyte poza Grupę, zysk ze zbycia akcji wyniósł 20 tys. zł.

Tabele poniżej przedstawiają skrócone informacje dotyczące inwestycji Grupy w spółkę Cinema 3D S.A. ujętą na dzień sprzedaży akcji 2 sierpnia 2011 roku :

<b>Udział w sprawozdaniu z sytuacji finansowej jednostki stowarzyszonej:</b>	<b>31.12.2012</b>	<b>02.08.2011</b>
Aktywa obrotowe	-	250
Aktywa trwałe	-	468
Zobowiązania krótkoterminowe	-	(100)
Zobowiązania długoterminowe	-	(272)
Rozliczenia międzyokresowe bierne	-	(357)
<b>Kapitał własny</b>	<b>-</b>	<b>(11)</b>

<b>Udział w przychodach i zysku jednostki stowarzyszonej:</b>	<b>30.10.2012- 31.12.2012</b>	<b>01.01.2011- 02.08.2011</b>
Przychody	-	923
Zysk/Strata	-	72
w tym nieujęta strata	-	(11)
<b>Wartość bilansowa inwestycji</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### **37. 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 będącymi stronami powiązanymi jednostki dominującej zostały wyeliminowane w trakcie konsolidacji i nie wykazano ich w niniejszej notcie. Szczegółowe informacje o transakcjach między Grupą a pozostałymi stronami powiązanymi przedstawiono poniżej:



Transakcje ze stronami powiązаныmi w roku 2012

Rodzaj powiązania	Strona powiązana	Transakcja	Obroty 2012	Saldo na 31.12.2012	
				Należności	Zobowiązani
Jednostki mająca znaczący wpływ na Grupę	Elsoria Trading Limited	Udzielona pożyczka	75	75	-
		Odsetki od udzielonej pożyczki	3	3	-
	Clarriford Limited	Udzielona pożyczka	75	75	-
		Odsetki od udzielonej pożyczki	3	3	-
	MB Progress Capital Ltd.	Udzielona pożyczka	700	700	-
		Odsetki od udzielonej pożyczki	2	2	-
Wspólne przedsięwzięcie (części transakcji niewyeliminowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym - dotyczące drugiego udziałowca)	E.F. Progress XII Sp. z o. o.	Usługa księgową	10	-	-
		Usługi księgowe, usługi najmu	8	1	-
	NCT Inwestycje Świętokrzyskie I sp. z o. o.	Sprzedż usług - refaktury	5	-	-
		Udzielone pożyczki	2 090	12 071	-
	Progress XVII Sp. z o. o.	Odsetki od udzielonych pożyczek	801	1 174	-
		Usługi księgowe, usługi najmu	7	-	-
Jednostki, w których Grupa posiada 50%-owy udział, stanowiące inwestycję	KJ Investment S. Kullar i Wspólnicy Sp. J.	Zakup gruntu	431	-	400
		Udzielone pożyczki	402	402	-
	Kullar Gobi Sp. z o. o.	Odsetki od udzielonych pożyczek	5	5	-
		Sprzedż usług - refaktury	3	-	-
		Usługi księgowe, usługi najmu	102	24	-
		Czynsz najmu w obiektach handlowych	777	61	-
Cinema 3D S.A.	Sprzedż samochodu	-	27	-	
	Poręczenia z tyt. umów leasingu, wynajem	19	-	-	
	Zakupy - pozostałe	3	-	-	
	Udzielone pożyczki	2 000	1 706	-	
	Odsetki od udzielonych pożyczek	55	62	-	
	Usługi księgowe, usługi najmu	16	1	-	
Jednostki zależne od kluczowego personelu kierowniczego lub członków ich bliskiej rodziny	MB Progress I Sp. z o.o.	Zakup udziałów	2500	-	2 500
		Usługi księgowe, usługi najmu	16	24	-
	Development Progress I Sp. z o. o.	Usługi księgowe, usługi najmu	13	-	-
		Udzielone pożyczki	316	-	-
	Rank Recycling Energy Sp. z o. o.	Odsetki od udzielonych pożyczek	3	-	-
		Wynajem lokalu	18	9	-
Klub Con Cuore Małgorzata Mroczka	Zakup usług gastronomicznych	126	-	13	
	Wynajem lokalu	53	1	-	
PATI Mariola Bartnicka	Zakup usług komercjalizacji	186	7	-	
	Wynajem samochodu	30	12	-	
	Inne usługi - zakup	15	-	-	
	Zwrot kosztów udziału w targach nieruchomości - sprzedaż	-	4	-	

**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku (w tys. zł)**

	Kancelaria Adwokacka Jakub Górski	Zakup usług doradztwa prawnego	818	-	-
	Kancelaria Adwokacka Łukasz Kurdyś	Zakup usług doradztwa prawnego	2	-	-
	KMG Lawyers & Advisors Łukasz Kurdyś, Michał Miłoś, Jakub Górski s.c.	Zakup usług doradztwa prawnego	280	3	6
		Wynajem samochodu	30	-	-
		Usługi księgowe, usługi najmu	116	10	-
	3 Naj Sp. z o. o.	Czynsz najmu w obiektach handlowych	351	34	-
		Inne usługi - sprzedaż	12	-	-
		Usługa gastronomiczna - zakup	154	2	3
		Dofinansowanie najemcy	861	-	-
		Usługi księgowe, usługi najmu	73	6	-
	Condizione Sp. z o. o.	Czynsz najmu w obiektach handlowych	1 128	8	32
		Wynajem samochodu	14	2	-
		Zakup usług	68	-	-
		Usługi księgowe, usługi najmu	92	10	-
	Choice Sp. z o. o.	Czynsz najmu w obiektach handlowych	277	7	-
		Zakupy - pozostałe	5	-	-
		Dofinansowanie najemcy	1 476	-	-
		Usługi księgowe, usługi najmu	89	16	-
	Broaster Sp. z o. o.	Czynsz najmu w obiektach handlowych	177	8	-
		Wynajem samochodu	8	-	-
		Dofinansowanie najemcy	861	-	-
		Usługi księgowe, usługi najmu	82	22	-
	Siciliano Sp. z o. o.	Czynsz najmu w obiektach handlowych	229	20	-
		Zakup towarów i usług	8	-	-
		Dofinansowanie najemcy	861	-	-
	Efez Polska sp. z o. o.	Usługi księgowe, usługi najmu	88	8	-
		Czynsz najmu w obiektach handlowych	467	14	-
		Usługi księgowe, usługi najmu	25	5	-
	MJM Group S.A.	Czynsz najmu w obiektach handlowych	3	-	-
		Wynajem samochodu	11	5	-
		Usługi księgowe, usługi najmu	12	3	-
	Mind Progress Sp. z o. o.	Zakup usług graficznych, marketingowych i innych	327	7	22
	United Labs Sp. z o. o.	Usługi księgowe, usługi najmu	9	3	-
		Sprzedaż lokalów mieszkalnych	1 002	1 002	-
	Małgorzata Mroccka, Jan Mroccka	Refaktura za media	1	1	-
	Patrycja Mariola Bartnicka	Sprzedaż lokalu mieszkalnego	260	-	-
	Malwina Bartnicka	Sprzedaż lokalu mieszkalnego	266	-	-
	Dariusz Domszy	Sprzedaż lokali mieszkalnych	369	369	-

Jednostki zależne od kluczowego personelu kierowniczego lub członków ich bliskiej rodziny

Kluczowy personel kierowniczy oraz ich bliska rodzina

Transakcje ze stronami powiązаныmi w roku 2011

Rodzaj powiązania	Strona powiązana	Transakcja	Obroty 2011	Saldo na 31.12.2011	
				Należności	Zobowiązani
Jednostka mająca znaczący wpływ na Grupę (35% udziałów w jednostce dominującej)	MB Progress Capital Ltd.	Otrzymana pożyczka	2 000	-	-
		Odsetki od otrzymanej pożyczki	6	-	-
		Zakup gruntu	1 281	-	-
		Sprzedaz kamienia			
Wspólne przedsięwzięcie (części transakcji niewyeliminowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym - dotyczące drugiego udziałowca)	Rank Müller Jelenia Góra Sp. z o.o.	Sprzedaz reklam - refaktury	2	-	-
	Rank Pellene Sp. z o. o.	Usługa księgową	9	9	-
	NCT Inwestycje Świętokrzyskie I Sp. z o. .o.	Usługa księgową i usług najmu	7	2	-
		Udzielone pożyczki	9 981	9 981	-
		Odsetki od udzielonych pożyczek	373	373	-
	Progress XVII	Usługa księgową i najmu	2	2	-
Jednostki zależne od kluczowego personelu kierowniczego lub członków ich bliskiej rodziny	Cinema 3D S.A.	Udzielona pożyczka	1 570	200	-
		Odsetki od udzielonej pożyczki	13	13	-
		Dofinansowanie najemcy	11 070	-	302
		Sprzedaz usług - refaktury	126	-	-
		Sprzedaz usług księgowych i usług najmu	75	6	-
		Czynsz najmu w obiektach handlowych	230	-	-
		Usługa poręczenia	8	8	-
		Sprzedaz samochodu	54	54	-

**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku (w tys. zł)**

Jednostki zależne od kluczowego personelu kierowniczego lub członków ich bliskiej rodziny	MB Progress I Sp. z o. o.	Sprzedaż nieruchomości	9 471	9 471	-
		Usługa księgową i najmu	11	1	
	Development Progress 1 Sp. z o. o.	Usługa księgową i najmu	11	8	
		Udzielona pożyczka	70	70	
	Progress I Sp. z o. o.	Odsetki od udzielonej pożyczki	4	4	
		Sprzedaż usług księgowych i najmu	15	9	-
	Klub Con Cuore Małgorzata Mrocza	Wynajem lokalu	18	1	-
		Zakup usług gastronomicznych	172	-	18
	PATI Mariola Bartnicka	Wynajem lokalu	47	1	-
		Zakup usług nadzoru inwestorskiego	138	-	9
		Wynajem samochodu	30	5	-
	"BRAND" Piotr Kowalski	Wyjazdy służbowe -zakup	14	-	-
		Zwrot kosztów udziału w targach nieruchomości - sprzedaż	-	11	-
	Kancelaria Adwokacka Łukasz Kurdyś	Zakup usług doradztwa prawnego	26	-	3
	KMG Lawyers & Advisors Łukasz Kurdyś, Michał Miłoś, Jakub Górski s.c.	Zakup usług doradztwa prawnego	1 905	-	4
		Wynajem samochodu	30	-	-
	3 Naj Sp. z o. o.	Usługa księgową i najmu	31	6	
		Usługa gastronomiczna	26		
		Czynsz najmu w obiektach handlowych	196	9	
		Refaktury usług	2		
		Dofinansowanie najemcy	2 583		
	Condizione Sp. z o. o.	Usługa księgową i najmu	22	5	
		Czynsz najmu w obiektach handlowych	248	33	
		Dofinansowanie najemcy	4 797		
	Choice Sp. z o. o.	Usługa księgową i najmu	12	3	
	Czynsz najmu w obiektach handlowych	11	-		
	Zakup towarów	2		2	
	Dofinansowanie najemcy	2 583			
Broaster Sp. z o. o.	Usługa księgową i najmu	11	2		
	Czynsz najmu w obiektach handlowych	8			
	Dofinansowanie najemcy	2 583			
Siciliano Sp. z o. o.	Usługa księgową i najmu	13	3		
	Czynsz najmu w obiektach handlowych	18	4		
	Refaktury usług	2			
	Zakup towarów i usług	76		3	
	Dofinansowanie najemcy	2 583			
EFEZ Polska Sp. z o. o.	Usługa księgową i najmu	21	5		
	Czynsz najmu w obiektach handlowych	116			
	Dofinansowanie najemcy	2 583			
MJM Group S.A.	Usługa księgową i najmu	7	1		

Kwoty nieuregulowanych płatności nie są zabezpieczone i zostaną rozliczone w środkach pieniężnych. W roku 2012 oraz 2011 jednostka dominująca wystawiła weksle in blanco zabezpieczające umowy leasingowe spółki Cinema 3D S.A. . Na dzień 31 grudnia 2012 oraz 2011 roku zabezpieczone weksłami zobowiązanie Cinema 3D S.A. z tytułu umów leasingu wynosi odpowiednio 3 691 tys. zł oraz 1 319 tys. zł. W okresie obrachunkowym 2012 oraz 2011 nie ujęto rezerw ani kosztów z tytułu należności wątpliwych lub nieściągalnych wynikających z transakcji ze stronami powiązanymi.

Sprzedaż na rzecz oraz zakupy od podmiotów powiązanych dokonywane są na warunkach odpowiadających warunkom rynkowym.

**38. WYNAGRODZENIE I INNE ŚWIADCZENIA NA RZECZ KLUCZOWEGO PERSONELU KIEROWNICZEGO**

W roku 2012 poza wynagrodzeniami na rzecz kluczowego personelu kierowniczego Grupa dokonała także płatności w formie akcji oraz udzieliła 3 pożyczki o łącznej wartości na dzień 31 grudnia 2012 r. 1 998 tys. zł, które są ujęte w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w pozycji 'należności długoterminowe'.

W 2011 roku poza krótkoterminowymi świadczeniami pracowniczymi w formie wynagrodzeń Grupa nie dokonywała na rzecz kluczowego personelu kierowniczego innych świadczeń.

Wynagrodzenie oraz płatności w formie akcji jednostki dominującej Grupy na rzecz kluczowego personelu kierowniczego przedstawiało się następująco:

<b>Wynagrodzenie kluczowego personelu kierowniczego</b>	<b>01.01.2012 - 31.12.2012</b>	<b>01.01.2011 - 31.12.2011</b>
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	3 318	2 964
Płatności w formie akcji własnych	203	-
<b>Razem</b>	<b>3 521</b>	<b>2 964</b>

**39. ZATRUDNIENIE**

<b>Zatrudnienie</b>	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
Pracownicy fizyczni	16	19
Pracownicy umysłowi	70	67
<b>Razem</b>	<b>86</b>	<b>86</b>

**Koszt wynagrodzeń**

<b>Koszty zatrudnienia</b>	<b>01.01.2012 - 31.12.2012</b>	<b>01.01.2011 - 31.12.2011</b>
Wynagrodzenia	9 660	8 389
Składki na ubezpieczenie społeczne i inne świadczenia	1 902	1 011
<b>Razem</b>	<b>11 562</b>	<b>9 400</b>

**40. AKTYWA WARUNKOWE**

Na dzień 31 grudnia 2012 oraz 2011 roku nie wystąpiły aktywa warunkowe.

**41. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE**

Na dzień 31 grudnia 2012 roku Grupa posiada następujące istotne zobowiązania warunkowe:

w dniu 18 marca 2013 r. jednostka zależna Progress IX Sp. z o.o., pomimo ochrony jaką daje wydana pierwotnie interpretacja podatkowa, otrzymała postanowienie z Dolnośląskiego Urzędu Skarbowego, z którego wynikało, że urząd skarbowy naliczył odsetki w wysokości 5.244 tys. zł od zapłaconego w dniu 28 lutego 2013 r. podatku VAT. Zarząd podejmuje wszelkie możliwe kroki w celu wyjaśnienia sprawy i jest przekonany, iż działanie urzędu skarbowego jest nieprawidłowe. Kwota naliczonych odsetek nie została ujęta jako zobowiązania na dzień 31 grudnia 2012 r. gdyż Zarząd stoi na stanowisku, iż nie są one należne. Kwota odsetek została zakwalifikowana jako zobowiązanie warunkowe na dzień 31 grudnia 2012 roku.

W dniu 29 listopada 2012 roku jednostka dominująca poręczyła weksle in blanco, stanowiące zabezpieczenie umów leasingowych sprzętu kinowego dla jednostki stowarzyszonej Cinema 3D S.A. Zobowiązanie warunkowe z tego tytułu na 31 grudnia 2012 roku wynosi 2 751 tys. zł, natomiast zobowiązanie warunkowe z tytułu poręczenia łącznie wszystkich weksli wystawionych jako zabezpieczenie leasingu spółki Cinema 3D S.A. na dzień 31 grudnia 2012 r. wynosi 3 691 tys. zł

W celu zawarcia transakcji sprzedaży nieruchomości w Kaliszu spółka zależna Progress X Sp. z o.o. jako sprzedający zobowiązała się do wykonania wszelkich zobowiązań dotyczących sprzedawanych nieruchomości. Jednostka dominująca jako gwarant wystawiła w dniu 8 lutego 2012 roku gwarancje na rzecz Kalisz Retail Sp. z o.o. w celu zabezpieczenia wykonania wszelkich zobowiązań dotyczących sprzedawanej nieruchomości. Gwarancje zostały ustalone do wysokości początkowej ceny sprzedaży 37 000 tys. EUR i obowiązują do 8 lutego 2014 roku.

W dniu 6 września 2011 roku spółka zależna „E.F. Progress IX” Sp. z o.o. wystawiła na rzecz Gminy Miejsce Piastowe dwa weksle własne in blanco z tytułu umowy dotyczącej wybudowania w miejscowości Miejsce Piastowe skrzyżowania oraz drogi gminnej. W przypadku nieprzekazania bezpłatnego, niewykonania budowy skrzyżowania łączącego drogą krajową z drogą gminną w Miejscu Piastowym weksle mogą być wypełnione na kwoty odpowiednio: 1 000 tys. zł oraz do wysokości dochodzonej przez Generalną Dyрекcję Dróg Krajowych i Autostrad w Rzeszowie z tytułu kar umownych w kwocie 10 zł/m<sup>2</sup> powierzchni za każdy dzień zwłoki wykonania budowy skrzyżowania oraz 10 zł/ m<sup>2</sup>/dzień za zajęcie większej powierzchni niż określona w umowie bez zezwolenia. W dniu 15 listopada 2012 roku z powodu wywiązania się z umowy jednostka dominująca otrzymała 1 weksel wystawiony w dniu 6 września 2011 roku, który zabezpieczał wykonanie zobowiązań do kwoty 1 000 tys. zł. W przypadku pozostałej części zobowiązania, Zarząd uważa, że ryzyko dochodzenia potencjalnych roszczeń przez gminę jest odległe mając na uwadze zaawansowanie prac.

W dniu 7 września 2011 roku spółka zależna „E.F. Progress IX” Sp. z o.o. wystawiła na rzecz Gminy Miejsce Piastowe weksel własny in blanco z tytułu umowy dotyczącej ustalenia zakresu i szczegółowych warunków przebudowy drogi krajowej, wykonania inwestycji niedrogowej – budowy obiektu handlowo-usługowego oraz przebudowy drogi krajowej polegającej na budowie tej drogi z projektowaną drogą gminną w miejscowości Miejsce Piastowe. W przypadku niewykonania przedmiotu umowy w terminie, nienależytego wykonania przedmiotu umowy, niewykonania umowy w związku z odstąpieniem od realizacji weksel może być wypełniony na kwoty odpowiednio: 0,2% wartości przedmiotu umowy za każdy dzień zwłoki, 0,2% wartości przedmiotu umowy za każdy dzień zwłoki w usunięciu wad, 50% wartości przedmiotu umowy. Zarząd uważa, że ryzyko dochodzenia potencjalnych roszczeń przez gminę jest odległe mając na uwadze zaawansowanie prac.

W celu zawarcia transakcji sprzedaży nieruchomości w Zamościu spółka zależna „Progress IX” Sp. z o.o. jako sprzedający zobowiązała się do wykonania wszelkich zobowiązań dotyczących sprzedawanych nieruchomości. Jednostka dominująca jako gwarant wystawiła w dniu 1 września 2011 roku gwarancje na rzecz Zamość Retail Sp. z o.o. w celu zabezpieczenia wykonania wszelkich zobowiązań dotyczących sprzedawanej nieruchomości. Gwarancje zostały ustalone do wysokości ceny sprzedaży 44 144 tys. EUR i obowiązują do 1 września 2013 roku.

W celu zawarcia transakcji sprzedaży nieruchomości w Kłodzku w dniu 13 maja 2011 roku spółki zależne „Progress II” Sp. z o.o., „Progress III” Sp. z o.o. jako sprzedający zobowiązali się do wykonania wszelkich zobowiązań dotyczących sprzedawanych nieruchomości. Jednostka dominująca jako gwarant wystawiła gwarancje na rzecz Kłodzko Retail Sp. z o.o. w celu zabezpieczenia wykonania wszelkich zobowiązań dotyczących sprzedawanej nieruchomości. Gwarancje zostały ustalone do wysokości ceny sprzedaży 38 000 tys. EUR i obowiązują do 12 maja 2013 roku.

W dniu 31 stycznia 2011 roku jednostka dominująca poręczyła weksle in blanco, stanowiące zabezpieczenie umów leasingowych sprzętu kinowego dla jednostki stowarzyszonej Cinema 3D S.A. Zobowiązanie warunkowe z tego tytułu na 31 grudnia 2011 roku wynosi 1.319 tys. zł.

W dniu 23 grudnia 2009 r. jednostka dominująca wystawiła weksel własny in blanco, który mógł być wypełniony do maksymalnej kwoty 17 298 tys. zł, stanowiący zabezpieczenie ewentualnych roszczeń Focus Park Piła Sp. z o.o. w związku z zawartą w dniu 2 grudnia 2009 r. umową zlecenia wraz z umową przeniesienia praw i obowiązków. W związku z przejęciem projektu inwestycyjnego w roku 2012 przez spółkę zależną do Emitenta Progress XX Sp. z o.o., weksel został zwrócony i zniszczony.

Na dzień 31 grudnia 2011 roku Grupa posiadała powyższe istotne zobowiązania warunkowe, poza kwotą zobowiązań warunkowych z tytułu odsetek podatkowych dotyczących jednostki zależnej Progress IX Sp. z o.o., gwarancją udzieloną przez jednostkę dominującą na rzecz Kalisz Retail Sp. z o.o. ustanowioną w dniu 8 lutego 2012r. oraz poza ustanowionymi w dniu 29 listopada 2012 roku poręczeniami weksli in blanco stanowiącymi zabezpieczenia leasingów na rzecz jednostki Cinema 3D S.A.

## **42. CELE I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM**

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Grupa, należą kredyty bankowe, kredyty w rachunku bieżącym, umowy leasingu finansowego oraz wyemitowane obligacje. Głównym celem tych

instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność Grupy. Grupa posiada też aktywa finansowe, takie jak należności z tytułu dostaw i usług, środki pieniężne i depozyty krótkoterminowe, które powstają bezpośrednio w toku prowadzonej przez nią działalności. W 2012 roku Grupa zawarła walutowe kontrakty terminowe typu forward, które miały służyć zabezpieczeniu ryzyka niekorzystnych zmian kursów EURO w przypadku zastąpienia kredytu w zł kredytem w EUR oraz kontrakt IRS na stałą stopę procentową 0,77% w stosunku rocznym w odniesieniu do połowy wartości kredytów zaciągniętych na budowę Galerii Piastów w Legnicy. Na dzień bilansowy Grupa posiadała jeden kontrakt IRS, data zapadalności kontraktu została ustalona na 1 września 2014 roku. Główne rodzaje ryzyka wynikającego z instrumentów finansowych Grupy obejmują ryzyko stopy procentowej przepływów pieniężnych, ryzyko płynności, ryzyko walutowe oraz ryzyko kredytowe. Zarząd weryfikuje i uzgadnia zasady zarządzania każdym z tych rodzajów ryzyka – zasady te zostały w skrócie omówione poniżej.

### **Ryzyko stopy procentowej**

Narażenie Grupy na ryzyko wywołane zmianami rynkowych stóp procentowych dotyczy przede wszystkim długoterminowych zobowiązań finansowych ze zmienną stopą procentową tj. kredytów bankowych i zobowiązań z tytułu zawartych umów leasingu. Do końca 2012 roku Grupa uważała, iż ryzyko stopy procentowej nie miało znaczącego wpływu na jej wyniki finansowe. Grupa chroni się przed niekorzystnymi zmianami stopy procentowej poprzez zawieranie kontraktów zamiany zmiennej stopy procentowej na stałą. Trwające turbulencje na rynkach finansowych mogą jednak spowodować, że ocena tego ryzyka może w przyszłości ulec zmianie.

### **Ryzyko kredytowe**

Grupa zawiera transakcje w większości z renomowanymi firmami o dobrej zdolności kredytowej. Wszyscy klienci, którzy pragną korzystać z kredytów kupieckich, poddawani są procedurom weryfikacji. Ponadto, dzięki bieżącemu monitorowaniu stanów należności, narażenie Grupy na ryzyko nieściągalnych należności nie jest wysokie. Zabezpieczenia należności handlowych stanowią kaucje oraz gwarancje bankowe. Analiza wiekowa przeterminowanych należności zaprezentowana jest w nocie 18. W odniesieniu do innych aktywów finansowych Grupy, takich jak środki pieniężne i ich ekwiwalenty, ryzyko kredytowe Grupy powstaje w wyniku niemożności dokonania zapłaty przez drugą stronę umowy, a maksymalna ekspozycja na to ryzyko równa jest wartości bilansowej tych instrumentów.

### **Ryzyko walutowe**

Grupa zawiera umowy najmu powierzchni w większości w walucie EURO, w związku z czym występuje ryzyko walutowe związane z niekorzystną zmianą kursu waluty EURO w stosunku do zł. W celu zabezpieczenia ryzyka zmiany kursu EURO stosowanego jako waluta rozliczenia przychodu najmu, Grupa w roku 2012 oraz 2011 zmieniła kredyty bankowe służące finansowaniu inwestycji ze zł na kredyty w EURO. Przyszłe inwestycje w nieruchomości o przepływach uzależnionych od waluty EURO będą zabezpieczone w znaczącym zakresie poprzez kredyty bankowe finansujące te inwestycje denominowane w EURO.

Grupa zawiera walutowe kontrakty terminowe typu forward, które służą zabezpieczeniu ryzyka niekorzystnych zmian kursów EURO w przypadku zamiany uzyskanych kredytów bankowych ze zł na EURO. Na dzień 31 grudnia Grupa nie posiadała otwartych kontraktów typu forward ponieważ wszystkie kredyty posiadane przez Grupę zostały już zamienione na walutę EUR (na dzień 31 grudnia 2011 roku Grupa posiadała pięć otwartych kontraktów typu forward – wszystkie dotyczące zaciągniętego kredytu na finansowanie inwestycji w Świdnicy).

### **Ryzyko związane z płynnością**

Grupa monitoruje ryzyko braku funduszy przy pomocy narzędzia okresowego planowania płynności. Narzędzie to uwzględnia terminy zapadalności zarówno inwestycji jak i aktywów finansowych (np. konta należności, pozostałych aktywów finansowych) oraz prognozowane przepływy pieniężne z działalności operacyjnej.

Celem Grupy jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie z rozmaitych źródeł finansowania, takich jak kredyty w rachunku bieżącym, umowy leasingu finansowego.

Analiza wymagalności zobowiązań finansowych zaprezentowana jest w nocie 22.

**43. ANALIZA WRAŻLIWOŚCI****Cele i zasady zarządzania ryzykiem rynkowym:**

Główne rodzaje ryzyka rynkowego wynikającego z instrumentów finansowych Grupy obejmują ryzyko stopy procentowej i ryzyko walutowe.

**Ryzyko stopy procentowej:**

Grupa korzysta ze zobowiązań głównie w formie kredytów o oprocentowaniu zmiennym oraz obligacji o oprocentowaniu stałym i zmiennym. W roku 2012 średnia ważona stopa oprocentowania dla wszystkich kredytów i obligacji wyniosła 5,24% ( w roku 2011: 7,8%), natomiast odsetki od kredytów i obligacji obciążające wynik finansowy wyniosły 20 387 tys. zł (w roku 2011: 22 140 tys. zł).

Analiza wrażliwości odsetek na stopę procentową w roku 2012:

Zmiana stóp procentowych	średnia ważona stopa oprocentowania kredytów i obligacji [%]	Odsetki	Wpływ na wynik netto	Wpływ na kapitał własny
+0,25 p.p.	5,49%	21 360	(788)	(788)
+0,50 p.p.	5,74%	22 332	(1 576)	(1 576)
+0,75 p.p.	5,99%	23 305	(2 364)	(2 364)
+1,00 p.p.	6,24%	24 278	(3 151)	(3 151)
-0,25 p.p.	4,99%	19 414	788	788
-0,50 p.p.	4,74%	18 442	1 576	1 576
-0,75 p.p.	4,49%	17 469	2 364	2 364
-1,00 p.p.	4,24%	16 496	3 151	3 151

Analiza wrażliwości odsetek na stopę procentową w roku 2011:

Zmiana stóp procentowych	średnia ważona stopa oprocentowania kredytów i obligacji [%]	Odsetki	Wpływ na wynik netto	Wpływ na kapitał własny
+0,25 p.p.	8,05%	22 853	(577)	(577)
+0,50 p.p.	8,30%	23 562	(1 152)	(1 152)
+0,75 p.p.	8,55%	24 272	(1 727)	(1 727)
+1,00 p.p.	8,80%	24 982	(2 302)	(2 302)
-0,25 p.p.	7,55%	21 434	572	572
-0,50 p.p.	7,30%	20 724	1 147	1 147
-0,75 p.p.	7,05%	20 014	1 722	1 722
-1,00 p.p.	6,80%	19 305	2 297	2 297

**Ryzyko walutowe**

Grupa narażona jest na ryzyko walutowe z tytułu zawieranych transakcji. Praktycznie wszystkie umowy podpisywane z najemcami są denominowane w EURO. Średnioroczny ważony przychodami kurs EURO w roku 2012 wyniósł 4,1909 PLN/EUR (w roku 2011: 4,1108 PLN/EUR). W roku 2012 przychody z czynszu denominowane w EURO wynosiły 27 377 tys. zł (w roku 2011: 29 325 tys. zł), co stanowiło 33% przychodów ze sprzedaży ogółem (w roku 2011: 22%).



Analiza wrażliwości przychodów na kurs euro:

Zmiana średniego kursu euro w 2012 roku	Średni kurs euro po zmianie	Przychody	Wpływ na wynik netto	Wpływ na kapitał własny
+5%	4,4004	28 746	1 109	1 109
+10%	4,6100	30 115	2 218	2 218
+15%	4,8195	31 484	3 326	3 326
+20%	5,0291	32 852	4 435	4 435
- 5%	3,9814	26 008	(1 109)	(1 109)
-10%	3,7718	24 639	(2 218)	(2 218)
-15%	3,5623	23 270	(3 326)	(3 326)
-20%	3,3527	21 902	(4 435)	(4 435)

Zmiana średniego kursu euro w 2011 roku	Średni kurs euro po zmianie	Przychody	Wpływ na wynik netto	Wpływ na kapitał własny
+5%	4,3164	30 792	1 188	1 188
+10%	4,5219	32 258	2 376	2 376
+15%	4,7275	33 724	3 563	3 563
+20%	4,9330	35 190	4 751	4 751
- 5%	3,9053	27 859	(1 187)	(1 187)
-10%	3,6998	26 393	(2 375)	(2 375)
-15%	3,4942	24 926	(3 563)	(3 563)
-20%	3,2887	23 460	(4 750)	(4 750)

Najistotniejszym przychodem w 2012 roku wyrażonym w EUR była sprzedaż nieruchomości znajdujących się w Kaliszu. Przychody ze sprzedaży nieruchomości wyniosły ostatecznie 36 302 tys. EUR, co wg kursu z dnia 7 lutego 2012 roku wynoszącego 4,1818 stanowiło kwotę 151 808 tys. zł przychodu, natomiast strata z ww. transakcji sprzedaży wyniosła 14 026 tys. zł, z czego w pozycji 'wynik na nieruchomościach' jest wykazywane 3 097 tys. zł:

Zmiana kursu euro na dzień 07.02.2012	Średni kurs euro po zmianie	Zysk/strata	Wpływ na wynik netto	Wpływ na kapitał własny
+5%	4,3909	4 493	6 148	6 148
+10%	4,6000	12 084	12 296	12 296
+15%	4,8091	19 674	18 445	18 445
+20%	5,0182	27 265	24 593	24 593
- 5%	3,9727	(10 687)	(6 148)	(6 148)
-10%	3,7636	(18 278)	(12 296)	(12 296)
-15%	3,5545	(25 868)	(18 445)	(18 445)
-20%	3,3454	(33 459)	(24 593)	(24 593)

W roku 2011 spółki zależne zbyły 2 galerie handlowe w Kłodzku oraz Zamościu. Przychody ze sprzedaży nieruchomości w Zamościu wyniosły 44 144 tys. euro, co wg kursu z dnia 31 sierpnia 2011 roku wynoszącego 4,1445 stanowiło kwotę 182 955 tys. zł przychodu z czego 1 000 tys. zł został odroczone, natomiast strata z ww. transakcji sprzedaży wyniosła 11 548 tys. zł:

Zmiana kursu euro na dzień 31.08.2011	Średni kurs euro po zmianie	Zysk/strata	Wpływ na wynik netto	Wpływ na kapitał własny
+5%	4,3517	-1 400	8 220	8 220
+10%	4,5590	7 747	15 629	15 629
+15%	4,7662	16 895	23 039	23 039
+20%	4,9734	26 043	30 449	30 449
- 5%	3,9373	-19 696	(6 600)	(6 600)
-10%	3,7301	-28 844	(14 009)	(14 009)
-15%	3,5228	-37 991	(21 419)	(21 419)
-20%	3,3156	-47 139	(28 829)	(28 829)

**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku (w tys. zł)**

Przychody ze sprzedaży nieruchomości w Kłodzku wyniosły 38 000 tys. euro, co wg kursu z dnia 12 maja 2011 roku wynoszącego 3,9147 stanowiło kwotę 148 759 tys. zł przychodu, natomiast zysk z ww. transakcji sprzedaży wyniósł 11 986 tys. zł:

Zmiana kursu euro na dzień 12.05.2011	Średni kurs euro po zmianie	Zysk/strata	Wpływ na wynik netto	Wpływ na kapitał własny
+5%	4,1104	19 424	6 025	6 025
+10%	4,3062	26 862	12 049	12 049
+15%	4,5019	34 300	18 074	18 074
+20%	4,6976	41 738	24 099	24 099
- 5%	3,7190	4 548	(6 025)	(6 025)
-10%	3,5232	-2 890	(12 049)	(12 049)
-15%	3,3275	-10 328	(18 074)	(18 074)
-20%	3,1318	-17 766	(24 099)	(24 099)

Jednymi z kosztów wyrażonych w EURO w roku 2012 roku były odsetki od kredytów które wyniosły 8 750 tys. zł (w roku 2011: 8 103 tys. zł), co stanowiło 11% kosztów ogółem (w roku 2010: 4%). Średni efektywny kurs EURO wyniósł 4,1777 PLN/EUR w roku 2012 (w roku 2011: 4,1405 PLN/EUR).

Analiza wrażliwości odsetek na kurs EURO:

Zmiana średniego kursu euro w 2012 roku	Średni kurs euro po zmianie	Odsetki	Wpływ na wynik netto	Wpływ na kapitał własny
+5%	4,3866	9 188	(354)	(354)
+10%	4,5955	9 625	(709)	(709)
+15%	4,8044	10 063	(1 063)	(1 063)
+20%	5,0132	10 500	(1 418)	(1 418)
- 5%	3,9688	8 313	354	354
-10%	3,7599	7 875	709	709
-15%	3,5510	7 438	1 063	1 063
-20%	3,3422	7 000	1 418	1 418

Zmiana średniego kursu euro w 2011 roku	Średni kurs euro po zmianie	Odsetki	Wpływ na wynik netto	Wpływ na kapitał własny
+5%	4,3475	8 508	(328)	(328)
+10%	4,5546	8 913	(656)	(656)
+15%	4,7616	9 318	(985)	(985)
+20%	4,9686	9 724	(1 313)	(1 313)
- 5%	3,9335	7 698	328	328
-10%	3,7265	7 293	656	656
-15%	3,5194	6 888	984	984
-20%	3,3124	6 482	1 313	1 313

Dodatkowo Grupa dokonała przeszacowania wartości niektórych nieruchomości do wartości godziwej, których wartość została wyrażona przez rzeczoznawcę w walucie EURO. Łączne wartości godziwe obiektów należących do Grupy, wycenione na dzień 31 grudnia 2012 roku, zostały ustalone na poziomie 103 148 tys. EUR (w roku 2011: 142 326 tys. EUR), co wg kursu euro z dnia 31.12.2012r. wynoszącego 4,0882 PLN/EUR (z dnia 31.12.2011r.: 4,4168 PLN/EUR) stanowiło kwotę 421 690 tys. zł (w roku 2010: 628 625 tys. zł).

Analiza wrażliwości wartości godziwej na kurs euro:

Zmiana kursu euro na dzień 31.12.2012	Kurs euro po zmianie	Wycena	Wpływ na wynik netto	Wpływ na kapitał własny
+5%	4,2926	442 774	17 078	17 078
+10%	4,4970	463 859	34 157	34 157
+15%	4,7014	484 943	51 235	51 235
+20%	4,9058	506 028	68 314	68 314
- 5%	3,8838	400 605	(17 078)	(17 078)
-10%	3,6794	379 521	(34 157)	(34 157)
-15%	3,4750	358 436	(51 235)	(51 235)
-20%	3,2706	337 352	(68 314)	(68 314)

Zmiana kursu euro na dzień 31.12.2011	Średni kurs euro po zmianie	Wycena [tys. PLN]	Wpływ na wynik netto [tys. PLN]	Wpływ na kapitał własny
+5%	4,6376	645 658	25 459	25 459
+10%	4,8585	677 089	50 919	50 919
+15%	5,0793	708 520	76 378	76 378
+20%	5,3002	739 952	101 837	101 837
- 5%	4,1960	582 795	(25 459)	(25 459)
-10%	3,9751	551 364	(50 919)	(50 919)
-15%	3,7543	519 933	(76 378)	(76 378)
-20%	3,5334	488 501	(101 837)	(101 837)

#### 44. INSTRUMENTY FINANSOWE

Poniższa tabela przedstawia wykaz istotnych instrumentów finansowych Spółki, w podziale na poszczególne klasy i kategorie aktywów i zobowiązań.

Wyszczególnienie	Kategoria zgodnie z MSR 39	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
		31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011
<b>Aktywa finansowe</b>					
Posiadane akcje	WwWGpWF	24	24	11	8
Pożyczki udzielone	PiN	18 682	10 641	18 682	10 641
Środki pieniężne		11 071	28 315	11 071	28 315
Należności z tytułu dostaw i usług	PiN	9 041	24 909	9 041	24 909
Pozostałe należności	PiN	25 468	65 035	25 468	65 035
<b>Zobowiązania finansowe</b>					
Kredyty i pożyczki otrzymane	PZFwgZK	262 491	310 006	262 491	310 006
Zobowiązania z tyt. leasingu finansowego	PZFwgZK	1 911	2 526	1 911	2 526
Pochodne instrumenty finansowe	WwWGpWF	1 066	827	1 066	827
w tym kontrakty forward i kontrakty zabezpieczające stopę procentową	WwWGpWF	1 066	827	1 066	827
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	PZFwgZK	4 475	9 710	4 475	9 710
Zobowiązania z tyt. dłużnych papierów wartościowych	PZFwgZK	99 830	99 225	102 430	102 003
Pozostałe zobowiązania	PZFwgZK	28 143	52 348	28 143	52 348

Użyte skróty:

PiN – Pożyczki udzielone i należności

PZFwgZK – Pozostałe zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu

UdtW - Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności

WwWGpWF - Aktywa/zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

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 bilansowych, 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 31 grudnia 2012 oraz 2011 roku ww. wartości bilansowe instrumentów finansowych są zbliżone do ich wartości godziwych.

Na dzień 31 grudnia 2012 oraz 2011 roku wyemitowane obligacje serii C są notowane na aktywnym rynku Catalyst, posiadane akcje jednostki obcej są notowane na GPW i ich wartość godziwa pochodzi bezpośrednio z rynku.

Instrumenty pochodne wyceniane są za pomocą technik opartych na obserwowalnych danych rynkowych (kurs walutowy, stopa procentowa). Technika wyceny polega się na zdyskontowanych przepływach pieniężnych przy użyciu spotowych i terminowych kursów wymiany walut oraz stóp procentowych.

### Hierarchia wartości godziwej

Grupa stosuje następującą hierarchie dla celów określania i ujawniania informacji na temat wartości godziwej instrumentów finansowych, która uwzględnia istotność danych wejściowych:

Poziom 1: ceny notowane (nieskorygowane) na aktywnym rynku,

Poziom 2: dane wyjściowe inne niż ceny notowane zaliczane do Poziomu 1, które są obserwowalne dla składnika instrumentów finansowych w sposób bezpośredni lub pośredni,

Poziom 3: dane wejściowe do wyceny instrumentów finansowych, które nie są oparte na możliwych do zaobserwowania danych rynkowych, dane wejściowe nieobserwowalne.

Aktywa wyceniane w wartości godziwej:

Wyszczególnienie	Wartość godziwa			
	31.12.2012r.	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3
Posiadane akcje jednostki obcej	11	11	-	-

Wyszczególnienie	Wartość godziwa			
	31.12.2011r.	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3
Posiadane akcje jednostki obcej	8	8	-	-

Zobowiązania wyceniane w wartości godziwej:

Wyszczególnienie	Wartość godziwa			
	31.12.2012r.	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3
Instrument pochodny - kontrakt IRS	1 066	-	1 066	-

Wyszczególnienie	Wartość godziwa			
	31.12.2011r.	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3
Instrumenty pochodne - walutowe kontrakty forward	827	-	827	-

W roku 2012 oraz 2011 nie miały miejsca przesunięcia między hierarchiami instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej.

## **45. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM**

Głównym celem zarządzania kapitałem Grupy jest utrzymanie dobrego ratingu kredytowego i bezpiecznych wskaźników kapitałowych, które wspierałyby działalność operacyjną Spółki i zwiększały wartość dla jej akcjonariuszy.

Grupa zarządza strukturą kapitałową i w wyniku zmian warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, Grupa może zmienić wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy, zwrócić kapitał akcjonariuszom lub wyemitować nowe akcje. W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2012 roku oraz dnia 31 grudnia 2011 roku nie wprowadzono żadnych istotnych zmian do celów, zasad i procesów obowiązujących w tym obszarze.

## **46. SPRAWY SĄDOWE**

### **Spory z organami skarbowymi**

W roku 2011 spółki zależne Progress III Sp. z oo. oraz Progress IX Sp. z o.o. wystąpiły do Ministra Finansów z wnioskiem o interpretację przepisów ustawy o podatku od towarów i usług. Wnioski o interpretację zostały złożone w związku z planowanymi transakcjami sprzedaży dwóch nieruchomości handlowych: Parku Handlowego Twierdza II w Kłodzku oraz Galerii Twierdza w Zamościu i dotyczyły kwestii opodatkowania obu transakcji podatkiem VAT bądź ich zwolnienia z tego podatku. Również kupujący złożyli w tym samym czasie wnioski o interpretację dotyczącą prawa do odliczenia podatku VAT od nabywanych nieruchomości, gdyby transakcje miały zostać opodatkowane tym podatkiem. Obie transakcje sprzedaży wspomnianych nieruchomości doszły już do skutku, o czym Emitent informował w raportach bieżących, a na podstawie otrzymanych interpretacji podatkowych zostały w większej części zwolnione z podatku VAT. Otrzymane interpretacje nie były zgodne ze stanowiskiem wnioskujących i w przypadku braku złożenia wezwania do usunięcia naruszenia prawa mogłyby doprowadzić do negatywnych skutków w postaci konieczności zwrotu podatku VAT odliczonego od wydatków inwestycyjnych poniesionych na zakup i budowę tych nieruchomości. Pomimo złożonych w obu przypadkach wezwań do usunięcia naruszenia prawa zarówno przez sprzedających jak i kupujących, Minister Finansów nie stwierdził podstaw do zmiany lub uchylecia wydanych interpretacji. W konsekwencji wszyscy wnioskujący złożyli do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu (WSA) skargi na interpretacje wydane przez Ministra Finansów. W pierwszym kwartale 2012 r. odbyły się rozprawy przed WSA we Wrocławiu w sprawie obu skarg wniesionych przed spółki zależne oraz kupujących i w obu przypadkach, zgodnie z intencjami skarżących, sąd uchylił zaskarżone interpretacje. W celu zabezpieczenia interesów spółek zależnych, obie spółki zależne wniosły kasację do NSA od wyroku WSA, aby do momentu rozstrzygnięcia kształtu interpretacji dla kupujących, pozostawać cały czas w stanie ochrony przed negatywnymi skutkami podatkowymi (tj. przed naliczeniem odsetek od zaległości podatkowej) jakie dają uprzednio otrzymane interpretacje. Do dnia dzisiejszego zarówno kupujący Galerię Twierdza w Zamościu jak i Park Handlowy Twierdza II w Kłodzku otrzymali pozytywne interpretacje, które są zadowalające również dla sprzedającego. W konsekwencji Progress IX Sp. z o.o. skorygował swoje rozliczenie VAT i otrzymał płatność podatku VAT od kupującego, co umożliwiło rozliczenie całej transakcji sprzedaży nieruchomości zgodnie z intencjami stron, tj. transakcja została opodatkowana podatkiem VAT. Podobna procedura zostanie zachowana w przypadku drugiej transakcji sprzedaży, jak tylko kupujący Park Handlowy Twierdza II w Kłodzku zgromadzi środki na zapłatę podatku VAT. Jednakże w dniu 18 marca 2013 r. Progress IX Sp. z o.o., pomimo ochrony jaką daje wydana pierwotnie interpretacja podatkowa, otrzymała postanowienie z Dolnośląskiego Urzędu Skarbowego, z którego wynikało, że urząd skarbowy naliczył odsetki w wysokości 5.244 tys. zł od zapłaconego w dniu 28 lutego 2013 r. podatku VAT. Zarząd podejmuje wszelkie możliwe kroki w celu wyjaśnienia sprawy i jest przekonany, iż działanie urzędu skarbowego jest nieprawidłowe. Kwota naliczonych odsetek nie została ujęta jako zobowiązania na dzień 31 grudnia 2012 r. gdyż Zarząd stoi na stanowisku, iż nie są one należne.

W roku 2011 m.in. rozliczenia podatku CIT za rok 2009 spółki zależnej od Emitenta E.F. Progress V Sp. z o.o. podlegały kontroli przeprowadzonej przez Urząd Kontroli Skarbowej we Wrocławiu, który stwierdził iż zastąpienie kredytu budowlanego w PLN służącego budowie Galerii Twierdza w Kłodzku przez kredyt inwestycyjny w EUR nastąpiło na podstawie powszechnie rozumianego przewalutowania (tj. zmiany waluty kredytu). Spółka zależna nie zgodziła się ze stanowiskiem UKS, przede wszystkim opierając się na treści umowy z bankiem, gdzie wskazano, że nastąpiła spłata kredytu w PLN (a konsekwencji nie mogło dojść do powszechnie rozumianego przewalutowania) oraz na fakcie zawarcia kontraktu terminowego typu forward na sprzedaż waluty EUR otrzymanej z uzyskanego kredytu inwestycyjnego, w wyniku realizacji którego kontraktu terminowego, spółka otrzymała środki w PLN, które posłużyły spłacie kredytu budowlanego w PLN. Argumenty przedstawione przez spółkę w postępowaniu przed organami skarbowymi zostały wpięrow odrzucone przez UKS a następnie przez Izbę Skarbową, wobec czego spółka zaskarżyła w grudniu 2012 r. decyzję Izby Skarbowej do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu. W listopadzie 2012 r., po otrzymaniu wykonywalnej decyzji Izby Skarbowej, spółka uregulowała zaległość podatkową za rok 2009 w wysokości 640 tys. zł plus odsetki. Do dnia dzisiejszego rozprawa przed WSA jeszcze się nie

odbyła. Zarząd Emitenta stoi na stanowisku, iż rozliczenie dla celów podatku CIT transakcji zastąpienia kredytu budowlanego przez kredyt inwestycyjny przy wykorzystaniu kontraktu terminowego na sprzedaż waluty EUR w roku 2009 zostało przeprowadzone zgodnie z przepisami podatkowymi przez spółkę zależną i w konsekwencji na dalszym etapie odwoławczym przed organami sądowymi jest w stanie obronić swoje stanowisko. Dodatkowo Emitent wskazuje, że podobna transakcja zastąpienia kredytu budowlanego w PLN zaciągniętego przez Emitenta i służącego budowie Galerii Piastów w Legnicy przez kredyt inwestycyjny w EUR przy wykorzystaniu kontraktów terminowych typu forward na sprzedaż waluty EUR miała miejsce w roku 2009. Rozliczenie dla celów podatku CIT transakcji zastąpienia kredytu budowlanego przez kredyt inwestycyjny zostało przeprowadzone tak samo jak w przypadku wyżej wymienionej spółki zależnej. W grudniu 2012 r. UKS we Wrocławiu wszczął u Emitenta m.in. kontrolę rozliczenia podatku CIT za rok 2009. W lutym 2013 r. Emitent otrzymał protokół z kontroli UKS, który wyrażał stanowisko kontrolujących tożsame do stanowiska wyrażonego w przypadku kontroli wyżej wspomnianej spółki zależnej. Emitent w lutym 2013 r. złożył zastrzeżenia do protokołu UKS jednak uważa, że działania organów skarbowych będą zmierzały do wydania negatywnej decyzji dla Emitenta co spowoduje zakończenie sporu na etapie organów sądowych. Emitent nie jest w stanie przewidzieć terminu zakończenia sporu, a strata związana ze sprzedażą EUR w ramach kontraktów terminowych, którą kwestionuje UKS jako koszt uzyskania przychodu w roku 2009 wyniosła 24 mln zł. Potencjalna zaległość podatkowa wraz z odsetkami na dzień 31 grudnia 2012 r. nie powinna przekraczać kwoty 6,8 mln zł.

### **Postępowanie w sprawie pozwolenia na budowę obiektu handlowego w Chojnicach**

W dniu 8 sierpnia 2012 r. spółka zależna od Emitenta Progress XXIII Sp. z o.o. Chojnice S.K.A. (dawniej E.F. Progress VIII Sp. z o.o.) otrzymała decyzję pozwolenia na budowę Centrum Handlowego Brama Pomorza. Budowa tego obiektu jest zlokalizowana na przedmieściach Chojnic. W dniu 21 sierpnia 2012 r. następujące podmioty (nie będące stronami postępowania w przedmiocie wydania pozwolenia na budowę), powołując się na przepis art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 7.07.1994 r. Prawo budowlane, wniosły odwołania od decyzji o pozwoleniu na budowę, w ramach których żądały uznania ich za strony tego postępowania: Burmistrz miasta Chojnice, Związek Kupiectwa Polskiego w Chojnicach, Bór Tuchola Spółka z o. o. S.K.A, Hurtownia Artykułów Spożywczych Bogumiła i Jerzy Ryduchowscy spółka jawna w Lipienicach, Hubert Harsz zam. w Chojnicach oraz Pan Tadeusz Szypryt. Postępowania wywołane odwołaniami ww. podmiotów zakończyły decyzje Wojewody Pomorskiego o ich umorzeniu, które potwierdziły prawidłowość postępowania przeprowadzonego przez Starostę Chojnickiego w przedmiocie pozwolenia na budowę. W jednym przypadku, Prokurator Prokuratury Okręgowej w Słupsku wstąpił do postępowania odwoławczego dotyczącego decyzji Wojewody Pomorskiego, którego efektem było nie uznanie Hurtowni Artykułów Spożywczych Bogumiła i Jerzy Ryduchowscy spółka jawna w Lipienicach za stronę postępowania w przedmiocie ww. pozwolenia na budowę. Na skutek skargi Prokuratora Prokuratury Okręgowej w Słupsku, wyrokiem z dnia 6 lutego 2013 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gdańsku uchylił decyzję Wojewody Pomorskiego z dnia 25 października 2012 r. w przedmiocie umorzenia postępowania odwoławczego. Jednak wyrok ten nie jest prawomocny i inwestor w przeciągu 30 dni (licząc od 12 marca 2013 r.) złożył skargę do Naczelnego Sądu Administracyjnego. Ponadto pismem z dnia 04 lutego 2013 r. Starosta Chojnicki powiadomił Pomorskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Gdańsku, iż decyzja zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę znajduje się w obiegu prawnym. Zarząd uważa, że skoro dysponuje prawomocnym pozwoleniem na budowę i kontynuuje budowę obiektu handlowego i nie widzi w tej chwili realnego zagrożenia zakończenia tej budowy zgodnie z planem.

### **Postępowanie w sprawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego obowiązującego dla inwestycji w Chojnicach**

W międzyczasie, przedmiotem zaskarżenia Hurtowni Artykułów Spożywczych Bogumiła i Jerzy Ryduchowscy spółka jawna w Lipienicach, był również plan miejscowy obowiązujący na obszarze realizacji inwestycji pn. Centrum Handlowe Brama Pomorza w Chojnicach. Na skutek skargi ww. spółki do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku Sąd ten wyrokiem z dnia 31 maja 2012 r. (sygn. akt II SA/Gd 31/12) stwierdził nieważność uchwały Rady Gminy w Chojnicach w przedmiocie planu miejscowego. Nade wszystko wskazać należy, że przyczyną unieważnienia planu miejscowego nie było bynajmniej przeznaczenie terenu, na jakim jest realizowana inwestycja, czy zasady jego zagospodarowania, umożliwiające budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, lecz względy stricte formalne – zła skala podkładu geodezyjnego, na którym został sporządzony rysunek planu miejscowego oraz niewłaściwie opisane szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem. Wobec oddalenia przez Naczelną Sąd Administracyjny w Warszawie skargi Rady Gminy Chojnice od ww. wyroku WSA w Gdańsku, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, będący podstawą wydawania pozwolenia na budowę, przestał obowiązywać. W dniu 07 lutego 2013 r. Rada Gminy Chojnice uchwałą Nr XXXI/387/2013 uchwaliła nowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu pod usługi, w tym budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> obręb Pawłówko gm. Chojnice, który uwzględnił wszystkie zalecenia wyroku WSA w Gdańsku z dnia 31 maja 2012 r. Przedmiotowy MPZP został opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa

Pomorskiego pod pozycją 1106 w dniu 26 lutego 2013 r. i wejdzie w życie 29 marca 2013 r. Podkreślić należy, że ani wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 24 stycznia 2013 r., w którym prawomocnie unieważniono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, ani wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z dnia 6 lutego 2013 r., który uchylił Decyzję Wojewody Pomorskiego z dnia 25 października 2012 r., nie może być podstawą do wstrzymania prowadzonej inwestycji- budowa Centrum Handlowego „Brama Pomorza”. Pismem z dnia 22 lutego 2013 r. Zastępca Prokuratora Okręgowego Prokuratury Okręgowej w Słupsku zgłosił udział w postępowaniu o stwierdzenie nieważności decyzji Starosty Chojnickiego z dnia 08 sierpnia 2012 r. zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę oraz na podstawie art.159 paragraf 1 KPA wniósł o wstrzymanie przedmiotowej decyzji. Wojewoda Pomorski udzielił Prokuratorowi Okręgowemu w Słupsku odpowiedzi, że inwestor przygotowuje skargę na wyrok WSA w przedmiocie uchylecia decyzji Wojewody umarzającej postępowanie w zakresie nie uznania za stronę Hurtowni Artykułów Spożywczych Bogumiła i Jerzy Ryduchowscy spółka jawna w Lipienicach i do tego czasu Wojewoda Pomorski nie będzie podejmował żadnego postępowania administracyjnego w przedmiocie unieważnienia decyzji Starosty Chojnickiego z dnia 08 sierpnia 2012 r. zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę Centrum Handlowego Brama Pomorza.

#### **Postępowanie w sprawie pozwolenia na budowę obiektu handlowego w Miejscu Piastowym k. Krosna**

W dniu 16 stycznia 2013 r. spółka zależna od Emitenta Progress XXI Sp. z o.o. Miejsce Piastowe S.K.A. (dawniej E.F. Progress IX Sp. z o.o.) otrzymała pozwolenie na budowę Centrum Handlowego w Miejscu Piastowym. W dniu 4 lutego 2013 r. zostało złożone przez osobę trzecią odwołanie w sprawie pozwolenia na budowę inwestycji. Z uzyskanych informacji termin rozpatrzenia przedmiotowego odwołania i wydania decyzji nastąpi do 28 marca 2013 roku. Zarząd stoi na stanowisku, że złożone przez osobę trzecią odwołanie od decyzji w sprawie pozwolenia na budowę jest bezzasadne i inwestor otrzyma prawomocne pozwolenie na budowę wkrótce i bez przeszkód będzie mógł kontynuować przedmiotową inwestycję.

#### **Inne Spory**

Powód – Dariusz Obuchowicz wystąpił w roku 2011 z zezwoleniem do próby ugodowej, która rozpatrywana jest przez Sąd Rejonowy w Legnicy oraz w roku 2012 z powództwem o zapłatę (m.in. tytułem odszkodowania) przed Sądem Okręgowym w Zamościu. Powód domaga się kwoty 15 mln. zł. Obie sprawy są w toku. W ocenie Zarządu Emitenta roszczenia powoda są w pełni bezzasadne, wysokość dochodzonego odszkodowania całkowicie oderwana od jakichkolwiek podstaw prawnych i faktycznych, ponadto w toku postępowania przed Sądem Okręgowym w Zamościu pozwany wytoczył powództwo wzajemne o zapłatę kwoty 242.187 zł. Tytułem niezapłaconego czynszu najmu. Sprawa w toku.

Emitent jak i jego spółki zależne są stroną w sporach z najemcami oraz byłymi najemcami o zapłatę czynszu najmu lokali w centrach i galeriach handlowych. Łączna wartość dochodzonych należności przez Grupę Kapitałową z tego tytułu, to kwota ok. 5,6 mln zł (w roku 2011 5,1 mln zł).

#### **47. ISTOTNE ZDARZENIA W 2012 ROKU NIEUJĘTE W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM OKRESU**

W dniu 21 grudnia 2012 roku jednostka współkontrolowana Progress XVII Sp. z o. o. wygrała przetarg na zakup nieruchomości gruntu o powierzchni 2,2 ha w ścisłym centrum miejscowości Wejherowo. Umowa zakupu zostanie sporządzona w kwietniu 2013 roku, za nieruchomość spółka zapłaci 7 070 tys. zł. Na ww. nieruchomości jest planowana budowa dwupoziomowej galerii handlowej.

W dniu 28 grudnia 2012 roku jednostka E.F. Progress XI Sp. z o. o. – S.K.A. zawarła jako kupujący umowę sprzedaży nieruchomości o łącznej powierzchni 2,3753 ha w miejscowości Spalice gmina Oleśnica za cenę 4 300 tys. zł. Zgodnie z aneksem zawartym w dniu 28 lutego 2013 zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości odbędzie się do dnia 28 marca 2013 roku, cena nieruchomości natomiast została powiększona o odsetki liczone od kwoty 3 100 tys. zł od dnia 1 marca 2013 roku do dnia zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży. Ww. nieruchomość zostanie nabyta w celu budowy minicentrum handlowego.

#### **48. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM**

W dniu 25 stycznia 2013 roku Noble Funds TFI S.A. przekroczył 5% próg zaangażowania w jednostce dominującej. Ww. inwestor posiada 7,35% akcji oraz 5,11% udziału w prawach głosu, natomiast przed zmianą posiadał 7,11% akcji oraz 4,95% udziału w prawach głosu.

W dniu 30 stycznia 2013 roku jednostka dominująca podpisała umowę joint venture z Waste to Energy Canada Inc. z siedzibą w Vancouver w Kanadzie. WtEC dostarcza technologii i rozwiązania

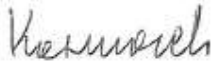
wykorzystywane w utylizacji odpadów komunalnych i przemysłowych, w ramach których odpady są przetwarzane do postaci popiołu oraz energii cieplnej i elektrycznej. Technologia ta dedykowana jest małym i średnim skupiskom ludności i związana jest z poziomem emisji gazów w ramach norm Unii europejskiej, niemal całkowitym rozkładem odpadów, neutralnym popiołem oraz łatwymi do wykorzystania materiałami odzyskiwanymi. Podpisana umowa joint venture określa formę współpracy, a także działania spółki holdingowej oraz spółek celowych każdorazowo powoływanych do realizacji pojedynczych projektów obejmujących projektowanie i budowanie zakładów energetycznych, a w dalszym etapie – zarządzanie nimi. W ramach umowy strony zobowiązały się do świadczenia usług spółkom celowym realizującym poszczególne zadania inwestycyjne, każda w ramach swoich kompetencji. Przedmiotem działalności spółki holdingowej będzie komercjalizacja i promocja technologii dostarczonej przez WtEC poprzez jej sprzedaż, marketing, kierowanie realizacją poszczególnych projektów włączając promocję i udostępnienie tej technologii w formie licencji innym zainteresowanym. Terytorium działań spółki holdingowej i spółek celowych zostało ograniczone do Polski i Chorwacji.

W dniu 20 lutego 2013 roku jednostka Rank Recycling Energy Sp. z o. o. zawarła jako kupujący ze spółka Drogopol Invest Sp. z o. o. z siedziba w Katowicach przedwstępna umowę sprzedaży nieruchomości gruntowej na terenie Górnego Śląska o obszarze 14,89 ha zakupionej w celu realizacji budowy stacji utylizacji odpadów komunalnych oraz składowiska na odpady komunalne i przemysłowe. Cena sprzedaży przedmiotowej nieruchomości wynosi 20 845,86 tys. zł. Przyrzeczona umowa zostanie podpisana po spełnieniu szeregu warunków w terminie 14 dni od dnia uzyskania ostatecznej i prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę. Przy czym ostatecznym terminem zawarcia przyrzczonej umowy sprzedaży jest 28 luty 2014 roku Umowa zawiera postanowienia umożliwiające naliczenie kar umownych, których łączna wartość wynosi 2 000 tys. zł, zarówno po stronie kupującego jak i sprzedającego.

W dniu 25 lutego 2013 roku jednostka zależna Progress XXI Sp. z o. o. Grudziądz S.K.A. (dawniej Progress XIV Sp. z o. o. Grudziądz S.K.A.) zawarła umowę kredytową z PEKAO Bank Hipoteczny S.A., która obejmuje 3 kredyty: kredyt budowlany w maksymalnej kwocie 13 303 tys. zł z oprocentowaniem WIBOR 3M+2,8%, kredyt na VAT w maksymalnej kwocie 3 100 tys. zł i oprocentowaniem WIBOR 3M +2,7% oraz kredyt inwestycyjny w maksymalnej kwocie 3 140 tys. EUR i oprocentowaniem EURIBOR 1M +3,5%. Okres kredytowania dla kredytu budowlanego i kredytu VAT jest określony najdłużej do dnia 30 listopada 2013 roku, natomiast dla kredytu inwestycyjnego jest to okres 5 lat od dnia wypłaty ww. kredytu. Umowa ustala zabezpieczenie ryzyka stopy procentowej poprzez późniejsze ustanowienie transakcji IRS na określaną część zaciągniętego kredytu. Zabezpieczeniem spłaty kredytów jest m.in. hipoteka do sumy 26 060 tys. zł, 6200 tys. zł oraz 6 280 tys. EUR ustanowiona na nieruchomościach posiadanych przez Grupę Kapitałową w miejscowości Grudziądz. Zaciągnięte kredyty stanowią finansowanie budowy Parku Handlowego Pasaż Wiślany w Grudziądzu.

  
.....  
Jan Mroczka  
Prezes Zarządu

  
.....  
Dariusz Domszy  
Wiceprezes Zarządu

  
.....  
Mariusz Kaczmarek  
Członek Zarządu  
Osoba Sporządzająca

Legnica, dnia 21 marca 2013 roku