



Rank Progress SA

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI

RANK PROGRESS S.A.

**ZA ROK OBROTOWY ZAKOŃCZONY
31 GRUDNIA 2012 ROKU**

Legnica, dn. 21 marca 2013 r.

SPIS TREŚCI

1.	Informacje ogólne	5
2.	Wybrane dane finansowe	6
3.	Roczne sprawozdanie finansowe	6
4.	Charakterystyka Rank Progress S.A.	6
4.1.	Podstawowe informacje o Spółce	6
4.1.1.	Zarząd i Rada Nadzorcza	7
4.1.2.	Kapitał zakładowy Spółki i struktura akcjonariatu	7
4.2.	Powiązania organizacyjne i kapitałowe Emitenta z innymi podmiotami oraz określenie jego głównych inwestycji krajowych i zagranicznych (papiery wartościowe, instrumenty finansowe, wartości niematerialne i prawne oraz nieruchomości), w tym inwestycji kapitałowych dokonanych poza jego grupą jednostek powiązanych oraz opis metod ich finansowania.	9
4.3.	Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Emitenta i jego Grupą Kapitałową.	12
4.4.	Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści, w tym wynikających z programów motywacyjnych lub premiowych opartych na kapitale Emitenta, w tym programów opartych na obligacjach z prawem pierwszeństwa, zamiennych, warrantach subskrypcyjnych (w pieniądzu, naturze lub jakiegokolwiek innej formie), wypłaconych, należnych lub potencjalnie należnych, odrębnie dla każdej z osób zarządzających i nadzorujących Emitenta w przedsiębiorstwie Emitenta, bez względu na to, czy odpowiednio były one zaliczane w koszty, czy też wynikały z podziału zysku; w przypadku gdy Emitentem jest jednostka dominująca, wspólnik jednostki współzależnej lub znaczący inwestor - oddzielnie informacje o wartości wynagrodzeń i nagród otrzymanych z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek podporządkowanych.	13
4.5.	Wszelkie umowy zawarte między Emitentem, a osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy ich odwołanie lub zwolnienie następuje z powodu połączenia Emitenta przez przejęcie.	13
4.6.	Określenie łącznej liczby i wartości nominalnej wszystkich akcji (udziałów) Emitenta oraz akcji i udziałów w jednostkach powiązanych Emitenta, będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących (dla każdej osoby oddzielnie).	14
4.7.	Informacje o znanych Emitentowi umowach (w tym również zawartych po dniu bilansowym), w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy i obligatariuszy.	14
4.8.	Informacja o systemie kontroli programów akcji pracowniczych.	15
4.9.	Informacje o nabyciu udziałów (akcji) własnych, a w szczególności celu ich nabycia, liczbie i wartości nominalnej, ze wskazaniem, jaką część kapitału zakładowego reprezentują, cenie nabycia oraz cenie sprzedaży tych udziałów (akcji) w przypadku ich zbycia.	15
4.10.	Zasady sporządzenia rocznego sprawozdania finansowego.	15
5.	Charakterystyka działalności Emitenta	16
5.1.	Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych, ujawnionych w rocznym sprawozdaniu finansowym, w szczególności opis oraz ocena czynników i zdarzeń, w tym o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na działalność Emitenta i osiągnięte przez niego zyski lub poniesione straty w roku obrotowym, a także omówienie perspektyw rozwoju działalności Emitenta przynajmniej w najbliższym roku obrotowym.	16
5.2.	Informacje o podstawowych produktach, towarach lub usługach wraz z ich określeniem wartościowym i ilościowym oraz udziałem poszczególnych produktów, towarów i usług (jeżeli są istotne) albo ich grup w sprzedaży Emitenta ogółem, a także zmianach w tym zakresie w danym roku obrotowym.	17
5.3.	Informacje o rynkach zbytu, z uwzględnieniem podziału na rynki krajowe i zagraniczne, oraz informacje o źródłach zaopatrzenia w materiały do produkcji, w towary i usługi, z określeniem uzależnienia od jednego lub więcej odbiorców i dostawców, a w przypadku gdy udział jednego odbiorcy lub dostawcy osiąga co najmniej 10 % przychodów ze sprzedaży ogółem - nazwy (firmy)	

dostawcy lub odbiorcy, jego udział w sprzedaży lub zaopatrzeniu oraz jego formalne powiązania z Emitentem.	18
5.4. informacje o zawartych umowach znaczących dla działalności Emitenta, w tym znanych Emitentowi umowach zawartych pomiędzy akcjonariuszami (wspólnikami), umowach ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji.	18
5.5. Informacje o istotnych transakcjach zawartych przez Emitenta lub jednostkę od niego zależną z podmiotami powiązanymi na innych warunkach niż rynkowe, wraz z ich kwotami oraz informacjami określającymi charakter tych transakcji - obowiązek uznaje się za spełniony poprzez wskazanie miejsca zamieszczenia informacji w sprawozdaniu finansowym.	19
5.6. Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych w danym roku obrotowym umowach, dotyczących kredytów i pożyczek, z podaniem co najmniej ich kwoty, rodzaju i wysokości stopy procentowej, waluty i terminu wymagalności.	19
5.7. Informacje o udzielonych w danym roku obrotowym pożyczkach, ze szczególnym uwzględnieniem pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym Emitenta, z podaniem co najmniej ich kwoty, rodzaju i wysokości stopy procentowej, waluty i terminu wymagalności, a także udzielonych i otrzymanych w danym roku obrotowym poręczeniach i gwarancjach, ze szczególnym uwzględnieniem poręczeń i gwarancji udzielonych jednostkom powiązanym Emitenta.	20
5.8. Ocena, wraz z jej uzasadnieniem, dotycząca zarządzania zasobami finansowymi, ze szczególnym uwzględnieniem zdolności wywiązywania się z zaciągniętych zobowiązań, oraz określenie ewentualnych zagrożeń i działań, jakie Emitent podjął lub zamierza podjąć w celu przeciwdziałania tym zagrożeniom.	22
5.9. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych, w tym inwestycji kapitałowych, w porównaniu do wielkości posiadanych środków, z uwzględnieniem możliwych zmian w strukturze finansowania tej działalności.	22
5.10. W przypadku emisji papierów wartościowych w okresie objętym raportem - opis wykorzystania przez Emitenta wpływów z emisji do chwili sporządzenia sprawozdania z działalności.	23
5.11. Objasnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie rocznym, a wcześniej publikowanymi prognozami wyników na dany rok.	23
6. Pozostałe informacje.	23
6.1. Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń, z określeniem, w jakim stopniu Emitent jest na nie narażony.	23
6.2. Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju przedsiębiorstwa Emitenta oraz opis perspektyw rozwoju działalności Emitenta co najmniej do końca roku obrotowego następującego po roku obrotowym, za który sporządzono sprawozdanie finansowe zamieszczone w raporcie rocznym, z uwzględnieniem elementów strategii rynkowej przez niego wypracowanej.	23
6.3. Informacje o ważniejszych osiągnięciach w dziedzinie badań i rozwoju.	26
6.4. Informacje dotyczące zagadnień środowiska naturalnego.	26
6.5. informacje dotyczące zatrudnienia.	26
6.6. Biegły rewident.	26
6.6.1. Data zawarcia przez Emitenta umowy, z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych, o dokonanie badania lub przeglądu sprawozdania finansowego lub skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz okresie, na jaki została zawarta ta umowa.	26
6.6.2. Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, wypłaconym lub należnym za rok obrotowy.	27
6.6.3. Informacje dotyczące podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych dla poprzedniego roku obrotowego.	27
6.7. Informacje o posiadanych przez Spółkę oddziałach (zakładach).	27
6.8. Opis zdarzeń istotnie wpływających na działalność Emitenta jakie nastąpiły w roku obrotowym, a także po jego zakończeniu, do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego.	27
6.9. Wskaźniki finansowe.	28
6.10. Informacje o instrumentach finansowych.	29
6.11. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa Emitenta.	30

6.12. Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej,	33
7. INFORMACJA O ZASADACH ŁADU KORPORACYJNEGO	37

1. Informacje ogólne

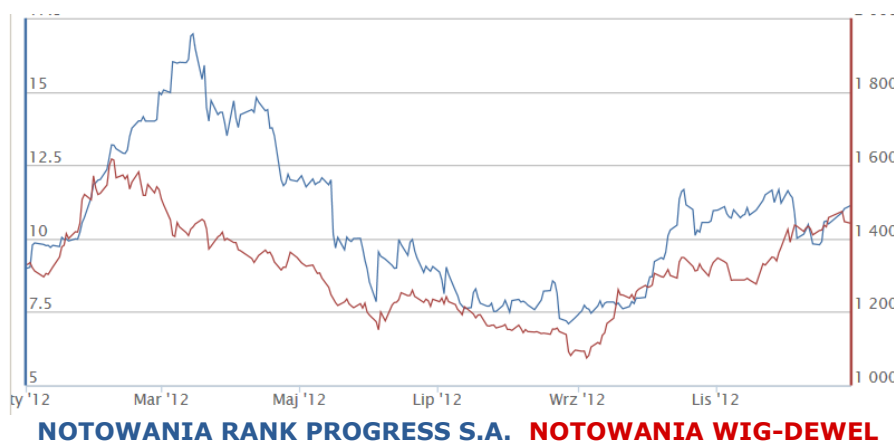
Rank Progress S.A. (dalej: „Emitent”, „Spółka”) to firma inwestycyjno-deweloperska z siedzibą w Legnicy, działająca na polskim rynku nieruchomości. Spółka powstała w wyniku podjętej uchwały wspólników spółki Bartnicki, Mroczka E.F. Rank Progress Spółka jawna w dniu 1 października 2007 poprzez przekształcenie spółki jawnej w spółkę akcyjną Rank Progress. Spółka akcyjna została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym dnia 10 października 2007 roku. Siedziba Spółki znajduje się w Legnicy (59-220), przy ulicy Złotoryjskiej 63.

W roku 2010 Rank Progress S.A. pozytywnie przeszła postępowanie przed KNF i zadebiutowała na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie. Pierwsze notowania PDA miało miejsce w dniu 8 lipca 2010 r. Spółka pozyskała netto 47,5 mln zł na dalsze inwestycje.

W trudnym nie tylko dla rynku deweloperskiego roku 2012 kurs akcji Rank Progress S.A. na warszawskim parkiecie w porównaniu do całego warszawskiego indeksu giełdowego spółek z sektora deweloperskiego wykazywał większe wzrosty niż kurs WIG-u spółek deweloperskich.

Wartość akcji spółki Rank Progress S.A. w ciągu całego roku wzrosła o 22,85% z poziomu 8,97 zł/akcję do 11,02 zł/akcję, natomiast cały WIG deweloperski wzrósł o 8,41% od początku roku.

Poniższe wykresy przedstawiają kształtowanie się procentowych zmian zarówno WIG-u deweloperzy, jak i akcji Rank Progress S.A. w całym roku 2012.



2. Wybrane dane finansowe

Wybrane jednostkowe dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EUR	
	01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2011 - 31.12.2011	01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
Przychody ze sprzedaży	17 704	59 572	4 242	14 515
Zysk na sprzedaży	(6 712)	19 836	(1 608)	4 833
Zysk na działalności operacyjnej	(580)	64 980	(139)	15 833
Zysk brutto	(31 763)	18 781	(7 611)	4 576
Zysk netto	(26 458)	45 979	(6 339)	11 203
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	13 490	(30 942)	3 232	(7 539)
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	(119 610)	(154 528)	(28 659)	(37 652)
Przepływy pieniężne z działalności finansowej	90 608	177 481	21 710	43 245
Przepływy pieniężne razem	(15 512)	(7 988)	(3 717)	(1 946)
	31.12.2012	01.01.2011	31.12.2012	01.01.2011
Nieruchomości inwestycyjne	24 734	21 668	6 050	4 906
Aktywa razem	727 459	624 552	177 941	141 404
Zobowiązania długoterminowe	413 978	318 022	101 262	72 003
Zobowiązania krótkoterminowe	134 284	51 523	32 847	11 665
Kapitał własny	175 104	251 924	42 832	57 038
Kapitał zakładowy	3 718	3 715	910	841
Liczba akcji	37 183 550	37 145 050	37 183 550	37 145 050

Przeliczenia na euro dokonano na podstawie następujących zasad:

- Pozycje bilansowe wg średniego kursu NBP obowiązującego na dzień bilansowy tj. na dzień 31 grudnia 2012 r. kurs 1 EUR = 4,0882 PLN, a na 31 grudnia 2011 r. kurs 1 EUR = 4,4168 PLN,
- Pozycje rachunku zysków i strat oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych wg średniego kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ogłaszanych przez NBP na koniec każdego miesiąca kalendarzowego danego okresu tj. za okres 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r. kurs 1 EUR = 4,1736 PLN, a za okres 1 stycznia 2011 r. do 31 grudnia 2011 r. kurs 1 EUR = 4,1041 PLN.

3. Roczne sprawozdanie finansowe

Roczne sprawozdanie finansowe Spółki Rank Progress S.A. za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2012 r. zostało zaprezentowane jako odrębny dokument stanowiący część raportu rocznego.

4. Charakterystyka Rank Progress S.A.

4.1. Podstawowe informacje o Spółce

Spółka specjalizuje się w przygotowaniu i realizacji projektów obejmujących pozyskiwanie atrakcyjnie zlokalizowanych gruntów, a następnie w ich zabudowie obiektami handlowymi z przeznaczeniem na wynajem lub sprzedaż. Rank Progress tworzy Grupę Kapitałową obejmującą spółki celowe, poprzez które realizowane są poszczególne projekty. Rank Progress dostarcza tym spółkom przede wszystkim usługi związane z prowadzeniem procesu inwestycyjnego oraz doradztwem przy pozyskiwaniu najemców. Pracownicy administrujący obiektem handlowym są jednak już zatrudniani przez spółki celowe. Istotnym atutem Grupy Rank Progress jest bank ziemi, w którego skład wchodzi atrakcyjnie zlokalizowane grunty na terenie całej Polski.

Do głównych inwestycji realizowanych przez Rank Progress S.A. i jej Grupę Kapitałową należą wielkopowierzchniowe centra handlowo-usługowe, parki handlowe oraz galerie handlowe

ulokowane w średniej wielkości miastach. Po ukończeniu obiekty te są odsprzedawane lub oddawane w najem. W roku 2012 Grupa Kapitałowa rozszerzyła swoją działalność o możliwość inwestowania w projekty z zakresu budowy instalacji do termicznej utylizacji odpadów komunalnych, a także wdraża nowy koncept obiektów handlowych tzw. mini centra handlowe. Szczegóły dotyczące nowych gałęzi rozwoju Grupy Kapitałowej zostały opisane w sprawozdaniu z działalności Grupy Kapitałowej za rok 2012.

Podstawowym przedmiotem działania Rank Progress S.A. 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.

4.1.1. Zarząd i Rada Nadzorcza

Skład Zarządu Spółki Rank Progress S.A. oraz Rady Nadzorczej na dzień bilansowy 31 grudnia 2012 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania z działalności przedstawiał się następująco:

Zarząd:

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

Rada Nadzorcza:

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

Zarówno skład Zarządu, jak i skład Rady Nadzorczej spółki Rank Progress S.A. nie uległ zmianie w całym roku 2012, ani po dniu bilansowym do dnia zatwierdzenia przedmiotowego sprawozdania.

4.1.2. Kapitał zakładowy Spółki i struktura akcjonariatu

Kapitał zakładowy Emitenta na dzień 31 grudnia 2012 r. wynosi 3.718.355 zł i dzieli się na 37.183.550 sztuk akcji o wartości nominalnej 10 groszy każda, z czego 16.250.960 sztuk stanowią akcje imienne serii A, które są uprzywilejowane co do głosu na walnym zgromadzeniu w stosunku 2:1. Posiadaczami wszystkich akcji uprzywilejowanych są panowie Jan Mroczka i Andrzej Bartnicki, którzy posiadają te akcje bezpośrednio i pośrednio poprzez kontrolowane przez siebie spółki. Akcje serii A nie są dopuszczone do obrotu publicznego na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie.

16.250.960 sztuk stanowią akcje na okaziciela serii B, 4.643.130 sztuk akcji serii C, natomiast 38.500 sztuk stanowią akcje na okaziciela serii D..

Dnia 8 lipca 2010 roku, dopuszczone do obrotu akcje serii B oraz C zadebiutowały na parkiecie podstawowym GPW w Warszawie.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania trwa proces wprowadzania akcji serii D do obrotu giełdowego.

Wszystkie wyemitowane akcje zostały w pełni opłacone.

Struktura akcjonariatu na dzień 31 grudnia 2012 r. oraz na dzień 21 marca 2013 r. przedstawia się następująco:

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna akcji (zł)	Liczba głosów	Udział % w kapitale	Udział % głosów
Jan Mroczka	1 054 514	105 451	2 109 028	2,84%	3,95%
Clarriford Limited	11 312 839	1 131 284	16 526 553	30,42%	30,93%
Andrzej Bartnicki	1 054 514	105 451	2 109 028	2,84%	3,95%
Elsoria Trading Limited	8 002 839	800 284	13 216 552	21,52%	24,73%
MB Progress Capital Limited*	3 714 505	371 451	7 429 010	9,99%	13,90%
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%
Razem	37 183 550	3 718 355	53 434 510	100,00%	100,00%

*) Pan Jan Mroczka, Prezes Zarządu Rank Progress S.A. oraz pan Andrzej Bartnicki, Przewodniczący Rady Nadzorczej Rank Progress S.A., są jedynymi udziałowcami i posiadają po 50% udziałów w spółce MB Progress Capital Limited.

Pan Jan Mroczka, Prezes Zarządu Rank Progress S.A. jest właścicielem 100% udziałów w spółce Clarriford Limited, z siedzibą na Cyprze, natomiast Pan Andrzej Bartnicki jest właścicielem 100% udziałów w spółce Elsoria Trading Limited. Obie spółki mają swoją siedzibę w Nikozji na Cyprze.

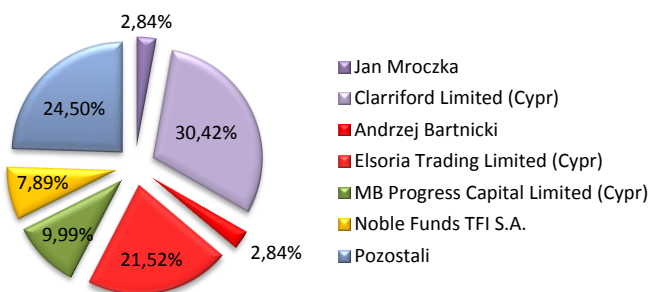
W stosunku do ostatniego rocznego sprawozdania finansowego przygotowanego na dzień 31 grudnia 2011 r. zmieniła się liczba akcji bezpośrednio posiadanych przez Jana Mroczkę i Andrzeja Bartnickiego.

W wyniku umów darowizny i umów cywilnoprawnych zmieniła się ilość akcji bezpośrednio posiadanych przez Pana Jana Mroczkę z ilości 8.125.480 akcji do ilości 1.054.514. Jednocześnie spółka Clarriford Limited należąca w 100% do Pana Jana Mroczki posiadająca na dzień 31 grudnia 2011 r. 2.135.961 akcji, obecnie jest w posiadaniu 11.312.839 szt. akcji Emitenta.

W wyniku umów darowizny, umów cywilnoprawnych i transakcji sprzedaży akcji zmieniła się ilość akcji bezpośrednio posiadanych przez Pana Andrzeja Bartnickiego z ilości 8.125.480 akcji do ilości 1 054 514. Jednocześnie spółka Elsoria Trading Limited należąca w 100% do Pana Andrzeja Bartnickiego posiadająca na dzień 31 grudnia 2011 r. 2.135.961 akcji, obecnie jest w posiadaniu 8.002.839 szt. akcji Emitenta.

W stosunku do ostatniego rocznego sprawozdania finansowego przygotowanego na dzień 31 grudnia 2011 r. zmniejszeniu uległa liczba akcji posiadanych przez MB Progress Capital Limited. Z pierwotnie posiadanych 8.460.219 sztuk akcji obecnie MB Progress Capital Limited posiada 3.714.505 sztuk akcji, udział w kapitale zakładowym zmniejszył się z 22,78% do 9,99%, a udział w głosach na WZA zmniejszył się z 15,84% do 13,90%.

Akcyonariat na dzień 31 grudnia 2012 r. oraz na dzień przekazania niniejszego raportu przedstawia się następująco:



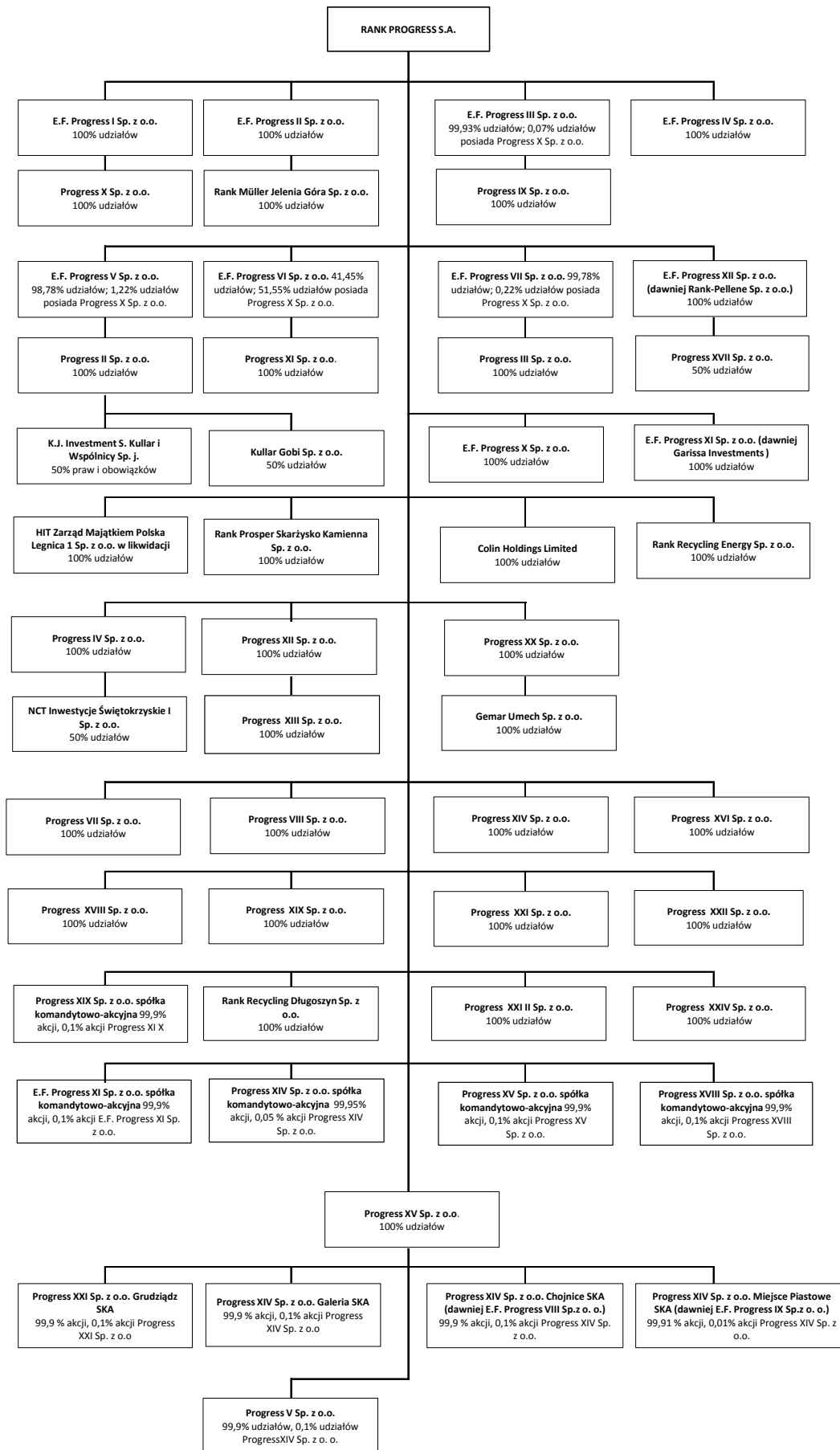
- 4.2. Powiązania organizacyjne i kapitałowe Emitenta z innymi podmiotami oraz określenie jego głównych inwestycji krajowych i zagranicznych (papiery wartościowe, instrumenty finansowe, wartości niematerialne i prawne oraz nieruchomości), w tym inwestycji kapitałowych dokonanych poza jego grupą jednostek powiązanych oraz opis metod ich finansowania.

Na dzień 31 grudnia 2012 r. oraz na dzień przekazania raportu Rank Progress S.A. jest jednostką dominującą Grupy Kapitałowej Rank Progress i jest podmiotem dominującym wobec 46 podmiotów – spółek celowych. Ponadto Rank Progress S.A. sprawuje współkontrolę w sposób pośredni przez swoje spółki zależne w jednostkach: NCT Inwestycje Świętokrzyskie I Sp. z o.o. z siedzibą w Legnicy, Progress XVII Sp. z o.o. z siedzibą w Legnicy, Kullar Gobi Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie oraz K.J. Investment S. Kullar i wspólnicy Sp. j. z siedzibą w Warszawie.

Poszczególne projekty inwestycyjne sprowadzające się do wybudowania, a następnie administrowania obiektami komercyjnymi (centra handlowe, śródmiejskie galerii handlowe, parki handlowe) realizowane są przez jednostki zależne, co zapewnia przejrzystość procesu i minimalizuje ryzyko inwestycyjne.

Oprócz podmiotów, o których mowa powyżej oraz podmiotów posiadających akcje w kapitale akcyjnym Emitenta, Emitent nie jest powiązany kapitałowo z żadnymi innymi podmiotami.

Schemat organizacyjny Grupy Kapitałowej Rank Progress na dzień 31.12.2012 r.



Wykaz spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Emitenta wraz z określeniem metody konsolidacji ich sprawozdań finansowych na dzień 31 grudnia 2012 r.:

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%
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%
40	Gemar Umech Sp. z o. o.	Legnica	100%	-
41	Rank Recycling Energy Sp. zo.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%	-

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 Świątokrzyskie 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 r. 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 dla celów prezentacji skonsolidowanego sprawozdania Grupy za rok 2012.

Sprawozdania finansowe spółek NCT Inwestycje Świątokrzyskie 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. Spółki Kullar Gobi Sp. z .o. o. oraz KJ Investment S. Kullar i Wspólnicy Sp. j. ze względu na planowaną sprzedaż w ciągu 1 roku obrotowego są wykazywane w sprawozdaniu finansowym w aktywach

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

4.3. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Emitenta i jego Grupą Kapitałową.

W roku 2012 nie wystąpiły żadne zmiany w zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Emitenta, jak i jego Grupą Kapitałową.

- 4.4. Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści, w tym wynikających z programów motywacyjnych lub premiowych opartych na kapitale Emitenta, w tym programów opartych na obligacjach z prawem pierwszeństwa, zamiennych, warrantach subskrypcyjnych (w pieniądzu, naturze lub jakiegokolwiek innej formie), wypłaconych, należnych lub potencjalnie należnych, odrębnie dla każdej z osób zarządzających i nadzorujących Emitenta w przedsiębiorstwie Emitenta, bez względu na to, czy odpowiednio były one zaliczane w koszty, czy też wynikały z podziału zysku; w przypadku gdy Emitentem jest jednostka dominująca, wspólnik jednostki współzależnej lub znaczący inwestor - oddzielnie informacje o wartości wynagrodzeń i nagród otrzymanych z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek podporządkowanych.

Wynagrodzenie wypłacone i należne w 2012 roku Członkom Zarządu oraz Rady Nadzorczej przedstawiało się następująco w tys. zł:

Zarząd	Emitent	Jednostki powiązane
Jan Mrocza	787	854
Dariusz Domszy	388	684
Mariusz Kaczmarek	313	-

Rada Nadzorcza	Emitent	Jednostki powiązane
Andrzej Bartnicki	787	408
Jakub Górski	55	-
Piotr Kowalski	43	-
Łukasz Kurdyś	43	-
Paweł Puterko	43	-

Żaden z Członków Zarządu, ani Rady Nadzorczej nie pobierał innych wynagrodzeń, nagród i korzyści z tytułu pełnionych funkcji w przedsiębiorstwie Emitenta i jego spółek zależnych, poza akcjami Emitenta, które zostały objęte w ramach programu motywacyjnego. Szczegóły programu i ilość akcji, które otrzymali wybrani Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej zostały opisane w punkcie 4.8. sprawozdania.

- 4.5. Wszelkie umowy zawarte między Emitentem, a osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy ich odwołanie lub zwolnienie następuje z powodu połączenia Emitenta przez przejęcie.

Od dnia 30 października 2007 roku z Wiceprezesem Zarządu, panem Dariuszem Domszy obowiązuje kontrakt menedżerski, który przewiduje dwuletni zakaz działalności konkurencyjnej po rozwiązaniu lub wygaśnięciu wymienionej umowy. W okresie zakazu Spółka tytułem odszkodowania będzie wypłacać uprawnionemu comiesięczne odszkodowanie w kwocie 100% wynagrodzenia wypłaconego za ostatni miesiąc świadczenia usług menedżerskich.

Od dnia 1 lipca 2008 roku z Członkiem Zarządu, panem Mariuszem Kaczmarkiem, obowiązuje kontrakt menedżerski, który przewiduje sześciomiesięczny zakaz działalności konkurencyjnej po rozwiązaniu lub wygaśnięciu wymienionej umowy. W okresie zakazu Spółka tytułem odszkodowania będzie wypłacać uprawnionemu comiesięczne odszkodowanie w kwocie 80% wynagrodzenia wypłaconego za ostatni miesiąc świadczenia usług menedżerskich. W przypadku odwołania pana Mariusza Kaczmarka z funkcji Członka Zarządu, przysługuje mu odszkodowanie w wysokości sześciokrotności wynagrodzenia należnego za ostatni miesiąc świadczenia usług menedżerskich. W przypadku rozwiązania umowy przez Spółkę, panu Mariuszowi Kaczmarkowi przysługuje odszkodowanie w wysokości sześciokrotności wynagrodzenia należnego za ostatni miesiąc świadczenia usług menedżerskich.

Poza umowami wymienionymi nie występują inne pomiędzy Spółką, a osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy ich odwołanie lub zwolnienie następuje z powodu połączenia Emitenta przez przejęcie.

- 4.6. Określenie łącznej liczby i wartości nominalnej wszystkich akcji (udziałów) Emitenta oraz akcji i udziałów w jednostkach powiązanych Emitenta, będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących (dla każdej osoby oddzielnie).

Na dzień bilansowy oraz na dzień przekazania sprawozdania z działalności zestawienie akcji Emitenta, będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących Rank Progress S.A. przedstawiało się następująco:

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna akcji (zł)	Liczba głosów	Udział % w kapitale	Udział % głosów
<u>Zarząd Rank Progress S.A.</u>					
Jan Mrocza	1 054 514	105 451	2 109 028	2,84%	3,95%
Dariusz Domszy	5 000	500	5000	0,01%	0,01%
Mariusz Kaczmarek	5 000	500	5000	0,01%	0,01%
<u>Rada Nadzorcza Rank Progress S.A.</u>					
Andrzej Bartnicki	1 054 514	105 451	109 028	2,84%	3,95%
Jakub Górski	5 000	500	5000	0,01%	0,01%
Paweł Puterko	-	-	-	-	-
Łukasz Kurdyś	-	-	-	-	-
Piotr Kowalski	3 000	300	3000	0,01%	0,01%

Ponadto Panowie Jan Mrocza i Andrzej Bartnicki są w równej części współwłaścicielami spółki MB Progress Capital Limited, będącej inwestycyjną spółką prawa cypryjskiego z siedzibą w Nikozji na Cyprze, a w związku z tym akcje Emitenta należące do MB Progress Capital Limited w ilości 3 714 505 sztuk są pośrednio posiadane przez Jana Mroczkę i Andrzeja Bartnickiego. Akcje będące w posiadaniu spółki MB Progress Capital Limited stanowią 9,99% udziału w kapitale zakładowym i 13,90% udziału w głosach na WZA (7.429.010 liczby głosów).

Pan Jan Mrocza jest właścicielem 100% udziałów w spółce Clarriford Limited, która posiada 11.312.839 sztuk akcji Rank Progress S.A, co stanowi 30,42% udziału w kapitale zakładowym i 30,93% udziału w głosach na WZA (16.526.553 liczby głosów).

Pan Andrzej Bartnicki jest właścicielem 100% udziałów w spółce Elsorja Trading Limited, która posiada 8.002.839 sztuk akcji Rank Progress S.A, co stanowi 21,52% udziału w kapitale zakładowym i 24,73% udziału w głosach na WZA (13.216.552 liczby głosów).

Spółka Dermsten Trade Limited z siedzibą w Nikozji na Cyprze, posiada 259 840 sztuk akcji Rank Progress S.A. Pan Dariusz Domszy będący Wiceprezesem spółki Rank Progress S.A., pełni funkcję kontrolną w ww spółce.

- 4.7. Informacje o znanych Emitentowi umowach (w tym również zawartych po dniu bilansowym), w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy i obligatariuszy.

Emitentowi nie są znane żadne umowy, w tym również zawarte po dniu bilansowym, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy i obligatariuszy.

4.8. Informacja o systemie kontroli programów akcji pracowniczych.

W jednostce dominującej funkcjonował w roku 2012 program akcji pracowniczych wprowadzony uchwałą 17/2011 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 20 czerwca 2011 r. w celu zwiększenia efektywności kreacji wartości jednostki dominującej dla akcjonariuszy. Program Motywacyjny został zrealizowany poprzez emisję warrantów subskrypcyjnych serii A uprawniających do objęcia wyemitowanych w ramach warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego akcji Spółki serii D. Uczestnikami Programu zostali wskazani przez Radę Nadzorczą pracownicy oraz współpracownicy jednostki dominującej, wyłączeni są natomiast główni akcjonariusze Pan Andrzej Bartnicki oraz Pan Jan Mroczka. W wykonaniu Uchwały Rady Nadzorczej Rank Progress S.A. z dnia 25 maja 2012 r., Zarząd zaoferował Osobom Uprawnionym 41.750 imiennych warrantów subskrypcyjnych serii A uprawniających do objęcia takiej samej ilości akcji zwykłych na okaziciela serii D po cenie emisyjnej równej cenie nominalnej wynoszącej 0,10 PLN za 1 akcję tj. za łączną cenę 4.175,00 PLN. Osoby Uprawnione, dnia 11 czerwca 2012 r., przyjęły ofertę i objęły zaoferowane im warranty w łącznej liczbie 38.500. Dnia 15 listopada 2012 r. Zarząd, na podstawie oświadczeń złożonych przez Osoby Uprawnione, przydzielił tym Osobom 38.500 akcji serii D. W wyniku tego doszło do objęcia 38.500 akcji zwykłych na okaziciela serii D o wartości nominalnej 0,10 PLN każda, tj. o łącznej wartości nominalnej 3.850,00 PLN. W dniu 11 grudnia 2012 r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, XI Wydział Gospodarczy KRS zarejestrował podwyższenie kapitału Spółki o kwotę 3.850,00 PLN. Jednocześnie Zarząd przyznał, iż nie będą przyznawane dodatkowe akcje w ramach tego programu.

W ramach Programu Motywacyjnego akcje zostały objęte przez następujące osoby zarządzające i nadzorujące:

- Pan Dariusz Domszy, Wiceprezes Zarządu Rank Progress S.A., objął 5.000 szt. akcji serii D
- Pan Mariusz Kaczmarek, Członek Zarządu Rank Progress S.A., objął 5.000 szt. akcji serii D
- Pan Jakub Górski, Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej Rank Progress S.A., objął 5.000 szt. akcji serii D
- Pan Piotr Kowalski, Członek Rady Nadzorczej Rank Progress S.A., objął 3.000 szt. akcji serii D

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania trwa proces wprowadzania akcji serii D do obrotu giełdowego.

- #### 4.9. Informacje o nabyciu udziałów (akcji) własnych, a w szczególności celu ich nabycia, liczbie i wartości nominalnej, ze wskazaniem, jaką część kapitału zakładowego reprezentują, cenie nabycia oraz cenie sprzedaży tych udziałów (akcji) w przypadku ich zbycia.

Na dzień 31 grudnia 2012 r. oraz na dzień przekazania raportu Rank Progress S.A. posiada 25.432 akcji własnych zakupionych ze środków własnych za łączną cenę 223,14 tys. zł. Akcje zostały nabyte na podstawie Uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 10 kwietnia 2012 r., w związku z realizowanym programem skupu akcji własnych w celu finansowania transakcji przejmowania innych podmiotów z rynku, umorzenia akcji własnych, bądź innych celów wg uznania Zarządu Spółki, w tym dalszej odsprzedaży akcji własnych Spółki, po uzyskaniu stosownej zgody Rady Nadzorczej. Średnia jednostkowa cena nabycia akcji wyniosła 8,77 zł za akcję. Nabyte akcje stanowią 0,0684% kapitału zakładowego Emitenta i dają prawo do wykonania 25.432 głosów na Walnym Zgromadzeniu, co stanowi 0,0476% udziałów w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu.

- #### 4.10. Zasady sporządzenia rocznego sprawozdania finansowego.

Rank Progress S.A. sporządza sprawozdanie finansowe zgodnie z ustawą o Rachunkowości oraz wydanej na jej podstawie przepisami wykonawczymi. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej jest sporządzane zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej ("MSSF") oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń wykonawczych Komisji Europejskiej i mającymi zastosowanie do sprawozdawczości finansowej, 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").

5. Charakterystyka działalności Emitenta

- 5.1. Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych, ujawnionych w rocznym sprawozdaniu finansowym, w szczególności opis oraz ocena czynników i zdarzeń, w tym o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na działalność Emitenta i osiągnięte przez niego zyski lub poniesione straty w roku obrotowym, a także omówienie perspektyw rozwoju działalności Emitenta przynajmniej w najbliższym roku obrotowym.

Podstawowe wielkości ekonomicznie zostały szerzej omówione w punkcie 6.11 niniejszego sprawozdania. Poniżej Zarząd przedstawia opis oraz ocenę czynników oraz zdarzeń mających wpływ na osiągnięte w raportowanym okresie wyniki finansowe, a także dalsze perspektywy rozwoju.

W roku 2012 spółka Rank Progress S.A. zanotowała znaczący spadek przychodów ze sprzedaży, był on spowodowany głównie brakiem dużych jednorazowych transakcji sprzedaży, jakie miały miejsce w roku 2011. W 2012 r. spółka zrealizowała jedną istotną transakcję sprzedaży nieruchomości. Była to sprzedaż gruntów w Grudziądzu za kwotę 2,5 mln zł. do spółki zależnej Progress XVI Sp. z o.o. Innym czynnikiem wpływającym na spadek przychodów Spółki był brak w ich strukturze przychodów uzyskiwanych przez Galerię Piastów w Legnicy. Galeria ta została wniesiona w formie aportu w listopadzie 2011 roku do spółki zależnej Progress XII Sp. z o.o.

Spadek przychodów w powiązaniu ze wzrostem kosztów ogólnego zarządu wpłynął na pojawienie się straty ze sprzedaży. Wzrost kosztów ogólnego zarządu był spowodowany większym kosztem wynagrodzeń związanych głównie z otwarciem biura w Warszawie i zatrudnieniem wysokiej klasy specjalistów, zwiększonym zapotrzebowaniem na korzystanie z usług doradczych i konsultingowych oraz większymi kosztami z tytułu podatków i opłat, co było związane było z zaksięgowaniem 2,2 mln zł. kosztów w związku z utratą prawa do ulgi w podatku do nieruchomości w Legnicy. Spółka liczy, iż otwarcie biura w Warszawie zdynamizuje kontakty handlowe z kolejnymi najemcami zainteresowanymi najmem powierzchni handlowej w naszych obiektach.

Na poziomie operacyjnym spółka zanotowała nieznaczną stratę. Spółka wykazała dodatnie odpisy aktualizujące wartości nieruchomości w Legnicy, Zgorzelcu i Katowicach na łączną kwotę 5,4 mln zł., nie mniej nie wystarczyło to jednak do zniwelowania straty na sprzedaży.

Obecnie spółka Rank Progress stała się centrum kosztowym całej Grupy Kapitałowej, natomiast główne przychody jakie będzie osiągać związane będą ze świadczeniem usług zastępstwa inwestorskiego, usług komercjalizacji oraz usług finansowych dla jednostek powiązanych.

Obecnie spółka Rank Progress stała się centrum kosztowym całej Grupy Kapitałowej, natomiast główne przychody jakie będzie osiągać związane będą ze świadczeniem usług zastępstwa inwestorskiego, usług komercjalizacji oraz usług finansowych dla jednostek powiązanych.

Wyplata dywidendy

Zarząd zamierza co roku rekomendować Radzie Nadzorczej wypłatę dywidendy w przypadku wystarczających środków finansowych. Ostateczną decyzję o wypłacie dywidendy za rok 2012 podejmie Walne Zgromadzenie w terminie do 30 czerwca 2013 r.

W roku 2012 Akcjonariuszom Emitenta wypłacona została dywidenda za rok 2011 w wysokości 1,35 PLN na jedną akcję, w łącznej kwocie 50.145.817,50 PLN, na którą składał się w całości

wypracowany w roku 2011 zysk netto Spółki w wysokości 45.978.579,03 PLN oraz zyski wypracowane w latach poprzednich przeznaczone na kapitał zapasowy w kwocie 4.167.238,47 PLN.

Perspektywy rozwoju Emitenta

Działalność Emitenta nie ulegnie w najbliższym czasie istotnym zmianom, nadal prowadzona będzie działalność polegająca na handlu nieruchomościami, wypełnianiu zadań z zakresu zarządzania całym holdingiem, świadczenie usług doradczych oraz udzielenie poręczeń dla jednostek zależnych na rzecz banków finansujących poszczególne projekty inwestycyjne, organizowanie finansowania dla poszczególnych projektów inwestycyjnych oraz świadczenie usług nadzoru inwestorskiego oraz doradztwa przy wynajmie obiektów handlowych realizowanych w ramach Grupy Kapitałowej. Dodatkowo, wraz z rozwojem przedsięwzięć realizowanych w ramach joint-venture z partnerem kanadyjskim, polegających na rozwoju zakładów utylizacji odpadów komunalnych i przemysłowych, Spółka będzie dostarczała tym przedsięwzięciom swój know-how w dziedzinie procesu administracyjnego i prowadzenia projektów budowlanych. Perspektywy rozwoju Emitenta i możliwości dywersyfikacji działalności zostały opisane w punkcie 6.2. niniejszego sprawozdania.

- 5.2. Informacje o podstawowych produktach, towarach lub usługach wraz z ich określeniem wartościowym i ilościowym oraz udziałem poszczególnych produktów, towarów i usług (jeżeli są istotne) albo ich grup w sprzedaży Emitenta ogółem, a także zmianach w tym zakresie w danym roku obrotowym.

Strategia Spółki przewiduje dalszy rozwój na rynku nieruchomości z korzyścią dla akcjonariuszy, partnerów biznesowych i społeczności lokalnych. Podstawą tej strategii jest długoterminowe zaufanie w kręgu wszystkich podmiotów zaangażowanych w realizację każdego projektu. W wyniku zdobytej wiedzy i doświadczenia Emitent wyspecjalizował się w projektowaniu i realizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych i galerii handlowych oraz parków handlowych w miastach średnich wielkości.

Rank Progress koncentruje swoją obecną i przyszłą działalność na:

- zarządzaniu Grupą Kapitałową, w tym na zarządzaniu projektami inwestycyjnymi prowadzonymi przez jednostki z Grupy;
- prowadzeniu wysokorentownych krótkoterminowych projektów inwestycyjnych.

Głównym źródłem przychodów Rank Progress w roku 2012 były przychody z tytułu gwarancji i poręczeń udzielonych na rzecz instytucji finansujących projekty inwestycyjne prowadzone przez podmioty zależne oraz na rzecz kupujących gotowe obiekty handlowe. Segment ten zapewnił 9,2 mln zł przychodów, co stanowiło 52% przychodów ze sprzedaży. Istotnym źródłem przychodów była także sprzedaż nieruchomości, która łącznie zapewniła 15% przychodów ze sprzedaży.

Przychody ze sprzedaży Rank Progress S.A. przedstawiały się następująco:

Przychody ze sprzedaży	2012	2011
Przychody ze sprzedaży produktów		
Wynajem powierzchni biurowych	351	280
Wynajem powierzchni handlowych	17	19 961
Przychody z pozostałych usług	1 793	94
Usługi doradztwa	0	7 250
Usługa zastępstwa inwestycyjnego	1 880	4 351
Wynagrodzenie za udzielone poręczenia / gwarancje	9 241	5 660
Pozostała sprzedaż	476	3 519

13 758 41 114

Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów

Sprzedaż nieruchomości	2 623	17 613
Sprzedaż towarów	1 322	844
	3 945	18 458

Najistotniejsza zmiana nastąpiła w zakresie przychodów osiągniętych z tytułu najmu nieruchomości handlowych. W roku 2012 przychody te praktycznie nie wystąpiły, podczas gdy w roku 2011 stanowiły największy udział w przychodach. Było to spowodowane wniesieniem w formie aportu zorganizowanej części przedsiębiorstwa zawierającej Galerię Piastów w Legnicy do spółki celowej, który to obiekt funkcjonował wcześniej w ramach spółki Rank Progress SA i przynosił przychody z najmu.

- 5.3. Informacje o rynkach zbytu, z uwzględnieniem podziału na rynki krajowe i zagraniczne, oraz informacje o źródłach zaopatrzenia w materiały do produkcji, w towary i usługi, z określeniem uzależnienia od jednego lub więcej odbiorców i dostawców, a w przypadku gdy udział jednego odbiorcy lub dostawcy osiąga co najmniej 10 % przychodów ze sprzedaży ogółem - nazwy (firmy) dostawcy lub odbiorcy, jego udział w sprzedaży lub zaopatrzeniu oraz jego formalne powiązania z Emitentem.

Rank Progress S.A. od chwili powstania prowadzi swoją działalność na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej i tam osiąga całość swoich przychodów ze sprzedaży. Spółka nie była zasadniczo uzależniona od znaczących odbiorców. W 2012 roku jedynie sprzedaż gruntu w Grudziądzu spółce zależnej Progress XVI Sp. z o.o. za kwotę 2,5 mln zł, wynagrodzenie z tytułu poręczeń kredytów uzyskane od spółki zależnej Progress XIII Sp. z o.o. na łączną kwotę 2,1 mln zł oraz wynagrodzenie z tytułu udzielenia gwarancji klientowi spółki zależnej Progress IX Sp. z o.o. na łączną kwotę 1,8 mln zł stanowiły istotne transakcje przekraczające kwotę 10% przychodów ze sprzedaży.

W omawianym okresie większość przychodów ze sprzedaży stanowiły przychody z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń klientom i instytucjom finansującym jednostki zależne. Udzielone poręczenia dotyczyły zaciągniętych przez jednostki zależne kredytów, natomiast udzielone gwarancje dotyczyły zobowiązań ciążących na jednostkach zależnych w związku z zawartymi umowami sprzedaży obiektów handlowych. Dodatkowo Spółka osiągała przychody ze sprzedaży usługi zastępstwa inwestorskiego oraz pozostałych usług. Usługa zastępstwa inwestorskiego dotyczy wyłącznie inwestycji, które prowadzone są przez jednostki zależne i współkontrolowane.

Spółka zaopatruje się w usługi, materiały oraz towary na terenie całej Rzeczypospolitej Polskiej. W 2012 roku żaden z dostawców nie zajmował pozycji znaczącej i dostawy żadnego z nich nie przekraczały 10% przychodów ze sprzedaży.

- 5.4. informacje o zawartych umowach znaczących dla działalności Emitenta, w tym znanych Emitentowi umowach zawartych pomiędzy akcjonariuszami (wspólnikami), umowach ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji.

Wszystkie umowy znaczące dla działalności Emitenta zgodnie z obowiązującymi przepisami, o ile Spółka uznała to za konieczne, zostały przekazane do publicznej wiadomości w formie raportów bieżących. W prezentowanym zestawieniu zostały przekazane te, które w ocenie Zarządu należą do mających największy wpływ na działalność Emitenta. Należy zauważyć, iż dla działalności Emitenta, ze względu na sposób prowadzenia działalności ważne są także umowy zawarte przez jednostki zależne Emitenta. Zostały opisane one w punkcie 5.5. sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej Rank Progress.

W roku 2012 do umów znaczących dla działalności Emitenta zaliczyć możemy:

- W dniu 8 lutego 2012 r. spółka zależna Progress X Sp. z o.o. ("Sprzedający") podpisała ze spółką Kalisz Retail Sp. z o.o. – dawniej Plantago Sp. z o.o. ("Kupujący"), spółką połączoną z funduszami Blackstone Real Estate, umowę sprzedaży Galerii Tęcza w Kaliszu o

powierzchni najmu (GLA) wynoszącej 16.100 m². Wartość przedmiotowej transakcji sprzedaży nieruchomości wyniosła 154.327.000 zł. netto.

- W dniu 27 sierpnia 2012 r. Emitent wypowiedział umowę o świadczenie usług animatora Emitenta na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. zawartą w dniu 9 lipca 2010 r. oraz umowę o świadczenie usług animatora w Alternatywnym Systemie Obrotu z dnia 16 maja 2011 r., zawartych z Domem Maklerskim IDM S.A. z siedzibą w Krakowie. Okres wypowiedzenia, zakończył się z dniem 30 listopada 2012 r. W dniu 9 listopada 2012 r. Emitent zawarł umowę o świadczenie usług animatora na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz umowę o świadczenie usług animatora w Alternatywnym Systemie Obrotu z Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A. Oddziałem - Domem Maklerskim PKO Banku Polskiego w Warszawie. Świadczenie usług animatora Emitenta przez DM PKO BP rozpoczęło się od dnia 3 grudnia 2012 r.
- W dniu 16 listopada 2012 r. Rank Progress S.A. („Kupujący”) zawarł ze spółką MB Progress 1 Sp. z o.o. z siedzibą w Legnicy („Sprzedający”) umowę sprzedaży wszystkich, tj. 100.100 udziałów w spółce Rank Recycling Energy Sp. z o.o. z siedzibą w Legnicy, za łączną cenę 2.500.000 PLN. Zakup udziałów został sfinansowany ze środków własnych Emitenta.

Emitentowi nie są znane żadne istotne umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami (wspólnikami) w tym umowy ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji.

- 5.5. Informacje o istotnych transakcjach zawartych przez Emitenta lub jednostkę od niego zależną z podmiotami powiązanymi na innych warunkach niż rynkowe, wraz z ich kwotami oraz informacjami określającymi charakter tych transakcji - obowiązek uznaje się za spełniony poprzez wskazanie miejsca zamieszczenia informacji w sprawozdaniu finansowym.

Zarówno w roku ubiegłym jak i bieżącym roku sprawozdawczym, jednostka nie zawierała istotnych transakcji ze stronami powiązanymi na warunkach odbiegających od warunków rynkowych.

- 5.6. Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych w danym roku obrotowym umowach, dotyczących kredytów i pożyczek, z podaniem co najmniej ich kwoty, rodzaju i wysokości stopy procentowej, waluty i terminu wymagalności.

Informacje o kredytach zaciągniętych i wypowiedzianych przez Emitenta w roku 2012:

- kredyt obrotowy nieodnawialny z dnia 23 września 2011 r. o wartości 17 mln zł. zaciągnięty w Nordea Bank Polska S.A., stopa oprocentowania: WIBOR 1M powiększony o ustaloną marżę. Terminem zapadalności kredytu był dzień 29 czerwca 2012 r. Kredyt został spłacony w całości w marcu 2012 r.

W roku 2012 Rank Progress S.A. zaciągnął od jednostek powiązanych następujące pożyczki:

LP.	Data udzielenia pożyczki	Wartość pożyczki (PLN)	Pożyczkodawca	Data wymagalności
1	2012-02-17	10 000 000,00	Progress X	2016-12-31
2	2012-02-17	7 000 000,00	E.F. Progress VII	2016-12-31
3	2012-02-29	32 000 000,00	E.F. Progress III	2016-12-31
4	2012-03-22	21 000 000,00	E.F. Progress V	2016-12-31
5	2012-03-22	29 000 000,00	E.F. Progress VI	2016-12-31
6	2012-03-26	4 100 000,00	Progress X	2016-12-31
7	2012-04-02	10 500 000,00	Progress X	2016-12-31
8	2012-04-13	1 500 000,00	Progress X	2016-12-31
9	2012-04-20	1 500 000,00	E.F. Progress VI	2016-12-31

10	2012-04-25	1 000 000,00	E.F. Progress I	2016-12-31
11	2012-05-17	10 000 000,00	RMJG	2016-12-31
12	2012-06-18	500 000,00	Rank Prosper	2016-12-31
13	2012-06-18	700 000,00	Progress IX	2016-12-31
14	2012-08-31	1 000 000,00	Progress X	2016-12-31
15	2012-09-24	4 340 000,00	Progress VIII	2016-12-31
16	2012-09-24	6 020 000,00	Progress X	2016-12-31
17	2012-09-26	500 000,00	E.F. Progress II	2016-12-31
18	2012-09-26	500 000,00	Progress IX	2016-12-31
19	2012-09-26	1 000 000,00	Progress XIV Miejsce Piastowe SKA	2016-12-31
20	2012-09-28	3 500 000,00	Progress IX	2016-12-31
21	2012-10-10	4 000 000,00	Progress X	2016-12-31
22	2012-10-29	7 000 000,00	Progress X	2016-12-31
23	2012-11-06	500 000,00	Progress XIV Miejsce Piastowe SKA	2016-12-31
24	2012-11-19	1 300 000,00	Progress IX	2016-12-31
25	2012-11-28	8 800 000,00	Progress IX	2016-12-31
26	2012-11-29	900 000,00	Progress IX	2016-12-31
27	2012-11-29	1 300 000,00	Progress X	2016-12-31
28	2012-11-29	4 750 000,00	Progress V	2016-12-31
29	2012-12-04	5 500 000,00	E.F. Progress I	2016-12-31
30	2012-12-06	60 000,00	Progress VII	2016-12-31
31	2012-12-06	5 500 000,00	E.F. Progress III	2016-12-31
32	2012-12-07	1 500 000,00	E.F. Progress III	2016-12-31
33	2012-12-07	6 100 000,00	Progress X	2016-12-31
34	2012-12-07	1 700 000,00	E.F. Progress VI	2016-12-31
35	2012-12-07	1 350 000,00	E.F. Progress VII	2016-12-31

Wszystkie pożyczki otrzymane od jednostek powiązanych były zawarte na warunkach rynkowych. Oprocentowanie pożyczek otrzymanych w PLN wynosi WIBOR 1M powiększony o ustaloną marżę.

Nie wystąpiły sytuacje wypowiedzenia umów kredytowych ani umów pożyczek.

- 5.7. Informacje o udzielonych w danym roku obrotowym pożyczkach, ze szczególnym uwzględnieniem pożyczek udzielonych jednostkom powiązanim Emitenta, z podaniem co najmniej ich kwoty, rodzaju i wysokości stopy procentowej, waluty i terminu wymagalności, a także udzielonych i otrzymanych w danym roku obrotowym poręczeniach i gwarancjach, ze szczególnym uwzględnieniem poręczeń i gwarancji udzielonych jednostkom powiązanim Emitenta.

W roku 2012 Rank Progress S.A. udzielił następujących pożyczek jednostkom zależnym i powiązanim:

LP.	Data udzielenia pożyczki	Wartość pożyczki (PLN)	Pożyczkobiorca	Data wymagalności
1	2012-01-05	200 000,00	Progress IV	2016-12-31
2	2012-01-16	3 500 000,00	Progress X	2016-12-31
3	2012-01-25	900 000,00	Progress IV	2016-12-31
4	2012-01-26	2 500 000,00	Progress X	2016-12-31
5	2012-04-16	5 000,00	E.F. Progress XI	pożyczka spłacona

6	2012-04-18	300 000,00	Progress VIII	2016-12-31
7	2012-05-21	20 000,00	Progress V	2016-12-31
8	2012-05-23	850 000,00	Cinema 3D	2016-12-31
9	2012-06-18	300 000,00	Cinema 3D	2016-12-31
10	2012-06-21	60 000,00 GBP	Rank Recycling	pożyczka spłacona
11	2012-07-04	75 000,00	Elsoria Trading Limited	pożyczka spłacona
12	2012-07-04	75 000,00	Clarriford Limited	2013-12-31
13	2012-07-25	100 000,00	E.F. Progress IX	pożyczka spłacona
14	2012-09-27	210 000,00	Progress II	2016-12-31
15	2012-10-22	150 000,00	Progress XIV SKA	2016-12-31
16	2012-10-30	1 400 000,00	Progress XIV Chojnice SKA	2016-12-31
17	2012-11-05	850 000,00	Cinema 3D	2016-12-31
18	2012-11-14	50 000,00	Progress XIV Chojnice SKA	2016-12-31
19	2012-12-07	2 600 000,00	Progress XIII	2016-12-31
20	2012-12-13	3 110 000,00	Progress XIV Chojnice SKA	2016-12-31
21	2012-12-13	210 000,00	Progress XIV Grudziądz SKA	2016-12-31
22	2012-12-17	120 000,00	Progress IV	2016-12-31
23	2012-12-20	50 000,00	Progress XIV Grudziądz SKA	2016-12-31
24	2012-12-28	400 000,00	Progress XIII	2016-12-31

Wszystkie pożyczki udzielone jednostkom powiązanim są zawarte na warunkach rynkowych. Oprocentowanie pożyczek udzielonych w PLN wynosi WIBOR 1M powiększony o ustaloną marżę.

Nie wystąpiły sytuacje wypowiedzenia umów pożyczek.

Udzielone przez Emitenta poręczenia i gwarancje wykonania zobowiązań jednostek powiązanych

- W wyniku umowy sprzedaży Galerii Tęcza w Kaliszu z dnia 8 lutego 2012 r. przez spółkę zależną Emitenta Progress X Sp. z o.o. do spółki Kalisz Retail Sp. z o.o. (dawniej Plantago Sp. z o.o. spółką połączoną z funduszami Blackstone Real Estate), Emitent udzielił gwarancji wykonania wybranych zobowiązań ciężących na Progress X Sp. z o.o., jako Sprzedającego wobec Kupującego maksymalnie do kwoty transakcji 37.000.000 EUR. Gwarancja obowiązuje przez okres 2 lat od dnia transakcji. Za udzielone poręczenie Emitent uzyskuje wynagrodzenie w wysokości 1% w skali roku od maksymalnej kwoty udzielonego poręczenia. Emitent posiada 100% udziałów w spółce E.F. Progress I Sp. z o.o., która jest właścicielem 100% udziałów Progress X Sp. z o.o.
- W dniu 5 kwietnia 2012 r. Rank Progress S.A. dokonała poręczenia kredytów inwestycyjnych w łącznej wartości 45.099.590 EUR. Poręczenia dokonano do kwoty 68.516.267,90 EUR dla spółki zależnej Progress XIII Sp. z o.o. na okres nie dłuższy niż do 1 września 2019 roku. Za udzielone poręczenie Emitent uzyskuje wynagrodzenie w wysokości 1% w skali roku od maksymalnej kwoty udzielonego poręczenia. Jednocześnie Emitent przestał być poręczycielem kredytów inwestycyjnych spółki Progress XII Sp. z o.o., o którym to poręczeniu informował raportem 41/2011 i nie jest już stroną wymienionych w raporcie umów. Emitent posiada pośrednio 100% udziałów w spółce Progress XIII Sp. z o.o.
- W dniu 29 czerwca 2012 r. zgodnie z zapisami umowy poręczenia udzielonego przez Emitenta, o której Emitent informował raportem 45/2011, poręczenie kredytu inwestycyjnego z maksymalnej kwoty 93.264.000 PLN zmieniło się do kwoty 23.316.000 EUR.
- W dniu 18 grudnia 2012 r. podpisano aneks do umowy poręczenia udzielonego przez Emitenta, o której Emitent informował raportem 45/2011. Poręczenie kredytu inwestycyjnego z kwoty 23.316.000 EUR zmieniło się do kwoty 20.927.162,47 EUR.

Oprócz powyższych, Emitent, jak również żadna z jednostek od niego zależnych nie udzielały w roku 2012 roku żadnych innych poręczeń lub gwarancji o znaczącej wartości.

Poręczenia i gwarancje udzielone Emitentowi przez jednostki zależne

Jednostki zależne nie udzielały poręczeń Emitentowi w roku 2012.

- 5.8. Ocena, wraz z jej uzasadnieniem, dotycząca zarządzania zasobami finansowymi, ze szczególnym uwzględnieniem zdolności wywiązywania się z zaciągniętych zobowiązań, oraz określenie ewentualnych zagrożeń i działań, jakie Emitent podjął lub zamierza podjąć w celu przeciwdziałania tym zagrożeniom.

Zarząd spółki Rank Progress S.A. na bieżąco analizuje i aktualizuje strukturę finansowania, tak aby zapewnić optymalny i bezpieczny model wykorzystywania zasobów finansowych. Emitent nie ma problemów z bieżącym regulowaniem zobowiązań, a tym samym jest wiarygodnym partnerem biznesowym.

Spółka umiejętnie wykorzystuje źródła zewnętrzne do współfinansowania inwestycji oraz bieżącej działalności. Do tego celu wykorzystuje zarówno kredyty inwestycyjne, obrotowe, jak i emisje obligacji. Wskaźniki rentowności oraz płynności, co zostało szerzej opisane w dalszej części niniejszego raportu, kształtują się na zadowalającym poziomie. Zobowiązania stanowią ok. 75% sumy bilansowej, jednak w dużej mierze dotyczą one pożyczek uzyskanych od jednostek zależnych, nad którymi Spółka sprawuje kontrolę.

- 5.9. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych, w tym inwestycji kapitałowych, w porównaniu do wielkości posiadanych środków, z uwzględnieniem możliwych zmian w strukturze finansowania tej działalności.

Rank Progress S.A. posiada wystarczającą zdolność finansową do realizacji założonej strategii inwestycyjnej. W ramach dostępnych źródeł finansowania wykorzystuje środki własne, kredyty bankowe oraz emisje obligacji. Struktura finansowania dopasowana jest do harmonogramu realizacji poszczególnych projektów. Budowa nowych obiektów odbywa się w ramach spółek celowych, dla których pozyskiwane jest finansowanie zewnętrzne. Finansowanie banku ziemi odbywa się poprzez środki własne, co pozwala szybko podejmować decyzje, zwłaszcza w momencie pojawiania się na rynku atrakcyjnych lokalizacji, co ma kluczowe znaczenie dla opłacalności realizowanych inwestycji komercyjnych.

Plany inwestycyjne Spółki dotyczące całej Grupy Kapitałowej przewidują na najbliższe 3 lata łączne nakłady kapitałowe na kwotę około 1 mld zł, a zapotrzebowanie na środki własne ocenia się na 30% planowanych nakładów. Różnica, tj. ok. 70% nakładów powinna pochodzić ze źródeł zewnętrznych – głównie długoterminowych kredytów bankowych. Należy jednak brać pod uwagę fakt, że realizowane i planowane projekty mogą ulegać zmianom, wobec czego Zarząd szuka również innych możliwości, w tym wsparcia finansowego u partnerów, którzy mogliby zagwarantować odpowiedni kapitał finansowy jako wkład własny w zamian za współkontrolę nad danym projektem.

W chwili obecnej na wszystkie realizowane inwestycje znajdujące się w fazie budowy, Rank Progress S.A. posiada realne źródła ich finansowania i nie widzi realnego zagrożenia, aby inwestycje te nie mogłyby być zrealizowane z powodu braku środków pieniężnych lub musiałaby dokonać zmiany struktury finansowania swojej działalności. W stosunku do inwestycji w obiekty handlowe oraz zakłady utylizacji odpadów komunalnych, które mogłyby się rozpocząć w roku 2014 i później, Emitent rozważa możliwość pozyskania dodatkowych źródeł finansowania oprócz środków pochodzących z ewentualnej sprzedaży funkcjonujących obiektów handlowych, z emisji papierów dłużnych oraz instrumentów kapitałowych.

- 5.10. W przypadku emisji papierów wartościowych w okresie objętym raportem - opis wykorzystania przez Emitenta wpływów z emisji do chwili sporządzenia sprawozdania z działalności.

W roku 2012 w ramach Programu Motywacyjnego Emitent wyemitował i przyznał Osobom Uprawnionym 38.500 akcji własnych. Szczegóły tego programu zostały opisane w punkcie 4.8. niniejszego sprawozdania.

- 5.11. Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie rocznym, a wcześniej publikowanymi prognozami wyników na dany rok.

Emitent publikował jedynie prognozy skonsolidowanych wyników Grupy Rank Progress. Zostały one zweryfikowane przez Emitenta raportem bieżącym 41/2012 w dniu 23 sierpnia 2012 r., a wynik skonsolidowany wypracowany w roku 2012 został wykazany w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok 2012. Różnice pomiędzy skonsolidowanymi wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie rocznym, a wcześniej publikowanymi prognozami wyników na dany rok, szczegółowo zostały omówione w punkcie 5.14 w sprawozdaniu z działalności Grupy Kapitałowej Rank Progress za rok zakończony w dniu 31 grudnia 2012.

6. Pozostałe informacje

- 6.1. Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń, z określeniem, w jakim stopniu Emitent jest na nie narażony.

Rank Progress S.A. oraz Grupa Kapitałowa Rank Progress prowadzi swoją działalność w otoczeniu i warunkach, które niosą ze sobą liczne ryzyka. Ryzyka te są identyfikowane i oceniane w różnych obszarach działalności i podejmowane są decyzje związanych z dalszym postępowaniem.

Do istotnych czynników ryzyka i zagrożeń, na jakie Emitent jest narażony należą:

- ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną i polityczną w Polsce

Całość przychodów Spółki jest związana z działalnością na rynku krajowym i z tego też względu Spółka jest uzależniona pośrednio od czynników związanych z ogólną sytuacją makroekonomiczną Polski, m.in. takich jak poziom bezrobocia, tempo wzrostu gospodarczego, poziom inflacji. Opisane tendencje mają i będą miały wpływ na sytuację finansową Spółki. Niekorzystne zmiany typu pogorszenie stanu polskiej gospodarki, kryzys walutowy lub zadłużeniowy, czy kryzys finansów publicznych, mogą mieć negatywny wpływ na sytuację finansową Rank Progress S.A.

- ryzyko zmian regulacji prawnych

Zagrożenie mogą stanowić także zmiany przepisów prawa lub różne jego interpretacje. Niespójność, brak jednolitej interpretacji, częste nowelizacje to czynniki stanowiące poważne ryzyko w prowadzeniu działalności gospodarczej. Prawo polskie znajduje się obecnie wciąż w okresie dostosowawczym, związanym z przystąpieniem Polski do Unii Europejskiej. Zmiany przepisów prawa z tym związane mogą mieć wpływ na otoczenie prawne działalności gospodarczej, a co za tym idzie także Spółki. Wejście w życie nowych regulacji obrotu gospodarczego może wiązać się z problemami interpretacyjnymi, niekonsekwentnym orzecznictwem sądów, niekorzystnymi interpretacjami przyjmowanymi przez organy administracji publicznej w tym organów podatkowych.

- 6.2. Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju przedsiębiorstwa Emitenta oraz opis perspektyw rozwoju działalności Emitenta co najmniej do końca roku obrotowego następującego po roku obrotowym, za który sporządzono sprawozdanie finansowe zamieszczone w raporcie rocznym, z uwzględnieniem elementów strategii rynkowej przez niego wypracowanej.

Do najważniejszych czynników związanych z otoczeniem, w jakim Emitent prowadzi działalność zaliczyć można:

- Nasilenie konkurencji. Stopniowe nasycanie się rynku komercyjnych nieruchomości handlowych nasila walkę konkurencyjną pomiędzy firmami z branży, skutkiem czego są rosnące ceny gruntów, malejące czynsze najmu i w konsekwencji obniżone rentowności projektów inwestycyjnych.
- Stopy procentowe. Spółka w szerokim zakresie korzysta z zewnętrznych źródeł finansowania w postaci kredytów i obligacji, przez co narażona jest na negatywny wpływ wzrostu stóp procentowych.
- Ryzyko płynności. Projekty realizowane przez Emitenta wiążą się z dużym zaangażowaniem kredytowym, dlatego też Spółka na bieżąco monitoruje stan przepływów pieniężnych, tak aby obsługa zobowiązań kredytowych nie była w żadnym momencie zagrożona.
- Problemy finansowe kontrahentów Spółki, w szczególności dotyczy to nabywców nieruchomości którymi handluje jednostka.
- Ryzyko związane ze wzrostem kosztów operacyjnych i innych kosztów. Koszty te mogą wzrosnąć przy równoczesnym braku odpowiedniego wzrostu przychodów. W celu ograniczenia ryzyka związanego ze wzrostem kosztów finansowania Spółka na bieżąco monitoruje sytuację rynkową, swoich odbiorców produktów i usług oraz podejmuje adekwatne działania prowadzące do terminowego regulowania swoich wierzytelności. Ryzyko wzrostu innych kosztów znajdujących się pod kontrolą Spółki, w tym usług podwykonawców jest ograniczane m.in. poprzez stosowanie procedur przetargowych.
- Ryzyko związane ze zmianą kosztów budowy – ryzyko pośrednio związane z działalnością Spółki. Spółki zależne zawierają i będą zawierać umowy z wykonawcami robót budowlanych na wykonanie projektów inwestycyjnych i deweloperskich. Ze względu na m.in. wzrost cen materiałów budowlanych, ich deficyt na rynku, wzrost cen generalnego wykonawstwa czy zmianę kursu walut obcych koszty takich projektów mogą ulegać zmianie. W celu ograniczenia ryzyka wzrostu kosztów budowy Spółka na bieżąco monitoruje tendencje rynkowe, a podpisywane umowy mają odpowiednio do sytuacji rynkowej dopasowane parametry, co pozwala na ograniczenie zmienności kosztów budowy.
- Ryzyko pośrednio związane z zależnością Spółki od wykonawców robót budowlanych. Spółka realizując swoje inwestycje poprzez jednostki celowe powierza ich wykonanie wyspecjalizowanym firmom budowlanym. Spółka sprawuje bieżący nadzór nad wykonaniem robót budowlanych. Jednakże nie jest w stanie zapewnić, że zakontraktowane prace zostaną wykonane przez wykonawców w sposób prawidłowy i zgodny z terminem. Opóźnienia realizacji inwestycji mogą przyczynić się do wzrostu kosztów ich realizacji. Polityka stosowana przez Spółkę polega na ograniczaniu ryzyk poprzez zawieranie umów o generalne wykonawstwo wyłącznie z renomowanymi wykonawcami robót budowlanych.
- Dostępność atrakcyjnie zlokalizowanych nieruchomości gruntowych pod przyszłe inwestycje. Emitent jednocześnie poszukuje gotowych projektów inwestycyjnych, które mogłyby skompensować ewentualne negatywne skutki przesunięcia w czasie planowanych budów, wobec których procedury administracyjne uległy wydłużeniu. W celu ograniczenia powyższego ryzyka Emitent stworzył bank ziemi pod przyszłe projekty inwestycyjne i deweloperskie oraz rozwinęła wewnętrzny dział ekspansji, zajmujący się pozyskiwaniem nieruchomości. Nie można także wykluczyć, iż w trakcie realizacji projektu Spółka nie natknie się na nieprzewidziane czynniki, które mogą spowodować opóźnienie lub zwiększyć koszt przygotowania gruntu np. wody gruntowe, niestabilność dolnych warstw gruntu i związaną z tym konieczność jego wymiany, ukształtowanie terenu czy znaleziska archeologiczne.
- Ryzyko utraty płynności spółek zależnych. Spółki zależne stosują wysokie dźwignie finansowe finansując swoje projekty inwestycyjne kredytami bankowymi na podstawie zawartych umów kredytowych wymagających udzielenia poręczeń przez spółkę holdingową tj. Emitenta. W przypadku braku spełnienia warunków umownych przez spółkę zależną np. w skutek wystąpienia m.in. ryzyk omówionych powyżej, Emitent może zostać wezwany do spełnienia zobowiązań wynikających z umów kredytowych.

Wewnętrzne czynniki istotne dla rozwoju Rank Progress S.A.:

- Ściśle określona strategia rozwoju i kategoria produktowa. Spółka stara się wykorzystać swoje doświadczenie na rynku nieruchomości komercyjnych, a ewentualna dywersyfikacja

produktowa musi być szczególnie rozważana. Doświadczenie kadry właścicielskiej i zarządzającej. Spółka zatrudnia wysokiej rangi specjalistów w zakresie ekspansji, prowadzenia procedur administracyjnych związanych z nieruchomościami, z zakresu nadzorowania budów, pozyskiwania finansowania, komercjalizacji obiektów i kilku innych. Ich odejście ze Spółki może wiązać się z tymczasowym negatywnym wpływem na jej działalność.

- Ugruntowana pozycja w branży, poparta wieloma realizacjami oraz dobra ocena kredytowa, której nadwątlenie może negatywnie odbić się na zaufaniu partnerów biznesowych, instytucji finansowych, najemców i inwestorów.
- Współpraca z silnymi i stabilnymi sieciami detalicznymi. Sieci te dają podstawę do dalszego rozwoju Spółki. Zaniedbania Spółki w tej współpracy mogą spowodować, że wysokorentowne krótkoterminowe projekty przestaną być realizowane i w konsekwencji Spółka może nie pozyskać odpowiedniego finansowania niezbędnego do zrealizowania projektów inwestycyjnych o długoterminowej charakterystyce.

W najbliższym roku, Spółka jako inwestor zastępczy będzie nadzorowała budowy obiektów handlowych prowadzonych przez jednostki zależne oraz będzie występowała w roli sponsora zapewniającego odpowiednie środki finansowe konieczne do uzupełnienia wkładu własnego wymaganego przez banki kredytujące budowę tych obiektów. Do obiektów tych należy zaliczyć:

- Park handlowy w Grudziądzu – termin oddania do użytkowania II kw. 2013 r.
- Park handlowy w Krośnie – termin oddania do użytkowania IV kw. 2013 r.
- Centrum Handlowe w Chojnicach – termin oddania do użytkowania IV kw. 2013 r.
- Mini galeria handlowa w Oleśnicy – termin oddania do użytkowania I kw. 2014 r.
- Galeria handlowa w Mielcu – termin oddania do użytkowania III kw. 2014 r.
- Galeria handlowa w Pile – termin oddania do użytkowania IV kw. 2014 r.
- Centrum Handlowe w Olsztynie – termin oddania do użytkowania II kw. 2015 r.
- Centrum Handlowe w Kielcach – termin oddania do użytkowania II kw. 2015 r. (inwestycja realizowana w ramach podmiotu współzależnego).
- Galeria handlowa w Wejherowie – termin oddania do użytkowania II kw. 2015 r.
- Centrum Handlowe w Duchnowie pod Warszawą – termin oddania do użytkowania IV kw. 2015 r.

Do końca 2013 r. powinno nastąpić także ostateczne skryształowanie planów odnośnie realizacji osiedla mieszkaniowego pod nazwą Marina Park we Wrocławiu w dzielnicy Popowice.

Równocześnie Rank Progress dywersyfikuje działalność, przymierzając się do rozpoczęcia inwestycji w miastach poniżej 50 tys. mieszkańców. Firma wytypowała ok. 80 miejsc pod małoformatowe centra handlowe zlokalizowane w starannie wyselekcjonowanych miejscowościach o populacji mieszczącej się w przedziale między 20 a 50 tys. mieszkańców. Mini centra handlowe łączyć będą funkcje retail parku i galerii handlowej. Zarząd deklaruje, iż rocznie Grupa Kapitałowa Rank Progress może otwierać od 4 do 10 takich obiektów. Skala projektu i jego potencjał sprawiają, iż będzie to jeden z priorytetów w nadchodzących latach. Pierwszy z tego typu obiektów będzie realizowany w 2013 r. Będzie to mini centrum w Oleśnicy k. Wrocławia.

Ponadto od dnia 16 listopada 2012 r. Rank Progress S.A. posiada 100% udziałów w spółce Rank Recycling Energy Sp. z o.o. („RRE”) z siedzibą w Legnicy. Spółka RRE zajmuje się inwestowaniem w projekty z zakresu ochrony środowiska i pozyskiwaniem nowych technologii ze szczególnym uwzględnieniem termicznego przekształcenia odpadów. RRE obecnie współpracuje z Waste to Energy Canada Inc. („WtEC”) dostawcą technologii i rozwiązań wykorzystywanych w obróbce cieplnej odpadów, umożliwiającej utylizację odpadów komunalnych i przemysłowych, w ramach których odpady są przetwarzane do postaci popiołu oraz energii cieplnej i elektrycznej. Pozwala to lokalizować tego typu zakłady na terenach o populacji nie przekraczającej 150 tys. mieszkańców. W dniu 30 stycznia 2013 r. Rank Progress S.A. podpisała z WtEC umowę joint venture określającą 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 ocenie Zarządu Rank Progress S.A. gospodarka odpadami na rynku polskim stwarza możliwość efektywnego rozwoju spółkom, stąd decyzja Emitenta o wejściu w nowy obszar działalności. Zgodnie z obowiązującymi od niedawna przepisami lokalne władze są zobowiązane przerabiać

odpady zamiast jest składować. W praktyce oznacza to konieczność budowy zakładów utylizacji w całym kraju, w czym Emitent ma zamiar współuczestniczyć.

6.3. Informacje o ważniejszych osiągnięciach w dziedzinie badań i rozwoju.

Spółka nie prowadzi ani nie prowadziła w okresie objętym bieżącym sprawozdaniem działalności w dziedzinie badań i rozwoju.

6.4. Informacje dotyczące zagadnień środowiska naturalnego.

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

6.5. informacje dotyczące zatrudnienia.

Przeciętne zatrudnienie w spółce Rank Progress S.A. w roku 2012 i 2011 przedstawiało się następująco:

Zatrudnienie	Stan na 31.12.2012	Stan na 31.12.2011
Pracownicy umysłowi	62	67
Pracownicy fizyczni	10	19
Razem	72	86

6.6. Biegły rewident

6.6.1. Data zawarcia przez Emitenta umowy, z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych, o dokonanie badania lub przeglądu sprawozdania finansowego lub skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz okresie, na jaki została zawarta ta umowa.

W dniu 30 lipca 2012 r. Zarząd Spółki Rank Progress S.A. zawarł ze spółką 4 Audyt Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu umowę na badanie jednostkowego sprawozdania finansowego Rank Progress S.A. oraz umowę na badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Rank Progress sporządzonych zgodnie z Ustawą o rachunkowości i Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 roku oraz wyrażenia o nim opinii oraz sporządzenia raportu z badania. Przedmiotowe prace, zgodnie z umową miały zostać wykonane w terminie do 30 kwietnia 2013 roku.

Jednocześnie zawarte umowy zawierają zapis, iż spółka 4 Audyt Sp. z o.o. zobowiązuje się do dokonania przeglądu śródrocznego sprawozdania finansowego Rank Progress S.A. i śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Rank Progress sporządzonego zgodnie z Ustawą o rachunkowości i Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów

wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2012 roku i sporządzenia raportów z przeglądu. Zgodnie z umową przeglądu śródrocznego sprawozdania finansowego Rank Progress S.A. oraz skonsolidowanego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Rank Progress miały nastąpić do dnia 31 sierpnia 2012 r.

6.6.2. Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, wypłaconym lub należnym za rok obrotowy.

- Badanie rocznego sprawozdania finansowego,
- Audytor zobowiązał się do zbadania jednostkowego sprawozdania finansowego Rank Progress S.A. za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 r. oraz do wyrażenia o nim opinii oraz sporządzenia raportu z badania za cenę 29.000 zł. powiększoną o podatek od towarów i usług.
- Wynagrodzenie za zbadanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Rank Progress za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 r. oraz wyrażenia o nim opinii oraz sporządzenia raportu z badania zostało ustalone na wartość 42.500 zł. powiększoną o podatek od towarów i usług.
 - inne usługi poświadczające, w tym przegląd sprawozdania finansowego,
- Za dokonanie przeglądu śródrocznego sprawozdania finansowego Rank Progress S.A. sporządzonego za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2012 roku i sporządzenia raportu z przeglądu Audytor otrzymał wynagrodzenie netto w kwocie 19 000,00 zł powiększone o podatek od towarów i usług.
- Za dokonanie przeglądu skonsolidowanego śródrocznego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Rank Progress za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2011 r. i sporządzenia raportu z przeglądu Audytor otrzymał wynagrodzenie netto w kwocie 40.500 zł. powiększone o podatek od towarów i usług.

Spółka 4 Audyt Sp. z o.o. nie wykonywała innych prac na rzecz Emitenta, natomiast wykonywała usługi na rzecz spółek zależnych Emitenta, szczegółowo opisane w sprawozdaniu z działalności Grupy Kapitałowej Rank Progress (punkt 6.6.2).

6.6.3. Informacje dotyczące podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych dla poprzedniego roku obrotowego.

Badanie jednostkowego sprawozdania finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2011 zostało przeprowadzone przez podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych 4 Audyt Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu.

6.7. Informacje o posiadanych przez Spółkę oddziałach (zakładach).

Spółka nie posiadała oddziałów (zakładów) w okresie objętym sprawozdaniem finansowym.

6.8. Opis zdarzeń istotnie wpływających na działalność Emitenta jakie nastąpiły w roku obrotowym, a także po jego zakończeniu, do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego.

Wszystkie zdarzenia, które były zdarzeniami istotnymi dla działalności Emitenta zostały opisane w punkcie 5.4. przedmiotowego sprawozdania. Ponadto po zakończeniu okresu bilansowego do dnia przekazania sprawozdania z działalności Rank Progress S.A. zdarzeniem, które w ocenie Zarządu ma wpływ na działalność Emitenta jest podpisanie w dniu 30 stycznia 2013 r. umowy joint venture z Waste to Energy Canada Inc. określającej 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.

Pośrednio na działalność Emitenta będzie także miało wpływ podpisanie przez spółkę Progress XXI Sp. z o.o. Grudziądz SKA umowy kredytowej z Pekao Bankiem Hipotecznym S.A. Szczegóły tej transakcji zostały opisane w sprawozdaniu z działalności Grupy Kapitałowej Emitenta w punkcie 6.8.

6.9. Wskaźniki finansowe.

Zarząd Spółki Rank Progress na bieżąco analizuje i aktualizuje strukturę finansowania, tak aby zapewnić optymalny i bezpieczny model wykorzystywania zasobów finansowych. Emitent nie ma problemów z bieżącym regulowaniem zobowiązań, a tym samym jest wiarygodnym partnerem biznesowym.

Spółka umiejętnie wykorzystuje źródła zewnętrzne do współfinansowania inwestycji. Do tego celu wykorzystuje zarówno kredyty inwestycyjne, jak i emisje obligacji. Każda inwestycja prowadzona jest w ramach spółki celowej, tak aby zachować przejrzystość inwestycji.

W 2012 r. działalność operacyjna spółki charakteryzowała się ujemną rentownością na wszystkich poziomach wynikowych. Pogorszenie rentowności spółki Rank Progress SA było spowodowane kryzysem w branży deweloperskiej, który nasilił się w roku 2012, a także zmianami organizacyjnymi na poziomie samej Spółki, która w roku 2012 przestała już być właścicielem Galerii Piastów w Legnicy, z której otrzymywała regularne przychody, a która to galeria w ramach aportu zorganizowanej części przedsiębiorstwa stała się własnością spółki zależnej Progress XIII Sp. z o.o.

Wskaźniki rentowności:

Wskaźnik	Opis	2012	2011
Rentowność operacyjna sprzedaży	$\frac{\text{Zysk na działalności operacyjnej}}{\text{Przychody ze sprzedaży}}$	-3,3%	109,1%
Rentowność netto sprzedaży	$\frac{\text{Zysk netto}}{\text{Przychody ze sprzedaży}}$	-149,4%	77,2%
Rentowność na kapitale własnym (ROE)	$\frac{\text{Zysk netto}}{\text{Kapitał własny}}$	-15,1%	19,6%
Rentowność na aktywach (ROA)	$\frac{\text{Zysk netto}}{\text{Suma aktywów}}$	-3,6%	7,4%

Spadek wskaźników płynności wynika ze zmiany ujęcia wyemitowanych obligacji serii C z długoterminowych na krótkoterminowe. Wykup obligacji przypada na grudzień 2013 r., ale Spółka już teraz analizuje możliwość wcześniejszego wykupu obligacji i emisji kolejnej serii obligacji długoterminowych.

Pomimo obniżenia się wskaźników płynności, Spółka na bieżąco reguluje wszystkie zobowiązania.

Wskaźniki płynności:

Wskaźnik	Opis	2012	2011
Wskaźnik płynności bieżącej	$\frac{\text{Aktywa obrotowe}}{\text{Zobowiązania krótkoterminowe}}$	1,1	3,4
Wskaźnik płynności szybkiej	$\frac{\text{Aktywa obrotowe} - \text{Zapasy}}{\text{Zobowiązania krótkoterminowe}}$	0,2	1,0

Poziomy wskaźników zadłużenia wzrosły w ostatnim roku. Nie mniej zdecydowaną większość zobowiązań (ponad 80% udział) stanowią zobowiązania wobec jednostek powiązanych, dlatego też poziom zadłużenia zachowuje bezpieczny poziom. Równocześnie Spółka utrzymuje od lat bezpieczną strukturę zobowiązań, ze znaczącym udziałem zobowiązań długoterminowych w stosunku do krótkoterminowych. Pogorszenie tych wskaźników należy również przypisać skutkom wypłaty dywidendy za rok 2011 w roku 2012 w wysokości 50 mln zł. Wypłata dywidendy wydatnie przyczyniła się obniżeniu poziomu kapitału własnego.

Wskaźniki zadłużenia:

Wskaźnik	Opis	2012	2011
Wskaźnik zadłużenia ogółem	$\frac{\text{Zobowiązania ogółem}}{\text{Suma aktywów}}$	0,75	0,6
Pokrycie aktywów trwałych kapitałem własnym	$\frac{\text{Kapitał własny}}{\text{Aktywa trwałe}}$	0,30	0,6
Struktura zadłużenia	$\frac{\text{Zobowiązania długoterminowe}}{\text{Zobowiązania krótkoterminowe}}$	3,1	6,3

6.10. Informacje o instrumentach finansowych.

W ramach posiadanych instrumentów finansowych, jednostka jest narażona na następujące ryzyka:

- zmiany cen – głównie w zakresie nabywanych usług budowlanych oraz nieruchomości (głównie gruntów), które są konsekwencją znacznego popytu wewnętrznego i rosnącej konkurencji na rynku usług i produktów oferowanych przez Spółkę, jak i w zakresie sprzedawanych wykonanych obiektów i gruntów handlowych, gdzie cena sprzedaży może być uzależniona od spełnienia określonych warunków, w tym otrzymania stosownych decyzji administracyjnych, zawarcia innych umów oraz efektów komercjalizacji sprzedawanych obiektów;
- kredytowe – głównie w zakresie niewypłacalności nabywców nieruchomości oraz najemców nieruchomości posiadanych przez Spółkę;
- zakłócenia przepływów środków pieniężnych oraz utrata płynności finansowej – głównie będące skutkiem powyżej omówionych ryzyk oraz potencjalnej nieterminowej realizacji zamierzeń inwestycyjnych i handlowych, w tym wykonania obiektów inwestycyjnych będących przedmiotem sprzedaży, wykonania obiektów inwestycyjnych będących przedmiotem najmu, załamaniem cen nieruchomości oraz brak pozyskania jak i koszt finansowania zewnętrznego na finansowanie procesów budowlanych, głównie pochodzących z sektora bankowego;
- niewypełnienia warunków umów kredytowych skutkujące możliwością wypowiedzenia umów kredytowych przez banki – głównie będących skutkiem spadających cen nieruchomości oraz ich wartości godziwej, wzrostu stóp dyskontowych, niekorzystnej relacji złotówki do innych walut;
- nieodnowienia umów kredytowych na kolejne okresy przez banki – głównie na skutek ryzyk omówionych w poprzednim punkcie, pogorszenia płynności Spółki, niewypełnienia warunków umów kredytowych, braku możliwości przedstawienia dodatkowych zabezpieczeń.

Spółka nie zawiera transakcji, które wymagałyby zastosowania rachunkowości zabezpieczeń jak i nie dokonuje zabezpieczeń obecnych jak i przyszłych transakcji za pomocą pochodnych instrumentów finansowych, wobec których zamierzałyby zastosować rachunkowość zabezpieczeń. W latach ubiegłych Grupa przedstawiała w sprawozdaniach z działalności informację o zawarciu instrumentów pochodnych na zabezpieczenie kursu EURO przy zamianie kredytu denominowanego w PLN na kredyt w EUR. Informacja ta jednak była błędna, ponieważ nie kwalifikowała się do zastosowania rachunkowości zabezpieczeń, a dodatkowo nie była to formalnie zamiana jednej waluty kredytu na drugą, tylko spłata kredytu w PLN środkami uzyskanymi z zaciągniętego kredytu

w EUR po ich wymianie na PLN, przy zastosowaniu kursu realizacji z zawartego kontraktu terminowego.

Spółka w szerokim zakresie korzysta z finansowania zewnętrznego o zmiennym oprocentowaniu w celu finansowania poszczególnych przedsięwzięć, w tym od jednostek powiązanych, jak i korzysta z możliwości finansowania swoich produktów poprzez przyszłego nabywcę produktu w celu ograniczenia zaangażowania środków własnych jak i osiągnięcia wymiernych korzyści z zastosowania dźwigni finansowej.

Zewnętrzne finansowanie pochodzi głównie ze współpracujących banków i jego oprocentowanie jest oparte w większości o zmienną stopę procentową WIBOR 1M lub EURIBOR 1M w zależności od rodzaju waluty kredytu. Celem Spółki jest zaspokojenie zobowiązań wynikających z kredytu jak i ograniczenie ryzyka wynikającego ze zmiennego kursu złotego wobec euro, w którym denominowane są niektóre przychody Spółki. Ryzyko stóp procentowych jest na bieżąco monitorowane.

Pod koniec 2010 r., Spółka wyemitowała dłużne instrumenty finansowe w postaci obligacji na okaziciela o zmiennym oprocentowaniu jako alternatywne źródło finansowania działalności inwestycyjnej Spółki. W II kwartale 2013 r. Spółka zamierza wyemitować kolejne obligacje, z których środki posłużą na wkład własny w nowych przedsięwzięciach.

Klientami Spółki są w większości renomowane firmy, w tym firmy posiadające wieloletnie doświadczenie w branży handlowej na rynku polskim i zagranicznym. Dodatkowo, w celu ograniczenia ryzyka kredytowego, Spółka stosuje na szeroką skalę instrumenty zabezpieczające np. w postaci zadatków, gwarancji bankowych jak i depozytów gwarancyjnych.

Stopy procentowe są regularnie monitorowane przez Spółkę. W przypadku niekorzystnych zmian stóp procentowych Spółka będzie korzystała z odpowiednich instrumentów w celu zapobieżenia zwiększenia kosztów finansowych i ewentualnego naruszenia zapisów umownych.

Na bieżąco monitorowane są przepływy finansowe. W celu zabezpieczenia środków pieniężnych na planowane inwestycje i wydatki, Spółka projektuje swoje przyszłe przepływy finansowe w celu określenia zapotrzebowania na środki pieniężne w danym momencie i ich zabezpieczenie. Polityka zarządzania przepływami pieniężnymi obejmuje m.in. wykorzystywanie zewnętrznych źródeł finansowania w postaci kredytów krótkoterminowych oraz pożyczek jako i sterowanie terminami poszczególnych transakcji zakupu i sprzedaży nieruchomości.

6.11. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa Emitenta

Poniżej przedstawiono wybrane dane finansowe pochodzące ze sprawozdania finansowego Spółki charakteryzujące sytuację majątkową i finansową jednostki.

Pozycja sprawozdania finansowego	2012	2011	zmiana	zmiana
	tys. zł	tys. zł	tys. zł	%
Przychody ze sprzedaży	17 703	59 572	-41 869	-70,3%
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	4 760	23 380	-18 620	-79,6%
Zysk brutto na sprzedaży	12 943	36 192	-23 249	-64,2%
Koszty ogólne Zarządu	19 655	16 356	3 299	20,2%
Zysk na sprzedaży	-6 712	19 836	-26 548	-133,8%
Pozostałe przychody operacyjne	6 236	65 610	-59 374	-90,5%
Pozostałe koszty operacyjne	104	20 466	-20 362	-99,5%

Zysk na działalności operacyjnej	-580	64 980	-65 560	-100,9%
Przychody finansowe	4 880	10 669	-5 789	-54,3%
Koszty finansowe	36 064	56 868	-20 804	-36,6%
Zysk netto	-26 458	18 781	-45 239	-240,9%
Zysk brutto	-31 763	45 979	-77 742	-169,1%

Przychody ze sprzedaży uległy znacznemu zmniejszeniu z uwagi na brak istotnych jednorazowych transakcji sprzedaży w 2012 r. oraz z uwagi na przeniesienie Galerii Piastów do spółki celowej. Największy udział w przychodach ze sprzedaży stanowiły przychody uzyskiwane z tytułu poręczeń i gwarancji udzielanych jednostkom zależnym, które stanowiły ponad 50% przychodów ze sprzedaży.

W związku z dalszą ekspansją Grupy Kapitałowej, koszty ogólnego zarządu uległy zwiększeniu w stosunku do roku 2011 o 20 %. Było to podyktowane kosztami dalszej ekspansji, przede wszystkim kosztami wynagrodzeń specjalistów, większemu korzystaniu z usług wyspecjalizowanych firm doradczych i konsultingowych, a także większym wydatkom z tytułu podatku od nieruchomości oraz użytkowania wieczystego. Pozostałe przychody operacyjne spadły o ponad 90% i wyniosły 6,2 mln zł, gdyż nie było już jednorazowych zdarzeń takich jak przeszacowanie wartości godziwej Galerii Piastów w Legnicy o kwotę 43,8 mln zł oraz przejęcie nieruchomości w postępowaniu upadłościowym Jogra 2 Sp. z o.o. na kwotę 20,5 mln zł, które znacząco zwiększyły tę pozycję w roku 2011. Największy udział w pozostałych przychodach operacyjnych stanowiła aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych w Legnicy i Zgorzelcu na kwotę 3,1 mln zł oraz odpis aktualizujący wartość nieruchomości w Katowicach na kwotę 2,4 mln zł. Pozostałe koszty operacyjne praktycznie w spółce nie wystąpiły.

Przychody finansowe w 2012 r. spadły o 54% do kwoty 4,9 mln zł. Spadek ten wynikał z rozpoznania w roku 2011 zysku na sprzedaży udziałów w spółce Progress VI Sp. z o.o. do IKEA Property Poland Sp. z o.o. na kwotę 9,5 mln zł. Największy udział w roku 2012 w przychodach finansowych stanowiły odsetki uzyskane od udzielonych pożyczek w kwocie 3,1 mln zł oraz aktualizacja udziałów w spółkach na kwotę 1,0 mln zł. Koszty finansowe w roku 2012 spadły o 37% do kwoty 36,1 mln zł. Spadek wynikał przede wszystkim z braku ujemnych różnic kursowych, które ujęte zostały w 2011 roku w kwocie 19,5 mln zł oraz braku ujemnego odpisu aktualizacyjnego udziałów w spółce E.F. Progress II Sp. z o.o. na kwotę 10,0 mln zł. Na koszty finansowe składały się niemal w całości odsetki od obligacji na kwotę 10,1 mln zł oraz odsetki od pożyczek od jednostek zależnych na kwotę 24,9 mln zł.

Pozycja sprawozdania finansowego	2012	2011	zmiana	zmiana
	tys zł	tys zł	tys zł	%
Rzeczowe aktywa trwałe i wnip	3 773	4 797	-1 024	-21,3%
Inwestycje długoterminowe	562 006	437 906	124 100	28,3%
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	16 931	10 664	6 267	58,8%
Aktywa obrotowe	144 749	171 185	-26 436	-15,4%
Kapitał własny	175 104	251 924	-76 820	-30,5%
Rezerwy	4 021	3 003	1 018	33,9%
Zobowiązania długoterminowe	413 978	318 022	95 956	30,2%
Zobowiązania krótkoterminowe i RMB	134 356	51 603	82 753	160,4%
Suma bilansowa	727 459	624 552	102 907	16,5%

Największą pozycję w strukturze aktywów stanowiły inwestycje długoterminowe, których udział w aktywach ogółem utrzymał się w roku 2012 na poziomie ponad 70%, podobnie jak w roku 2011. W wartościach bezwzględnych inwestycje długoterminowe wzrosły o 124,1 mln zł, czyli o 28%. Największą pozycję w inwestycjach długoterminowych stanowiły udziały w jednostkach zależnych w wysokości 482,6 mln zł oraz udzielone pożyczki na łączną kwotę 52,4 mln zł.

Na długoterminowe rozliczenia międzyokresowe składają się głównie aktywa na podatek odroczoney, które to aktywa wzrosły w porównaniu do poprzedniego roku o 6,4 mln zł do kwoty 16,8 mln zł.

Na aktywa obrotowe składają się w zdecydowanej większości zapasy towarów, i należności krótkoterminowe. Stan zapasów nie uległ zmianie w porównaniu do zeszłego roku, spadła natomiast o ponad połowę wartość należności krótkoterminowych. Na koniec roku saldo należności krótkoterminowych wynosiło 14,1 mln zł, z czego 6,6 mln zł stanowiły należności od jednostek powiązanych.

Kapitał własny zmniejszył się w 2012 roku o 76,8 mln zł, co było wynikiem straty netto w kwocie 26,5 mln zł oraz wypłaty dywidendy dla akcjonariuszy o wartości 50 mln zł.

Stan rezerw zwiększył się o kwotę 1 mln zł, na skutek wzrostu rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Wartość zobowiązań długoterminowych wzrosła o 30% do kwoty 414 mln zł. Dominującym składnikiem zobowiązań długoterminowych były pożyczki otrzymane od jednostek powiązanych, które wynosiły łącznie 413 mln zł. Na koniec roku 2012 Emitent nie posiadał natomiast żadnych zobowiązań długoterminowych z tytułu kredytów.

Wartość zobowiązań krótkoterminowych wzrosła o 160%, do kwoty 134 mln zł. Dominującym składnikiem zobowiązań krótkoterminowych były obligacje serii C z terminem wykupu na grudzień 2013 r., których wartość wynosiła 99,8 mln zł, co stanowiło niemal 75% stanu zobowiązań krótkoterminowych. Istotną pozycję zobowiązań krótkoterminowych stanowiły również pożyczki otrzymane od jednostek powiązanych na łączną kwotę 23,4 mln zł. Wybrane wskaźniki charakteryzujące stan majątkowy oraz działalność jednostki w roku 2012 i 2011:

Wybrane wskaźniki	2012	2011
Zyskowność sprzedaży	- 38%	33%
Zyskowność netto	- 149%	77%
Rentowność kapitału własnego	- 15%	22%
Stopa zadłużenia	75%	60%
Płynność bieżąca	1,1	3,4

W roku 2012 znacząco spadły przychody ze sprzedaży, spółka odnotowała także ujemną rentowność na wszystkich poziomach wyników. Było to spowodowane głównie przez utrzymujący się kryzys w branży deweloperskiej oraz zmiany organizacyjne na poziomie samej Spółki, która w roku 2012 przestała już być właścicielem Galerii Piastów w Legnicy, z której otrzymywała regularne przychody, a która to galeria w ramach aportu zorganizowanej części przedsiębiorstwa stała się własnością spółki zależnej Progress XIII Sp. z o.o. W przyszłości znaczącym źródłem przychodów i zysków powinny stać się dywidendy otrzymywane ze spółek zależnych, uzyskiwane po transakcjach sprzedaży wybranych, funkcjonujących obiektów inwestycyjnych.

Poziom wskaźnika płynności bieżącej uległ znaczącemu obniżeniu, lecz nadal znajduje się na bezpiecznym poziomie powyżej 1,0. W przyszłości Spółka planuje, że inwestycje mieszkaniowe mogą stać się jednym z jej głównych przedmiotów działalności, ponieważ na gruncie we Wrocławiu, który Spółka posiada i innych, które może przejąć, można zrealizować ponad 3 tys. mieszkań. Wartość całego projektu mieszkaniowego może przekroczyć 1 mld zł, a okres jego realizacji może potrwać od 5 do 7 lat. Dodatkowo, Spółka przystąpiła do prac związanych z realizacją na terenie całej Polski sieci mini galerii handlowych. Powierzchnia takich obiektów wynosić będzie średnio 6 tys. m² powierzchni handlowej, a ich docelowa lokalizacja to miasta liczące od 20 do 50 tys. mieszkańców. Wstępnie, do przeprowadzenia powyższych inwestycji zostało wytypowanych 80

miast, a realizacja pierwszego takiego obiektu w Oleśnicy k. Wrocławia powinna rozpocząć się jeszcze w bieżącym roku. Spółka przewiduje jej roczne moce przerobowe na poziomie od 4 do 10 mini galerii handlowych. Koszt budowy jednej, średniej wielkości mini galerii handlowej to nie więcej niż 25mln zł, co oznacza że cały proces inwestycyjny rozłożony na kilka lat będzie miał wartość ok. 1 mld zł przy założeniu wykonania połowy z planowanych obiektów. Spółka uważa, iż inwestycje te zakończą się sukcesem, gdyż cały czas obserwowany jest wzmożony popyt na nowoczesną powierzchnię handlową w małych i średniej wielkości miastach. Spółka ma nadzieję, że w przyszłości do dalszej współpracy w zakresie realizacji obiektów handlowych oraz innych projektów inwestycyjnych uda się jej pozyskać także nowych partnerów finansowych, dzięki czemu będzie mogła zapewnić dodatkowe środki na zabezpieczenie nieruchomości i jako wkład własny w planowanych inwestycjach w centra i galerie handlowe, które Grupa Kapitałowa zatrzyma we własnym portfelu. Dodatkowo, Spółka w przyszłym roku przede wszystkim skupi się na nadzorowaniu inwestycji prowadzonych przez spółki celowe i będzie świadczyła im usługi zastępstwa inwestorskiego, komercjalizacji oraz inne usługi doradcze.

6.12. Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.,

W zakresie postępowań dotyczących zobowiązań lub wierzytelności Emitenta lub jednostki od niego zależnej, których wartość odrębnie lub łącznie wynosi co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta, na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania toczyły się następujące sprawy.

Postępowanie w sprawie interpretacji podatkowych dot. sprzedaży obiektów handlowych

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 interpretację, 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 w wysokości ok 11 mln zł.

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.

Postępowanie w sprawie kontroli skarbowych

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 wpieryw 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 tożsamy 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 powództwa o zapłatę

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 Sadem 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.

Poniżej Emitent przedstawia sprawy, które co do meritum nie dotyczą bezpośrednio majątku Emitenta ani jego spółek zależnych, jednak negatywny ich skutek może spowodować straty przewyższające 10% kapitałów własnych Emitenta.

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 decyzją 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 m², 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 Naczelnego Sądu Administracyjnego 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 m² 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.

Poza powyżej wymienionymi sprawami zarówno Rank Progress S.A. jak i żadna z jej spółek zależnych nie prowadzi postępowania spełniających wymagane warunki.

7. INFORMACJA O ZASADACH ŁADU KORPORACYJNEGO

- a) Zbiór zasad ładu korporacyjnego, któremu podlega Emitent oraz miejsce, gdzie tekst zbioru jest publicznie dostępny

Emitent podlega zasadom ładu korporacyjnego zawartych w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW” przyjętych przez Radę Giełdy w dniu 4 lipca 2007 r. (wraz z późniejszymi zmianami).

Zbiór zasad „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych w GPW” dostępny jest publicznie pod adresem:

http://www.corp-gov.gpw.pl/assets/library/polish/regulacje/dobre_praktyki_16_11_2012.pdf

- b) Postanowienia oraz wyjaśnienie przyczyn w zakresie, w jakim Emitent odstąpił od postanowień zbioru zasad ładu korporacyjnego

Emitent stosuje większość zasad zawartych w „Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW” z wyjątkiem tych opisanych poniżej:

Zasada I.5

„Spółka powinna posiadać politykę wynagrodzeń oraz zasady jej ustalania. Polityka wynagrodzeń powinna w szczególności określać formę, strukturę i poziom wynagrodzeń członków organów nadzorujących i zarządzających. Przy określaniu polityki wynagrodzeń członków organów nadzorujących i zarządzających spółki powinno mieć zastosowanie zalecenie Komisji Europejskiej z 14 grudnia 2004 roku w sprawie wspierania odpowiedniego systemu wynagrodzeń dyrektorów spółek notowanych na giełdzie (2004/9193/WE) uzupełnione o zalecenie KE z 30 kwietnia 2009 roku. (2009/385/WE)”.

Wyjaśnienie:

Wynagrodzenie zarządu ustala rada nadzorcza, natomiast wynagrodzenie rady nadzorczej określa Walne Zgromadzenie. Wynagrodzenia członków organów Spółki ustalane są na podstawie zakresu zadań i odpowiedzialności wynikającej z pełnionych funkcji i wynikają z wielkości Spółki oraz uzyskiwanych wyników ekonomicznych.

Zasada I.9

„GPW rekomenduje spółkom publicznym i ich akcjonariuszom, by zapewniały one zrównoważony udział kobiet i mężczyzn w wykonywaniu funkcji zarządu i nadzoru w przedsiębiorstwach, wzmacniając w ten sposób kreatywność i innowacyjność w prowadzonej przez spółki działalności gospodarczej”.

Wyjaśnienie:

Spółka nie prowadzi polityki kadrowej opartej na uprzywilejowaniu płci w wykonywaniu funkcji zarządu i nadzoru. Decyzja w zakresie obsady organów Spółki należy do akcjonariuszy i rady nadzorczej Emitenta, którzy dokonując zmian w składzie tych organów kierują się kompetencjami, doświadczeniem i umiejętnościami kandydatów, nie zaś płcią.

Zasada I.10

„Jeżeli spółka wspiera różne formy ekspresji artystycznej i kulturalnej, działalność sportową albo działalność w zakresie edukacji lub nauki i postrzega swoją aktywność w tym zakresie jako element swojej misji biznesowej i strategii rozwoju, mający wpływ na innowacyjność przedsiębiorstwa i jego konkurencyjność, dobrą praktyką jest publikowanie, w sposób przyjęty przez spółkę, zasad prowadzenia przez nią działalności w tym zakresie”.

Wyjaśnienie:

Spółka wspiera incydentalnie działalność w wymienionym zakresie, niemniej jednak nie uznaje, aby stanowiła ona element misji biznesowej i strategii rozwoju mający wpływ na innowacyjność przedsiębiorstwa i jego konkurencyjność.

Zasada I.11

„Przejawem dbałości spółki giełdowej o należyta, jakość ładu informacyjnego jest zajmowanie przez nią, w formie komunikatu zamieszczanego na swojej stronie internetowej, stanowiska – chyba że spółka uzna inne działanie za bardziej właściwe

- w sytuacji, gdy dotyczące spółki:

- publicznie przekazane informacje są od początku nieprawdziwe, częściowo nieprawdziwe, albo stały się takimi później,

- publicznie wygłoszone opinie są od początku, albo w wyniku późniejszych okoliczności, nieoparte na istotnych przesłankach o obiektywnym charakterze.

Zasada ta odnosi się do opinii lub informacji wypowiedzianych publicznie przez przedstawicieli spółki w szerokim sensie lub przez inną osobę, której wypowiedzi mogą mieć skutek opiniotwórczy, i niezależnie od tego, czy te informacje lub opinie zawierają sugestie korzystne dla spółki, czy też sugestie niekorzystne”.

Wyjaśnienie:

Rank Progress S.A. uznaje, iż najbardziej wiarygodnym źródłem informacji nt Spółki są przede wszystkim: strona internetowa www.rankprogress.pl, informacje publikowane za pośrednictwem systemu ESPI i EBI, informacje i artykuły prasowe przygotowane na zlecenie Spółki oraz informacje udzielane w odpowiedziach na zapytania inwestorów. Spółka nie odpowiada za informacje przez nią nieautoryzowane. Jednakże Zarząd każdorazowo poddaje publikowane o spółce informacje analizie i w przypadku, gdyby miały okazać się nieprawdziwe i/lub wyrządzić spółce lub jej akcjonariuszom istotną szkodę, Zarząd nie wyklucza odpowiedniej reakcji na stronie internetowej. Do chwili obecnej Zarząd nie stwierdził tego typu konieczności.

Zasada I.12

„Spółka powinna zapewnić akcjonariuszom możliwość wykonywania osobiście lub przez pełnomocnika prawa głosu w toku walnego zgromadzenia, poza miejscem odbywania walnego zgromadzenia, przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej”

Wyjaśnienie:

Biorąc pod uwagę koszty i ryzyka oraz małe doświadczenie rynku w tym zakresie, Spółka nie zdecydowała się na chwilę obecną na zapewnienie akcjonariuszom możliwości udziału w walnych zgromadzeniach przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej. W miarę upowszechniania się stosowania tego rozwiązania technicznego oraz zapewnienia odpowiedniego bezpieczeństwa jego stosowania, Zarząd Spółki rozważy wprowadzenie go w życie.

Zasada II.1.2a)

„Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej, oprócz informacji wymaganych przez przepisy prawa:

- Corocznie, w czwartym kwartale – informację o udziale kobiet i mężczyzn odpowiednio w zarządzie i w radzie nadzorczej spółki w okresie ostatnich dwóch lat”

Wyjaśnienie:

Skład Rady Nadzorczej oraz Zarządu Emitenta jest na bieżąco aktualizowany za pośrednictwem raportowania bieżącego oraz strony internetowej www.rankprogress.pl Informacje odnośnie historycznego składu organów zarządzających i nadzorujących Emitenta znajdują się w raportach okresowych Spółki.

Zasada II.1.6)

„Roczne sprawozdania z działalności rady nadzorczej, z uwzględnieniem pracy jej komitetów, wraz z przekazaną przez radę nadzorczą oceną pracy rady nadzorczej oraz systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem istotnym dla spółki”

Wyjaśnienie:

Zasada nie jest stosowana w części dotyczącej sprawozdania z pracy komitetów oraz oceny systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem istotnym dla spółki, bowiem w ramach działalności rady nadzorczej nie istnieją komitety.

Zasada II.1.7)

„Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej oprócz informacji wymaganych przez przepisy prawa – pytania akcjonariuszy dotyczące spraw objętych porządkiem obrad, zadawane przed i w trakcie walnego zgromadzenia, wraz z odpowiedziami na zadawane pytania”.

Wyjaśnienie:

Zasada ta nie będzie stosowana, gdyż w opinii Rank Progress S.A. publikacja pytań mogłaby naruszyć interesy akcjonariuszy.

Zasada II.1.9a)

„Zapis przebiegu obrad walnego zgromadzenia, w formie audio lub wideo”

Wyjaśnienie:

Biorąc pod uwagę konieczność przeprowadzenia wielu czynności techniczno-organizacyjnych Spółka nie zdecydowała się na chwilę obecną na zapis obrad walnego zgromadzenia, ani w formie audio, ani wideo. Ponadto treść podejmowanych uchwał Spółka przekazuje w formie raportów bieżących, wszyscy akcjonariusze mają więc możliwość zapoznania się ze sprawami poruszonymi na walnym zgromadzeniu.

Zasada II.1.14)

„Informację o treści obowiązującej w spółce reguły dotyczącej zmieniania podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych lub informację o braku takiej reguły.”.

Wyjaśnienie:

Wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego, jak i zmiana takiego podmiotu należy do kompetencji rady nadzorczej Spółki, która w swoich decyzjach nie stosuje stałej reguły dotyczącej zasad wyboru i zmiany ww. podmiotu.

Zasada III.1.1.

„Poza czynnościami wymienionymi w przepisach prawa rada nadzorcza powinna raz w roku sporządzać i przedstawiać walnemu zgromadzeniu zwięzłą ocenę sytuacji spółki, z uwzględnieniem oceny systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem istotnym dla spółki”.

Wyjaśnienie:

Zasada nie jest stosowana w części dotyczącej oceny systemów. Ze względu na brak komitetów w ramach rady nadzorczej, których przedmiotem jest ocena systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem istotnym dla Spółki, rada nadzorcza nie przedstawia walnemu zgromadzeniu tych systemów.

Zasada III.1.3.

„Poza czynnościami wymienionymi w przepisach prawa rada nadzorcza powinna rozpatrywać i opiniować sprawy mające być przedmiotem uchwał walnego zgromadzenia”.

Wyjaśnienie:

Regulamin działania Rady Nadzorczej nie przewiduje obowiązku opiniowania spraw mających być przedmiotem uchwał Walnego Zgromadzenia.

Zasada III.3

„Członkowie Rady Nadzorczej powinni uczestniczyć w obradach walnego zgromadzenia w składzie umożliwiającym udzielenie merytorycznej odpowiedzi na pytania zadawane w trakcie walnego zgromadzenia”.

Wyjaśnienie:

W opinii Rank Progress S.A. obecność wszystkich członków Rady Nadzorczej nie jest obowiązkowa ponieważ na pytania akcjonariuszy w sposób kompetentny odpowiada każdy z członków Zarządu i Rady Nadzorczej z osobna. Jednocześnie Zarząd spółki oświadcza, iż w obradach walnego zgromadzenia uczestniczą zawsze Przewodniczący lub Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej.

Zasada III.8

„W zakresie zadań i funkcjonowania komitetów działających w radzie nadzorczej powinien być stosowany Załącznik I do Zalecenia Komisji Europejskiej z dnia 15 lutego 2005 roku dotyczącego roli dyrektorów niewykonawczych (...)”.

Wyjaśnienie:

W ramach rady nadzorczej nie funkcjonują żadne komitety. Przy czym Emitent wskazuje, iż w razie powiększenia w przyszłości składu rady nadzorczej, Emitent będzie dążył do utworzenia, w ramach rady nadzorczej, stosownych komitetów.

Zasada IV.10

„Spółka powinna zapewnić akcjonariuszom możliwość udziału w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej polegającego na: 1) transmisji obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym, 2) dwustronnej komunikacji w czasie rzeczywistym, w ramach której akcjonariusze mogą wypowiadać się w toku obrad walnego zgromadzenia przebywając w miejscu innym niż miejsce obrad.

Wyjaśnienie:

Biorąc pod uwagę konieczność przeprowadzenia wielu czynności techniczno – organizacyjnych i związane z nimi koszty i ryzyka oraz małe doświadczenie rynku w tym zakresie, Spółka nie zdecydowała się na chwilę obecną na transmisję obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym oraz na zapewnienie akcjonariuszom możliwości udziału w walnych zgromadzeniach przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej. W miarę upowszechniania się stosowania tego rozwiązania technicznego oraz zapewnienia odpowiedniego bezpieczeństwa jego stosowania, Zarząd Spółki rozważy wprowadzenie go w życie.

- a) Opis głównych cech stosowanych w przedsiębiorstwie Emitenta systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych.

W Spółce funkcjonuje system kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem, który swoim zasięgiem obejmuje m.in. nadzór nad skutecznością i wiarygodnością procesu sporządzania sprawozdań finansowych. W ramach tego systemu Spółka wdrożyła szereg procedur i rozwiązań umożliwiających jego sprawne funkcjonowanie:

- wszystkie projekty realizowane są przez spółki celowe, które są wyodrębnionymi organizacyjnie i finansowo podmiotami służącymi do realizacji konkretnych inwestycji. Każdy z takich podmiotów dysponuje własnym budżetem operacyjnym, którego wykonanie jest monitorowane przez Zarząd w okresach miesięcznych. Zarząd analizuje bieżące wyniki w oparciu o stosowane narzędzia rachunkowości zarządczej;
 - ujednoczenie zasad polityki rachunkowości w ramach Grupy, ujednoczenie metod ewidencji księgowej we wszystkich spółkach zależnych, co sprzyja szybkiemu i niezakłóconemu otrzymywaniu wybranych informacji;
 - funkcjonujący w spółce Rank Progress S.A. system klasy ERP Axapta Dynamics, który umożliwia elektroniczny obieg faktur, a także zapewnia szereg narzędzi z modułu raportowania, pozwalających na wielopłaszczyznowe analizowanie sytuacji finansowej Spółki;
 - jasno określona struktura firmy obejmująca działy: ekspansji, inwestycji, komercjalizacji i finansowo-księgowy z wyraźnie ustalonym zakresem obowiązków i kompetencji;
 - w ramach działu finansowo-księgowego istnieje komórka wyspecjalizowana do przygotowywania sprawozdań finansowych, w tym przeprowadzania konsolidacji sprawozdań w ramach Grupy. Komórka ta podlega bezpośrednio Dyrektorowi Finansowemu – Członkowi Zarządu. Sprawozdania finansowe są każdorazowo poddawane kontroli, którą sprawuje Dyrektor Finansowy;
 - stałe monitorowanie bieżącego cash-flow oraz jego prognoza na okres 12 miesięcy, która jest natychmiast aktualizowana w przypadku pojawienia się zdarzeń lub informacji mogących mieć na niego istotny wpływ;
 - cyklicznie organizowane zebrania kadry zarządzającej wraz z kluczowymi osobami z kadry kierowniczej w celu omówienia bieżących inwestycji oraz zidentyfikowania w ich ramach ewentualnych obszarów ryzyka, które mogą wpłynąć na opóźnienia inwestycji i tym samym na wyniki finansowe;
 - bezpośrednie zaangażowanie w sprawy operacyjne Spółki i jednostek Grupy Kapitałowej Członków Zarządu oraz Przewodniczącego Rady Nadzorczej;
 - ściśle określony podział obowiązków oraz dostępu do najbardziej płynnych aktywów jednostek z Grupy Kapitałowej, w tym do rachunków bankowych;
 - program szkoleniowy obejmujący kadrę księgową z zakresu rachunkowości, podatków oraz sporządzania sprawozdań finansowych. Dyrektor Finansowy nadzorujący dział księgowy posiada uprawnienia biegłego rewidenta;
 - podstawowe aktywa Spółki oraz jej jednostek powiązanych tj. nieruchomości inwestycyjne oraz nieruchomości ujęte jako zapasy podlegają regularnej wycenie do ich wartości godziwej przez niezależnych rzeczoznawców z właściwymi uprawnieniami;
 - proces budżetowania inwestycji w połączeniu z procesem prognozowania przyszłych przepływów na projekcie umożliwia bieżące śledzenie postępu prac nad projektami inwestycyjnymi, zapotrzebowaniem na środki finansowe i finansowanie zewnętrzne, jego zaawansowaniem i określeniem właściwych momentów do rozpoznania ich wartości godziwych w sprawozdaniach finansowych.
- b) Wskazanie akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio znaczne pakiety akcji wraz ze wskazaniem liczby posiadanych przez te podmioty akcji, ich procentowego udziału w kapitale zakładowym, liczby głosów z nich wynikających i ich procentowego udziału w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu.

Struktura akcjonariatu na dzień 31 grudnia 2012 r. oraz na dzień 21 marca 2013 r. przedstawia się następująco:

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna akcji (zł)	Liczba głosów	Udział % w kapitale	Udział % głosów
Jan Mrocza	1 054 514	105 451	2 109 028	2,84%	3,95%
<i>Clarriford Limited</i>	11 312 839	1 131 284	16 526 553	30,42%	30,93%
Andrzej Bartnicki	1 054 514	105 451	2 109 028	2,84%	3,95%
<i>Elsoria Trading Limited</i>	8 002 839	800 284	13 216 552	21,52%	24,73%
MB Progress Capital Limited*	3 714 505	371 451	7 429 010	9,99%	13,90%
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%
Razem	37 183 550	3 718 355	53 434 510	100,00%	100,00%

*) Pan Jan Mrocza, Prezes Zarządu Rank Progress S.A. oraz pan Andrzej Bartnicki, Przewodniczący Rady Nadzorczej Rank Progress S.A., są jedynymi udziałowcami i posiadają po 50% udziałów w spółce MB Progress Capital Limited.

Pan Jan Mrocza, Prezes Zarządu Rank Progress S.A. jest właścicielem 100% udziałów w spółce Clarriford Limited, z siedzibą na Cyprze, natomiast Pan Andrzej Bartnicki jest właścicielem 100% udziałów w spółce Elsoria Trading Limited.

W stosunku do ostatniego rocznego sprawozdania finansowego przygotowanego na dzień 31 grudnia 2011 r. zmieniła się liczba akcji bezpośrednio posiadanych przez Jana Mroczkę i Andrzeja Bartnickiego.

W wyniku umów darowizny i umów cywilnoprawnych zmianie uległa ilość akcji bezpośrednio posiadanych przez Pana Jana Mroczkę z ilości 8.125.480 akcji do ilości 1.054.514. Jednocześnie spółka Clarriford Limited należąca w 100% do Pana Jana Mroczki posiadająca na dzień 31 grudnia 2011 r. 2.135.961 akcji, obecnie jest w posiadaniu 11.312.839 szt. akcji Emitenta.

W wyniku umów darowizny, umów cywilnoprawnych i transakcji sprzedaży akcji zmianie uległa ilość akcji bezpośrednio posiadanych przez Pana Andrzeja Bartnickiego z ilości 8.125.480 akcji do ilości 1.054.514. Jednocześnie spółka Elsoria Trading Limited należąca w 100% do Pana Andrzeja Bartnickiego posiadająca na dzień 31 grudnia 2011 r. 2.135.961 akcji, obecnie jest w posiadaniu 8.002.839 szt. akcji Emitenta.

W stosunku do ostatniego rocznego sprawozdania finansowego przygotowanego na dzień 31 grudnia 2011 r. zmniejszeniu uległa liczba akcji posiadanych przez MB Progress Capital Limited. Z pierwotnie posiadanych 8.460.219 sztuk akcji obecnie MB Progress Capital Limited posiada 3.714.505 sztuk akcji, udział w kapitale zakładowym zmniejszył się z 22,78% do 9,99%, a udział w głosach na WZA zmniejszył się z 15,84% 13,90%.

- c) Wskazanie posiadaczy wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne, wraz z opisem tych uprawnień.

Kapitał zakładowy Emitenta dzieli się na 37.183.550 sztuk akcji, z czego 16.250.960 sztuk stanowią akcje imienne serii A, które są uprzywilejowane co do głosu na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy w stosunku 2:1. Posiadaczami akcji uprzywilejowanych są:

- Jan Mrocza – 1.054.514 sztuk
- Andrzej Bartnicki – 1.054.514 sztuk
- spółka Clarriford Limited, w której jedynym udziałowcem jest Pan Jan Mrocza – 5.213.714 sztuk
- Spółka Elsoria Trading Limited, w której jedynym udziałowcem jest Pan Andrzej Bartnicki – 5.213.713 sztuk
- MB Progress Capital Limited, w której jedynymi udziałowcami posiadającymi po 50% udziałów są Panowie Jan Mrocza i Andrzej Bartnicki – 3.714.505 sztuk

- d) Wskazanie wszelkich ograniczeń odnośnie do wykonywania prawa głosu, takich jak ograniczenie wykonywania prawa głosu przez posiadaczy określonej części lub liczby głosów, ograniczenia czasowe dotyczące wykonywania prawa głosu lub zapisy, zgodnie z którymi, przy współpracy spółki, prawa kapitałowe związane z papierami wartościowymi są oddzielone od posiadania papierów wartościowych.

Na dzień złożenia niniejszego raportu rocznego nie występują jakiegokolwiek ograniczenia dotyczące wykonywania prawa głosu.

- e) Wskazanie wszelkich ograniczeń dotyczących przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Emitenta.

W dniu 18 grudnia 2012 r. Emitent otrzymał od znaczącego akcjonariusza – Pana Andrzeja Bartnickiego oświadczenie typu lock-up w zakresie niezbywania akcji Emitenta. Zgodnie z treścią oświadczenia p. Andrzej Bartnicki oraz podmioty od niego zależne i powiązane, tj. ElSORIA Trading Limited z siedzibą w Nikozji (Cypr) oraz MB Progress Limited z siedzibą w Nikozji (Cypr) (w części należącej do p. Andrzeja Bartnickiego) nie dokonają zbycia posiadanych akcji Emitenta do dnia 18 grudnia 2013 roku.

- f) opis zasad dotyczących powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz ich uprawnień, w szczególności prawo do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji.

Zgodnie ze Statutem, Zarząd spółki Rank Progress S.A. liczy od 2 do 5 członków, w tym Prezes, powoływanych przez Radę Nadzorczą bezwzględną większością głosów. Liczbę członków Zarządu ustala Rada Nadzorcza. Członkowie Zarządu powoływani są na wspólną 3-letnią kadencję i mogą być powoływani na kolejne kadencje. Członek Zarządu, który złożył rezygnację jest zobowiązany pisemnie poinformować o tym Radę Nadzorczą.

Zarząd reprezentuje Spółkę w sądzie i poza sądem. Do składania oświadczeń i podpisywania w imieniu Spółki wymagane jest współdziałanie: Prezesa Zarządu jednoosobowo (samodzielnie), lub dwóch Członków Zarządu łącznie lub też Członka Zarządu łącznie z prokurentem.

Zarząd jest organem wykonawczym Spółki, kieruje jej bieżącą działalnością i reprezentuje ją na zewnątrz. Zarząd podejmuje decyzje we wszystkich sprawach Spółki niezastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej przepisami prawa, Statutem Spółki lub uchwałą Walnego Zgromadzenia. Szczegółowe zasady działania Zarządu określone są w Regulaminie Zarządu, uchwalonym przez Zarząd i zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą.

Zarząd Spółki Rank Progress S.A. nie jest upoważniony do podwyższania kapitału w drodze emisji nowych akcji. Uprawnienie to przysługuje Walnemu Zgromadzeniu. Nie jest również uprawniony do wyrażania zgody na emisję przez Spółkę warrantów subskrypcyjnych. Uprawnienie to przysługuje Radzie Nadzorczej.

Zarząd nie jest upoważniony do podejmowania decyzji o wykupie akcji w celu umorzenia. Nabycie akcji własnych przez Spółkę w celu umorzenia wymaga zgody Rady Nadzorczej, a samo umorzenie akcji wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia (z zastrzeżeniem art. 363 § 5 k.s.h.).

Zarząd udziela zgody na zamianę akcji imiennych na akcje na okaziciela. Akcje na okaziciela nie mogą być zamieniane na akcje imienne.

- g) Opis zasad zmiany statutu lub umowy spółki Emitenta.

Zasady zmiany Statutu Spółki są zgodne z tymi zawartymi w Kodeksie Spółek Handlowych Statut Emitenta nie przewiduje w tym zakresie żadnych odmiennych uregulowań od tych zawartych w w/w akcie prawnym.

- h) Sposób działania walnego zgromadzenia i jego zasadnicze uprawnienia oraz opis praw akcjonariuszy i sposobu ich wykonywania, w szczególności zasady wynikające z regulaminu walnego zgromadzenia, jeżeli taki regulamin został uchwalony, o ile informacje w tym zakresie nie wynikają wprost z przepisów prawa;

Walne Zgromadzenie działa i obraduje w oparciu o ustawę z dnia 15 września 2000 roku Kodeks Spółek Handlowych (Dz.U. nr 94, poz. 1037 z późn. zmianami), Statut Spółki Rank Progress S.A. z dnia 24 czerwca 2010 r. oraz Regulamin Walnego Zgromadzenia Rank Progress S.A. uchwalony uchwałą nr 2 Walnego Zgromadzenia z dnia 19 października 2007 r.

Walne Zgromadzenie obraduje jako Zwyczajne Walne Zgromadzenie albo Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie. Walne Zgromadzenia odbywają się w Legnicy lub w Warszawie. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd lub inne organy spółki, które to prawo przyznają przepisy k.s.h.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie zwoływane jest przez Zarząd i odbywa się w terminie 6 miesięcy po upływie każdego roku obrotowego. Rada Nadzorcza może zwołać Zwyczajne Walne Zgromadzenie, jeżeli Zarząd nie zwoła go w terminie określonym w art. 395 k.s.h.

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd lub Rada Nadzorcza w drodze podjęcia uchwały o zwołaniu Zgromadzenia, jeżeli zwołanie go uzna za zasadne.

Akcjonariusze reprezentujący co najmniej połowę kapitału zakładowego lub co najmniej połowę ogólnej liczby głosów mogą zwołać Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie. Akcjonariusze wyznaczają również przewodniczącego tego Zgromadzenia.

Akcjonariusze reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego mogą żądać zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia i umieszczenia określonych spraw w porządku obrad tego Zgromadzenia. Żądanie zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia należy złożyć Zarządowi na piśmie lub w postaci elektronicznej. Jeżeli w ciągu dwóch tygodni od dnia przedstawienia żądania Zarządowi Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie nie zostanie zwołane, sąd rejestrowy może upoważnić akcjonariuszy występujących z tym żądaniem do zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia akcjonariuszy występujących z tym żądaniem.

Projekty Uchwał proponowanych przez Zarząd, do przyjęcia przez Zgromadzenie oraz inne istotne materiały powinny być przedstawiane Akcjonariuszom wraz z uzasadnieniem i opinią Rady Nadzorczej przed Zgromadzeniem na stronie internetowej Spółki oraz w siedzibie Spółki, nie później niż w terminie 26 dni przed dniem Walnego Zgromadzenia, tak, aby Akcjonariusze mieli możliwość zapoznania się z nimi i ich oceny. Projekty Uchwał zgłaszane przez Akcjonariuszy powinny być niezwłocznie ogłaszane na stronie internetowej Spółki z podaniem daty ich otrzymania i danymi Akcjonariusza, który dany projekt uchwały przygotował, nie później niż na 18 dni przed wyznaczonym terminem Walnego Zgromadzenia.

Uprawniony do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu oraz wykonywać prawo głosu osobiście lub przez Przedstawiciela. Prawo uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu Spółki mają tylko osoby będące akcjonariuszami Spółki na szesnaście dni przed datą Walnego Zgromadzenia (dzień rejestracji uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu). Lista uprawnionych do udziału w Walnym Zgromadzeniu zostanie sporządzona na podstawie wykazu udostępnionego przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych i wyłożona w siedzibie Spółki przez 3 dni powszednie przypadające bezpośrednio przed odbyciem Walnego Zgromadzenia, w godzinach 9.00-16.00. Akcjonariusz Spółki może żądać przysłania mu listy uprawnionych do udziału w Walnym Zgromadzeniu nieodpłatnie pocztą elektroniczną, podając adres na który lista powinna być wysłana.

Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej powinni brać udział w Zgromadzeniu bez potrzeby otrzymania zaproszeń. Nieobecność członka Zarządu lub członka Rady Nadzorczej na Zgromadzeniu wymaga wyjaśnienia, które powinno być wyjaśnione na Zgromadzeniu. Każdy Uczestnik Zgromadzenia może zaprosić na Walne Zgromadzenie nie więcej niż dwie osoby mające mu służyć pomocą (np. tłumacza, prawnika).

Walne Zgromadzenie otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny członek tej Rady, a w przypadku ich nieobecności członek Zarządu. Otwierający Zgromadzenie może podejmować wszelkie decyzje porządkowe niezbędne do rozpoczęcia obrad. Powinien także doprowadzić do niezwłocznego wyboru Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia. Każdy uprawniony do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu ma prawo kandydować na Przewodniczącego, jak również zgłosić do protokołu kandydata na to stanowisko. Przewodniczący niezwłocznie po wyborze, podpisuje listę obecności zawierającą spis Uczestników Zgromadzenia z wyszczególnieniem akcji, jaką każdy z nich posiada oraz ilości głosów im przysługujących.

Po podpisaniu listy obecności i jej sprawdzeniu Przewodniczący poddaje pod głosowanie porządek obrad. Zgromadzenie może przyjąć proponowany porządek obrad bez zmian, zmienić kolejność spraw objętych porządkiem obrad bądź podjąć uchwałę o usunięciu z porządku obrad poszczególnych spraw. Powyższe decyzje mogą zostać podjęte także w trakcie Zgromadzenia. Uchwała o skreśleniu z porządku obrad sprawy w nim umieszczonej może zapaść jedynie w przypadku, gdy przemawiają za nią istotne i rzeczowe powody. Wniosek w takiej sprawie powinien zostać szczególnie umotywowany. Zgromadzenie nie może podjąć uchwały o usunięciu z porządku obrad, bądź o zaniechaniu rozpatrywania sprawy umieszczonej w porządku obrad na wniosek Akcjonariuszy. Po przedstawieniu każdej sprawy zamieszczonej w porządku obrad Przewodniczący sporządza listę osób zgłaszających się do dyskusji, udzielając głosu w kolejności zgłaszających się mówców. Głos można zabierać wyłącznie w sprawach objętych porządkiem obrad w zakresie aktualnie rozpatrywanego punktu tego porządku.

Każdy Akcjonariusz ma prawo wnoszenia podczas obrad Walnego Zgromadzenia propozycji zmian i uzupełnień do projektów uchwał objętych porządkiem obrad Zgromadzenia oraz prawo do wnoszenia własnych projektów uchwał dotyczących spraw objętych porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia – do czasu zamknięcia dyskusji nad punktem porządku obrad obejmującym projekt uchwały, której taka propozycja dotyczy. Uchwały Walnego Zgromadzenia powinny być formułowane w sposób jasny i rzeczowy. Głosowanie nad uchwałami następuje po odczytaniu ich projektów przez Przewodniczącego lub osobę przez niego wskazaną. Po podjęciu każdej uchwały Przewodniczący ogłasza wyniki głosowania i stwierdza, czy uchwała została przyjęta.

Po wyczerpaniu porządku obrad Przewodniczący zamyka Zgromadzenie. Z tą chwilą przestaje ono funkcjonować jako organ Spółki, zaś obecni Uczestnicy Zgromadzenia nie mogą ważne podejmować uchwał.

- i) Skład osobowy i zmiany, które w nim zaszły w ciągu ostatniego roku obrotowego oraz opis działania organów zarządzających, nadzorujących lub administrujących Emitenta oraz ich komitetów.

W całym 2012 roku, ani do dnia sporządzenia sprawozdania z działalności Rank Progress S.A. skład osobowy Zarządu spółki Rank Progress S.A. nie uległ zmianie i wykonywał swoje funkcje w następującym składzie:

- Jan Mrocza – Prezes Zarządu
- Dariusz Domszy – Wiceprezes Zarządu
- Mariusz Kaczmarek – Członek Zarządu

Zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej 2/05/2010 z dnia 31 maja 2010 r. nowa kadencja Zarządu Spółki rozpoczęła się w dniu 7 czerwca 2010 r. i trwa do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółki za rok 2012.

Zarząd Spółki działa na podstawie: przepisów kodeksu spółek handlowych, Statutu Spółki, uchwał Walnego Zgromadzenia, uchwał Rady Nadzorczej. Natomiast szczegółowe zasady działania Zarządu określa regulamin Zarządu, uchwalony przez Zarząd i zaakceptowany przez Radę Nadzorczą.

Zgodnie ze Statutem spółki Rank Progress S.A. Zarząd może liczyć od 2 do 5 członków, w tym Prezes, powoływanych przez Radę Nadzorczą bezwzględną większością głosów na wspólną 3-letnią kadencję. Członkowie Zarządu mogą być powoływani na kolejne kadencje.

Członkowie Zarządu mogą być zatrudniani przez Spółkę na podstawie umowy o pracę lub mogą zawierać ze Spółką umowy inne niż umowy o pracę, a dotyczące świadczonych przez nich usług. W każdym przypadku zatrudnienie następuje na podstawie uchwały Rady Nadzorczej, która jednocześnie określa wynagrodzenie danego członka Zarządu.

Zarząd jest organem zarządzająco-wykonawczym Spółki, prowadzi sprawy Spółki oraz kieruje całokształtem jej działalności, zarządza przedsiębiorstwem prowadzonym przez Spółkę oraz reprezentuje ją na zewnątrz. Prawo do reprezentacji rozciąga się na wszystkie sprawy sądowe i pozasądowe, z wyjątkiem tych, które na mocy przepisów szczególnych zostały zastrzeżone do wyłącznej kompetencji innych organów Spółki.

Do praw i obowiązków Zarządu należy w szczególności:

- ustalanie terminu, porządku obrad i zwoływanie Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy;
- składanie Walnemu Zgromadzeniu wniosków, wraz z opinią Rady Nadzorczej, w sprawach objętych porządkiem jego obrad;
- przedstawianie organom nadzorczym sprawozdania finansowego i pisemnego sprawozdania Zarządu z działalności w okresie obrachunkowym oraz wniosku w sprawie podziału zysku lub pokrycia strat;
- uchwalanie Regulaminu Organizacyjnego Spółki oraz innych aktów wewnętrznych Spółki regulujących tok pracy przedsiębiorstwa Spółki, o ile uprawnienia te nie przysługują innym organom Spółki;
- opracowywanie i uchwalanie planów rocznych, wieloletnich i strategicznych Spółki;
- przygotowywanie raz na kwartał Planu Inwestycyjnego;
- wystawianie pełnomocnictw i prokury;
- ustalanie terminów wypłat dywidendy i ich ogłaszanie;

- występowanie do Rady Nadzorczej z wnioskiem o zwołanie jej posiedzenia;
- występowanie do Rady Nadzorczej z wnioskami o zatwierdzenie: Regulaminu Zarządu, Regulaminu Organizacyjnego Spółki, planów rocznych, wieloletnich i strategicznych Spółki.

Każdy członek zarządu ma prawo i obowiązek prowadzenia bez uprzedniej uchwały Zarządu spraw, które nie przekraczają zakresu zwykłych czynności Spółki i pozostają w granicach kompetencji przyznanych danemu członkowi Zarządu.

Posiedzenia Zarządu odbywają się w terminach uzależnionych od bieżących potrzeb. Posiedzenia zwyczajowo odbywają się w siedzibie Spółki, jednak z ważnego powodu posiedzenie może odbyć się w innym miejscu kraju. Posiedzenie Zarządu zwołuje Prezes Zarządu albo zastępujący go członek Zarządu z własnej inicjatywy albo na pisemne żądanie choćby jednego członka Zarządu lub Przewodniczącego Rady Nadzorczej.

W całym 2012 roku, ani do dnia sporządzenia sprawozdania z działalności Rank Progress S.A. skład osobowy Rady Nadzorczej spółki Rank Progress S.A. nie uległ zmianie i działała ona w następującym składzie:

- Andrzej Bartnicki – Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Jakub Górski – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
- Paweł Puterko – Członek Rady Nadzorczej
- Łukasz Kurdyś – Członek Rady Nadzorczej
- Piotr Kowalski – Członek Rady Nadzorczej

Zgodnie ze Statutem Spółki Rada Nadzorcza składa się z 5 do 9 członków, w tym Przewodniczącego i Wiceprzewodniczącego. Członków Rad Nadzorczych powołuje Walne Zgromadzenie na wspólną trzyletnią kadencję. Rada Nadzorcza na swym pierwszym posiedzeniu wybiera Przewodniczącego i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej, chyba że uczyni to Walne Zgromadzenie w uchwale powołującej członków Rady Nadzorczej. Członkowie Rady Nadzorczej mogą być powoływani na kolejne kadencje.

Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich dziedzinach jej działalności. Rada działa na podstawie Kodeksu spółek handlowych, innych obowiązujących przepisów, Statutu Spółki Rank Progress S.A. oraz Regulaminu Rady Nadzorczej Rank Progress S.A.

Rada Nadzorcza podejmuje decyzje w formie uchwał na posiedzeniach zwoływanych przez Przewodniczącego Rady Nadzorczej albo, w razie niemożności zwołania posiedzenia przez Przewodniczącego, przez Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej. Uprawniony zwołuje posiedzenie Rady Nadzorczej z własnej inicjatywy lub w terminie dwóch tygodni od dnia otrzymania wniosku Zarządu lub członka Rady Nadzorczej. Posiedzenia Rady Nadzorczej odbywają się w miarę potrzeb, nie rzadziej jednak niż raz w miesiącu. Każdy członek Rady Nadzorczej ma prawo i obowiązek uczestniczenia w jej posiedzeniach. Na posiedzenia Rady Nadzorczej mogą być zapraszani członkowie Zarządu, z wyłączeniem posiedzeń bezpośrednio dotyczących tych członków Zarządu, w szczególności ich odwołania, odpowiedzialności i ustalenia wynagrodzenia. Uchwały Rady Nadzorczej mogą być powzięte jeśli na posiedzeniu jest obecna co najmniej połowa jej członków. Uchwały Rady zapadają bezwzględną większością głosów, a w przypadku równości rozstrzyga głos Przewodniczącego Rady Nadzorczej.

Do kompetencji Rady Nadzorczej należy w szczególności:

- ocena sprawozdań finansowych Spółki i sprawozdania Zarządu, a także wniosków Zarządu dotyczących podziału zysku lub pokrycia straty oraz składanie Walnemu Zgromadzeniu corocznego sprawozdania z wyników tej oceny;
- reprezentowanie Spółki w umowach i sporach z członkami Zarządu;
- wyrażanie zgody na zawarcie umowy powodujących przyjęcie przez Spółkę zobowiązań przekraczających kwotę 5.000.000 zł;
- wyrażanie zgody na nabycie lub zbycie składników majątku trwałego o wartości powyżej 5.000.000 zł;
- wyznaczanie oraz zmiana biegłych rewidentów badających sprawozdania finansowe Spółki
- wyrażanie zgody na nabycie akcji własnych przez Spółkę w celu umorzenia;
- wyrażanie zgody na zawarcie przez członka Zarządu jakiegokolwiek umowy lub uzyskanie jakiegokolwiek świadczenia od Spółki lub podmiotu powiązanego ze Spółką;

- wyrażanie zgody na zawarcie przez Spółkę istotnej umowy z podmiotem powiązaniem ze Spółką, członkiem Rady Nadzorczej albo Zarządu oraz podmiotami z nimi powiązanyymi;
- wyrażanie zgodny na powołanie przez Zarząd prokurenta;
- ustalanie wysokości wynagrodzenia członków Zarządu;
- wyrażanie zgody na zatrudnianie osób sprawujących funkcji kierownicze;
- wyrażanie zgody na wyemitowanie przez Spółę warrantów subskrypcyjnych.

W celu wykonania powyższych czynności Rada Nadzorcza może badać wszystkie dokumenty, żądać od Zarządu i pracowników Spółki sprawozdań i wyjaśnień oraz dokonywać rewizji majątku Spółki.

Wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej ustala Walne Zgromadzenie. Każdy członek Rady Nadzorczej może być odwołany przez upływem kadencji przez Walne Zgromadzenie.

Rada Nadzorcza nie powołała dotychczas żadnych komitetów ze swojego składu.



Jan Mroczka
Prezes Zarządu



Dariusz Domszy
Wiceprezes Zarządu



Mariusz Kaczmarek
Członek Zarządu

Legnica, dnia 21 marca 2013 r.