



Rank Progress SA

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI
Grupy Kapitałowej Rank Progress SA
w I półroczu 2010 r.**

sporządzone zgodnie
z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009r.
w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów
wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami
prawa państwa niebędącego państwem członkowskim

SPIS TREŚCI

1.	List prezesa Zarządu	3
2.	OPIS ORGANIZACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA	5
3.	OPIS DZIAŁALNOŚCI GRUPY	6
4.	ZASADY SPORZĄDZENIA PÓŁROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	7
5.	WSKAZANIE SKUTKÓW ZMIAN W STRUKTURZE JEDNOSTKI GOSPODARCZEJ	7
6.	STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE DO MOŻLIWOŚCI ZREALIZOWANIA WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ WYNIKÓW NA DANY ROK	7
7.	WSKAZANIE AKCJONARIUSZY POSIADAJĄCYCH BEZPOŚREDNIO LUB POŚREDNIO PRZEZ PODMIOTY ZALEŻNE CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU EMITENTA	9
8.	ZESTAWIENIE STANU POSIADANIA AKCJI EMITENTA LUB UPRAWNIEŃ DO NICH PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE EMITENTA	9
9.	WSKAZANIE POSTĘPOWAŃ TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ	10
10.	ISTOTNE ZDARZENIA, KTÓRE MIAŁY MIEJSCE W PIERWSZEJ POŁOWIE 2010 ROKU I DO DNIA PRZYGOTOWANIA NINIEJSZEGO SPRAWOZDANIA	11
11.	INFORMACJE O ZAWARCIU PRZEZ EMITENTA LUB JEDNOSTKĘ PRZEZ NIEGO ZALEŻNĄ JEDNEJ LUB WIELU TRANSAKCJI Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI, JEŻELI POJEDYNCZO LUB ŁĄCZNIE SĄ ONE ISTOTNE I ZOSTAŁY ZAWARTE NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE	13
12.	INFORMACJE O UDZIELENIU PRZEZ EMITENTA LUB PRZEZ JEDNOSTKĘ OD NIEGO ZALEŻNĄ PORĘCZEŃ KREDYTU LUB POŻYCZKI LUB UDZIELENIU GWARANCJI	13
13.	INNE INFORMACJE, KTÓRE ZDANIEM EMITENTA SĄ ISTOTNE DLA OCENY JEGO SYTUACJI KADROWEJ, MAJĄTKOWEJ, FINANSOWEJ, WYNIKU FINANSOWEGO I ICH ZMIAN, ORAZ INFORMACJE, KTÓRE SĄ ISTOTNE DLA OCENY MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZOBOWIĄZAŃ PRZEZ EMITENTA	15
14.	WSKAZANIE CZYNNIKÓW, KTÓRE W OCENIE EMITENTA BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ NIEGO WYNIKI W PERSPEKTYWIE, CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO PÓŁROCZA	17
15.	OPIS ISTOTNYCH CZYNNIKÓW RYZYKA I CZYNNIKÓW ISTOTNYCH DLA ROZWOJU GRUPY KAPITAŁOWEJ ORAZ OPIS PODSTAWOWYCH ZAGROŻEŃ I RYZYKA ZWIĄZANYCH Z POZOSTAŁYMI MIESIĄCAMI ROKU OBROTOWEGO	18

1. List prezesa Zarządu

do Akcjonariuszy, Partnerów biznesowych, Pracowników i Klientów

Szanowni Państwo,

Pierwsza połowa 2010 okazała pod wieloma względami sukcesem. Spółka pozytywnie przeszła postępowanie przed KNF w sprawie zatwierdzenia prospektu emisyjnego, przeprowadziła emisję, przy czym sprzedała wszystkie oferowane walory za kwotę 50 mln zł brutto. Sukces ten o tyle warto podkreślić, że była to pierwsza emisja akcji na rynku giełdowym od przeszło 2 lat przez podmiot zaliczany do branży deweloperskiej, tym bardziej, że nasza Spółka jest debiutantem na Gieldzie Papierów Wartościowych. Jest to efekt finalny wytężonej pracy, nie tylko większościowych akcjonariuszy, którzy na co dzień od wielu lat angażują się w sprawy spółki, ale przede wszystkim naszych pracowników i partnerów biznesowych, którzy wykazali się fachową wiedzą, skutecznością i determinacją w osiągnięciu tego celu. Wszystkim im serdecznie dziękujemy i życzymy dalszych sukcesów.

Otworzyliśmy obiekt handlowy Park Handlowy Twierdza II tuż obok funkcjonującego już Centrum Handlowego Twierdza w Kłodzku. Nowy obiekt liczy ok. 10 tys. m² i dodatkowo zostanie powiększony w grudniu 2010 r. o trzysalowe kino, które zadebiutuje w grudniu 2010 r. obejmujące 720 foteli dla widzów. W kontekście naszych inwestycji w Kłodzku możemy mówić o 100% sukcesie, a sukces tego obiektu jest kolejnym czynnikiem potwierdzającym skuteczność obranej przez nas strategii inwestowania w niezagospodarowanych dotychczas przez konkurencję małych i średnich miastach Polski.

W ciągu omawianego okresu, Grupa Kapitałowa kontynuowała budowę obiektu Pasaż Grodzki w Jeleniej Górze, którego otwarcie zaplanowano na połowę października 2010 r., kontynuowano skupowanie nieruchomości w Skarżysku - Kamiennej, rozpoczęto budowę Galerii Twierdza w Zamościu, jednej, jak się oczekuje, z najbardziej rentownych inwestycji Grupy, skupiono grunty pod budowę Galerii Świdnickiej w Świdnicy z kinem wielosalowym, której rozpoczęcie budowy planuje się jeszcze na ten rok, oraz kontynuowano budowę Galerii Tęcza w Kaliszu. Termin otwarcia tej ostatniej z powodów technicznych i biznesowych został przesunięty na jesień 2011 r.

Spółka w pierwszym półroczu osiągnęła zysk netto w wysokości 60 mln zł, poziom aktywów zwiększył się o przeszło 24% od zeszłego roku do poziomu ponad 800 mln zł a kapitał własny o prawie połowę do poziomu ponad 300 mln zł. Wszystkie te parametry świadczą o dynamizmie, sile i efektywności gospodarowania majątkiem Grupy. Z drugiej strony można byłoby sobie życzyć, aby wyniki i nasze prognozy przyszłych wyników były jeszcze lepsze i zapewne miałyby to miejsce, gdyby nie czynniki niezależne od nas, a mam przede wszystkim na myśli malejące średnie rynkowe czynsze najmu, presje ze strony najemców na finansowanie wykończenia lokali, wciąż zaostrzone warunki pozyskania oprocentowanego finansowania zewnętrznego, wysokie marże kredytów i stopy kapitalizacji,

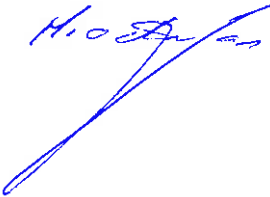
podwyższoną ostrożność zagranicznych inwestorów, wydłużające się procedury administracyjne i postępowania sądowe, kończąc na ostatnich niekorzystnych zmianach w przepisach podatku VAT, które mogą osłabić popyt ze strony klientów. Pomimo splotu tak wielu niekorzystnych czynników, z całą odpowiedzialnością stwierdzam, że Spółka kontynuuje w niezmiennym zakresie swoją strategię biznesową, z dużym sukcesem realizuje komercjalizację swoich inwestycji oraz rozważa kolejne inwestycje w odpowiedzi na zainteresowanie swoich klientów i partnerów biznesowych.

Szanowni Państwo, status spółki publicznej to z jednej strony ogromny zaszczyt, ugruntowanie i zwiększenie wiarygodności spółki, z drugiej zaś - wyzwanie do jeszcze bardziej wyętej pracy, zwiększona odpowiedzialność, transparentność nie tylko dla inwestorów, ale pamiętajmy, że także dla konkurencji. Chcemy w jak największym stopniu zdyskontować to osiągnięcie aby jeszcze bardziej wzmocnić swoją pozycję na rynku i kontynuować naszą misję „budowania stylu życia” z myślą o potrzebach i zadowoleniu lokalnych społeczności.

Z życzeniami dalszych sukcesów,

Prezes Zarządu

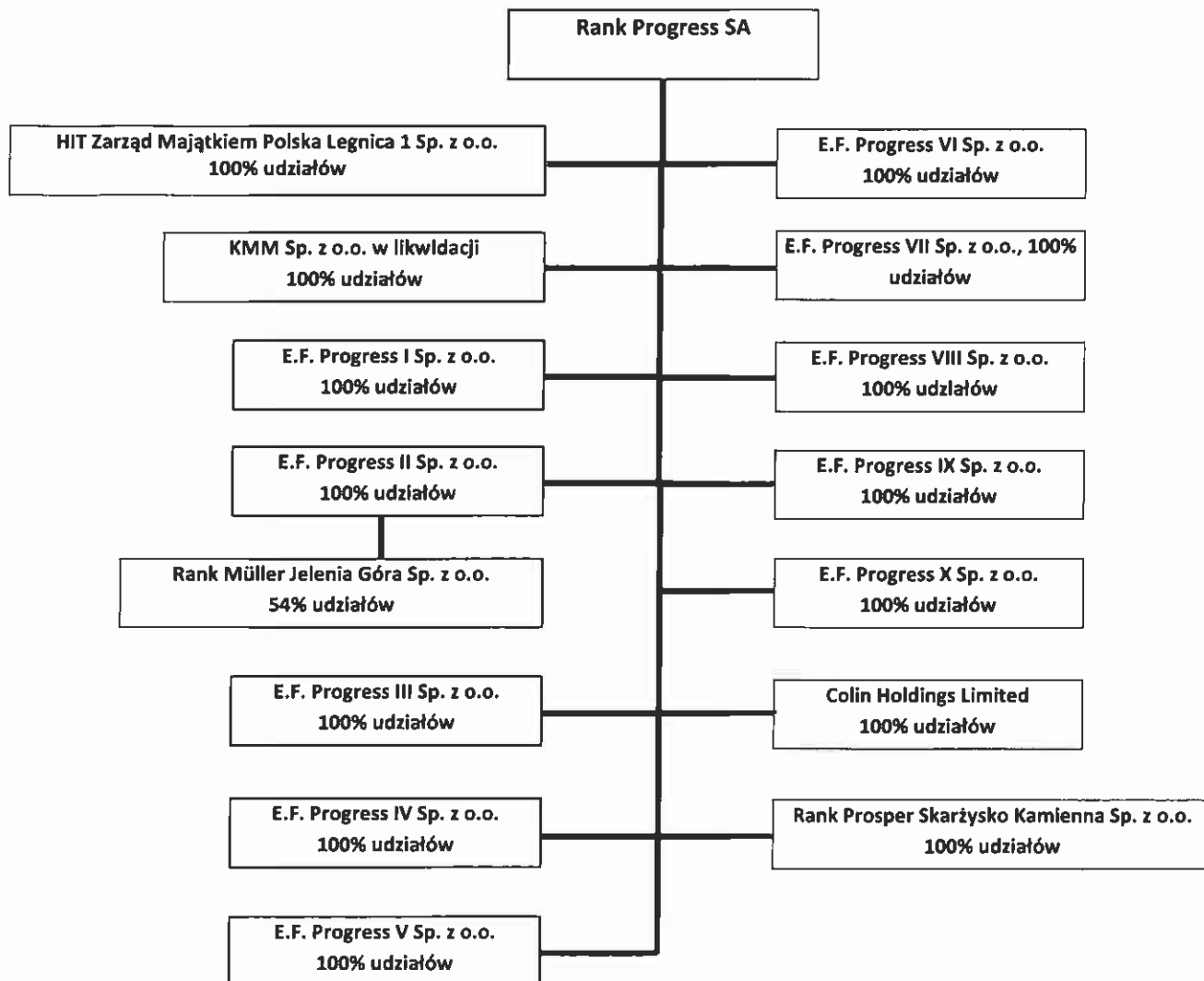
Jan Mroczka



2. OPIS ORGANIZACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA

Rank Progress S.A. jest podmiotem dominującym wobec 14 podmiotów – spółek celowych oraz sprawującym współkontrolę w jednej jednostce: Rank Müller Jelenia Góra Sp. z o.o. Poszczególne projekty inwestycyjne sprowadzające się do wybudowania a następnie administrowania obiektami komercyjnymi (parki handlowe, centra handlowe, śródmiejskie galerii handlowe) realizowane są począwszy od roku 2009 przez jednostki zależne, co zapewnia przejrzystość procesu i minimalizuje ryzyko inwestycyjne.

Schemat Grupy Kapitałowej Rank Progress (dalej „Grupa Kapitałowa”, „Grupa”):



Wszystkie spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej Rank Progress podlegają konsolidacji. Na dzień 30 czerwca 2010 r. oraz na dzień przygotowania niniejszego sprawozdania, w skład Grupy Kapitałowej Emitenta wchodzi 14 spółek zależnych konsolidowanych metodą pełną oraz 1 spółka współzależna, konsolidowana metodą proporcjonalną.

Wykaz spółek podlegających konsolidacji w ramach Grupy Kapitałowej Emitenta:

Lp.	Nazwa podmiotu	Siedziba	Metoda konsolidacji
1.	HIT Zarząd Majątkiem Polska Legnica 1 Sp. z o.o.	Legnica	Pełna
2.	KMM Sp. z o.o. w likwidacji	Zamość	Pełna
3.	E.F. Progress I Sp. z o.o.	Legnica	Pełna
4.	E.F. Progress II Sp. z o.o.	Legnica	Pełna
5.	E.F. Progress III Sp. z o.o.	Legnica	Pełna
6.	E.F. Progress IV Sp. z o.o.	Legnica	Pełna
7.	E.F. Progress V Sp. z o.o.	Legnica	Pełna
8.	E.F. Progress VI Sp. z o.o.	Legnica	Pełna
9.	E.F. Progress VII Sp. z o.o.	Legnica	Pełna
10.	E.F. Progress VIII Sp. z o.o.	Legnica	Pełna
11.	E.F. Progress IX Sp. z o.o.	Legnica	Pełna
12.	E.F. Progress X Sp. z o.o.	Legnica	Pełna
13.	Rank Prosper Skarżysko Kamienna Sp. zo.o.	Legnica	Pełna
14.	Colin Holdings Limited	Nikozja, Cypr	Pełna
15.	Rank Müller Jelenia Góra Sp. z o.o.	Jelenia Góra	Proporcjonalna

Udział Emitenta w kapitale zakładowym jednostki Rank Müller Jelenia Góra Sp. z o.o. w stosunku do ostatniego sprawozdania finansowanego przygotowanego na dzień 31 grudnia 2009 r. wzrósł z 50% od 54% przy czym udział w głosach na ZW nie uległ zmianie i dalej wynosi 50%.

3. OPIS DZIAŁALNOŚCI GRUPY

Grupa Kapitałowa Rank Progress prowadzi działalności gospodarczą wyłącznie na rynku krajowym, głównie w zakresie pozyskiwania nieruchomości i przeprowadzania procesu inwestycyjno-deweloperskiego polegającego najczęściej na ich zabudowaniu obiektem handlowym z przeznaczeniem na wynajem lub sprzedaż.

Podstawową działalność Grupy Kapitałowej można podzielić na cztery główne segmenty:

- budowa, wynajem na własny rachunek i/lub sprzedaż wielkopowierzchniowych centrów handlowo-usługowych;
- budowa, wynajem na własny rachunek i/lub sprzedaż śródmiejskich galerii handlowych;
- budowa, wynajem na własny rachunek i/lub sprzedaż obiektów typu park handlowy;
- realizacja i sprzedaż wysokorentownych krótkoterminowych projektów inwestycyjnych.

Emitent realizuje swoją działalność w ramach grupy kapitałowej samodzielnie i poprzez spółki celowe. Przedmiot działania spółek celowych ograniczony jest zazwyczaj do posiadania i administrowania nieruchomością. Zatrudnienie w takiej spółce celowej ograniczone jest do minimum.

W swoich strukturach Grupa Kapitałowa posiada następujące wiodące działy:

- dział ekspansji – zajmujący się wyszukiwaniem atrakcyjnych nieruchomości, na których możliwa będzie realizacja konkretnych projektów inwestycyjnych;
- dział inwestycji – bezpośrednio nadzorujący i obsługujący całość procesu od momentu pozyskania i zabezpieczenia nieruchomości do wybudowania obiektu na pozyskanych nieruchomościach gruntowych lub ich wcześniejszej sprzedaży;
- dział komercjalizacji – do którego obowiązków należy poszukiwanie potencjalnych najemców i wynajem powierzchni w planowanych oraz istniejących obiektach komercyjnych należący do Grupy Kapitałowej.

Posiadanie własnych wymienionych działów w strukturach grupy ułatwia podejmowanie szybkich i elastycznych decyzji inwestycyjnych przez Zarząd, a także umożliwia sprawną bieżącą działalność operacyjną.

4. ZASADY SPORZĄDZENIA PÓŁROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

5. WSKAZANIE SKUTKÓW ZMIAN W STRUKTURZE JEDNOSTKI GOSPODARCZEJ

W pierwszym półroczu 2010r., do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania, Grupa Kapitałowa Emitenta powiększyła się o trzy nowe spółki:

- w dniu 31 maja 2010r. zawarta została umowa spółki z ograniczoną odpowiedzialnością E.F. Progress VIII Sp. z o.o. z siedzibą w Legnicy przy ul. Złotoryjskiej 63, której kapitał zakładowy wynosi 5.000 PLN i dzieli się na 50 udziałów po 100 PLN każdy. Wszystkie udziały objęte zostały przez Rank Progress SA.
- w dniu 31 maja 2010r. zawarta została umowa spółki z ograniczoną odpowiedzialnością E.F. Progress IX Sp. z o.o. z siedzibą w Legnicy przy ul. Złotoryjskiej 63, której kapitał zakładowy wynosi 5.000 PLN i dzieli się na 50 udziałów po 100 PLN każdy. Wszystkie udziały objęte zostały przez Rank Progress SA.
- w dniu 07 czerwca 2010r. zawarta została umowa spółki z ograniczoną odpowiedzialnością E.F. Progress X Sp. z o.o. z siedzibą w Legnicy przy ul. Złotoryjskiej 63, której kapitał zakładowy wynosi 5.000 PLN i dzieli się na 50 udziałów po 100 PLN każdy. Wszystkie udziały objęte zostały przez Rank Progress SA.

Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania zmianie uległa struktura własnościowa spółki współkontrolowanej Rank Müller Jelenia Góra Sp. z o.o. z siedzibą w Jeleniej Górze. Udział Emitenta w kapitale zakładowym tej jednostki w stosunku do ostatniego sprawozdania finansowanego przygotowanego na dzień 31 grudnia 2009 r. wzrósł z 50% od 54% przy czym udział głosów na Zgromadzeniu Wspólników tej jednostki pozostał bez zmian na poziomie 50%.

6. STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE DO MOŻLIWOŚCI ZREALIZOWANIA WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ WYNIKÓW NA DANY ROK

Poniżej Zarząd prezentuje ostatnio podane do publicznej wiadomości wyniki prognozowane odzwierciedlające wybrane elementy skonsolidowanych sprawozdań finansowych, które były załączone w prospekcie emisyjnym Spółki zatwierdzonym w dniu 17 maja 2010 r.:

Prognoza (w tys. zł)	2010	2011	2012
Przychody netto ze sprzedaży (bez zmiany stanu produktów)	166 488	77 227	133 890
Zysk netto	157 214	124 018	89 210
EBIT	216 316	173 983	134 768
EBITDA	217 680	175 347	136 132

Zamieszczone powyżej prognozy zostały zweryfikowane przez Zarząd. Na dzień przygotowania niniejszego sprawozdania prognozy wyników na lata 2010-2012 przedstawiają się następująco:

Prognoza (w tys. zł)	2010	2011	2012
Przychody netto ze sprzedaży (bez zmiany stanu produktów)	46 134	152 793	125 335
Zysk netto	89 427	132 792	160 261
EBIT	124 699	192 287	231 815
EBITDA	126 063	193 651	233 179

Poniżej zaprezentowano różnicę pomiędzy obiema prognozami zaprezentowanymi powyżej:

Prognoza (w tys. zł)	2010	2011	2012
Przychody netto ze sprzedaży (bez zmiany stanu produktów)	-120 354	75 566	-8 556
Zysk netto	-67 787	8 774	71 051
EBIT	-91 617	18 304	97 047
EBITDA	-91 617	18 304	97 047

Omówienie najistotniejszych zmian do wcześniej opublikowanych prognoz:

- Wskutek obniżenia wartości nieruchomości posiadanych przez grupę kapitałową, w szczególności Galerii Piastów w Legnicy oraz nieruchomości gruntowej położonej w Katowicach, w roku 2010 rozpoznano stratę netto z tego powodu w wysokości 16.460 tys. zł; Główną przyczyną jest obniżenie wartości rynkowej tych nieruchomości z powodu rosnącej konkurencji, która planuje lub rozpoczęła inwestycje w obiekty handlowo-usługowo-biurowe, co powoduje nadmierną podaż powierzchni komercyjnej, negatywne dla wynajmujących tendencje w strategiach i standingu finansowym najemców wynikające z kryzysu, którzy zwiększają presję na obniżanie czynszów. Rozpoczęto już działania restrukturyzacyjne na Galerii Piastów polecając ich egzekucję renomowanemu specjalście z zakresu zarządzania i komercjalizacji nieruchomości inwestycyjnych.
- Zarząd szacuje, że sprzedaż gruntu w Katowicach nie dojdzie do skutku w roku 2010. Będzie to możliwe w momencie polepszenia koniunktury w nieruchomościach inwestycyjnych w tym rejonie. Dlatego zysk netto ze sprzedaży pierwotnie ujęty w opublikowanych prognozach w wysokości 4.050 tys. zł został usunięty całkowicie z prognoz mając również na względzie utratę wartości gruntu wskutek przyczyn opisanych w powyższym punkcie. Sprzedaż tego gruntu wstępnie zaplanowano na koniec roku 2011.
- Przesunięcie z roku 2010 do roku 2011 zysku netto z planowanej sprzedaży Parku Handlowego Twierdza II w wysokości 11.062 tys. zł netto. Zgodnie z MSSF 5, Grupa Kapitałowa nie może rozpoznać zysku z przeszacowania nieruchomości ujętej pierwotnie jako aktywo trwałe przeznaczone do sprzedaży do momentu realizacji tego zysku.
- W roku 2010 prognozy zysku netto dodatkowo pomniejszone o kwotę 31.341 tys. zł, która dotyczy przeszacowania nieruchomości komercyjnych w trakcie budowy. Główną przyczyną jest obniżenie wartości rynkowej nieruchomości w budowie Galeria Tęcza w Kaliszu, której budowa ze względu na nierzetelnego generalnego wykonawcę została wydłużona, a dodatkowo, ze względu na toczące się sprawy administracyjne w sprawie pozwolenia na budowę oraz warunków zabudowy, zwiększyły ryzyko inwestycyjne; obie te kwestie powodując zmniejszenie wartości rynkowej nieruchomości i rozpoznanie w roku 2010 niższego zysku niż w pierwotnej prognozie.
- W prognozach w roku 2011 ujęto dodatkowe przychody niezaplanowane w pierwotnej prognozie odnoszące się do transakcji ze znaną siecią handlową. Ze względu na utajnienie wybranych elementów tej transakcji Zarząd nie może podać kwot z nią związanych.
- W roku 2012 zaplanowano budowę centrum handlowego w Skarżysku-Kamiennej w związku z czym ujęto dodatkowy zysk z przeszacowania tej nieruchomości w wysokości 22.360 tys. zł netto, a w odniesieniu do centrum handlowego w Jarosławiu, którego budowa jest planowana na ten sam rok dodatkowo ujęto kwotę 41.032 tys. zł zysku netto z przeszacowania do wartości godziwej odpowiadającą wartości zysku netto przypadającego partnerowi, z którym Emitent zamierza dojść do porozumienia w celu przejęcia całości inwestycji.

7. WSKAZANIE AKCJONARIUSZY POSIADAJĄCYCH BEZPOŚREDNIO LUB POŚREDNIO PRZEZ PODMIOTY ZALEŻNE CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU EMITENTA

Akcjonariuszami posiadającymi bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Rank Progress S.A. na dzień przekazania niniejszego raportu półrocznego są:

Akcjonariusz	Liczba akcji [szt.]	% kapitału zakładowego	liczba głosów na WZA	% ogólnej liczby głosów na WZA
Jan Mrocza	8 125 480	21,87%	16 250 960	30,43%
Andrzej Bartnicki	8 125 480	21,87%	16 250 960	30,43%
MB Progress Capital Limited*	12 991 981	34,98%	12 991 981	24,33%

**) MB Progress Capital Limited jest spółką prawa cypryjskiego z siedzibą w Nikozji na Cyprze, której udziałowcami po połowie są Jan Mrocza i Andrzej Bartnicki*

W stosunku do ostatniego sprawozdania finansowego przygotowanego na dzień 31 grudnia 2009 r. liczba akcji bezpośrednio posiadanych przez Jana Mroczkę i Andrzeja Bartnickiego nie uległa zmianie, jednakże w wyniku emisji nowych akcji zmniejszyły się ich udziały procentowe w kapitale zakładowym i liczbie głosów na WZA. Poprzednio obaj posiadali bezpośrednio po 25,00% udziałów w kapitale zakładowym i po 33,33% głosów na WZA, natomiast obecnie posiadają bezpośrednio po 21,87% udziałów w kapitale zakładowym i po 30,43% głosów na WZA.

W stosunku do ostatniego sprawozdania finansowego przygotowanego na dzień 31 grudnia 2009 r. zmniejszeniu uległa liczba akcji posiadanych przez MB Progress Capital Limited, która zmniejszyła się z 13 674 185 sztuk akcji do 12 991 981 sztuk akcji, udział w kapitale zakładowym zmniejszył się z 42,07% do 34,98%, a udział w głosach na WZA zmniejszył się z 28,05% do 24,33%.

8. ZESTAWIENIE STANU POSIADANIA AKCJI EMITENTA LUB UPRAWNIEN DO NICH PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE EMITENTA

Stan posiadania bezpośrednio akcji Rank Progress S.A. przez osoby zarządzające na dzień przekazania raportu półrocznego przedstawia poniższa tabela, przy czym stan ten nie zmienił się w stosunku do ostatniego sprawozdania finansowego przygotowanego na dzień 31 grudnia 2009:

Akcjonariusz	Funkcja	Liczba akcji [szt.]	Seria akcji	Wartość nominalna łącznie [PLN]	% kapitału zakładowego	% głosów na WZA
Jan Mrocza	Prezes Zarządu	8 125 480	seria A	812 548	21,87	30,43
Dariusz Domszy	Wiceprezes Zarządu	-----	-----	-----	-----	-----
Mariusz Kaczmarek	Członek Zarządu	-----	-----	-----	-----	-----

Równocześnie Jan Mrocza posiada 50% udziałów w spółce prawa cypryjskiego MB Progress Capital Limited, która to spółka na dzień przekazania niniejszego raportu półrocznego posiada 12 991 981 akcji serii B Rank Progress S.A., co sprawia że Jan Mrocza jest również pośrednim akcjonariuszem Rank Progress S.A. Akcje posiadane przez MB Progress Capital Limited stanowią na dzień przygotowania raportu półrocznego 34,98% kapitału zakładowego i 24,33% głosów na WZA. Spółka ta zmniejszyła swoje zaangażowanie w kapitale Rank Progress S.A. wobec stanu na 31 grudnia 2009 r., który wynosił 13 674 185 akcji serii B, stanowiąc 42,07% kapitału zakładowego i uprawniając do 28,05% głosów na WZA.

Stan posiadania bezpośrednio akcji Rank Progress S.A. przez osoby nadzorujące na dzień przekazania raportu półrocznego przedstawia poniższa tabela, przy czym stan ten nie zmienił się w stosunku do ostatniego sprawozdania finansowego przygotowanego na dzień 31 grudnia 2009 r.:

Akcjonariusz	Funkcja	Liczba akcji [szt.]	Seria akcji	Wartość nominalna łącznie [PLN]	% kapitału zakładowego	% głosów na WZA
Andrzej Bartnicki	Przewodniczący Rady Nadzorczej	8 125 480	serla A	812 548	21,87	30,43
Jakub Górski	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	-----	-----	-----	-----	-----
Paweł Puterko	Członek Rady Nadzorczej	-----	-----	-----	-----	-----
Łukasz Kurdyś	Członek Rady Nadzorczej	-----	-----	-----	-----	-----
Piotr Kowalski	Członek Rady Nadzorczej	-----	-----	-----	-----	-----

Równocześnie Andrzej Bartnicki posiada 50% udziałów w spółce prawa cypryjskiego MB Progress Capital Limited, która to spółka na dzień przekazania niniejszego raportu półrocznego posiada 12 991 981 akcji serii B Rank Progress SA, co sprawia że Andrzej Bartnicki jest również pośrednim akcjonariuszem Rank Progress S.A. Akcje posiadane przez MB Progress Capital Limited stanowią na dzień przygotowania raportu półrocznego 34,98% kapitału zakładowego i 24,33% głosów na WZA. Spółka ta zmniejszyła swoje zaangażowanie w kapitale Rank Progress S.A. wobec stanu na dzień 31 grudnia 2009 r., który wynosił 13 674 185 akcji serii B, stanowiąc 42,07% kapitału zakładowego i uprawniając do 28,05% głosów na WZA.

9. 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, które wprawdzie co do meritum nie dotyczyły majątku Emitenta, jednak ich negatywny skutek może narazić Emitenta na straty przewyższające 10% wartości kapitałów własnych. Postępowania te zostały omówione poniżej.

Postępowanie ws. ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie Centrum Handlowego „Galeria Tęcza” w Kaliszu.

W dniu 30 sierpnia 2007 r. wydana została przez Prezydenta Miasta Kalisza na rzecz Rank Progress S.A. decyzja o ustaleniu warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku handlowo-usługowo-rozrywkowego Centrum Handlowe „Galeria Tęcza” w Kaliszu. Decyzję tę zaskarżył do Samorządowego Kolegium Odwoławczego (SKO) w Kaliszu Waldemar Wiącek. W wyniku odwołania w dniu 17 kwietnia 2008 r., SKO w Kaliszu zaskarżoną decyzję utrzymało w mocy. Ww. decyzję SKO zaskarżył do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu Waldemar Wiącek oraz wniósł o uchylenie decyzji SKO, jak i poprzedzającej jej decyzji prezydenta miasta, i o przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania. W dniu 24 czerwca 2009 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny (WSA) w Poznaniu uchylił zaskarżoną decyzję SKO oraz poprzedzającą ją decyzję prezydenta miasta. Emitent nie zgodził się ze stanowiskiem WSA w Poznaniu i w dniu 22 sierpnia 2009 r. złożył do Naczelnego Sądu Administracyjnego (NSA) w Warszawie skargę kasacyjną od wyroku WSA w Poznaniu. Skarga kasacyjna została przyjęta i przesłana w dniu 9 listopada 2009 r. wraz z aktami sprawy do NSA. W skardze kasacyjnej Emitent domaga się

uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania WSA w Poznaniu, względnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i rozpoznanie skargi kasacyjnej. Skarga kasacyjna Rank Progress SA została zarejestrowana w NSA pod sygn. akt II OSK 1828/09, a przewidywany termin jej rozpoznania to IV kwartał 2010 r.

Postępowania ws. decyzji o pozwoleniu na budowę Centrum Handlowego „Galeria Tęcza” w Kaliszu.

W dniu 29 kwietnia 2009 r. wydana została przez Prezydenta Miasta Kalisza na rzecz Rank Progress S.A. decyzja o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę budynku handlowo-usługowo-rozrywkowego Centrum Handlowe „Galeria Tęcza” w Kaliszu. Decyzję tę zaskarżył do Wojewody Wielkopolskiego Waldemar Wiącek. W wyniku odwołania w dniu 26 czerwca 2009 r. Wojewoda Wielkopolski zaskarżoną decyzję utrzymał w mocy. Ww. decyzję Wojewody Wielkopolskiego zaskarżył do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu Waldemar Wiącek oraz wniósł o uchylenie decyzji Wojewody, jak i poprzedzającej jej decyzji prezydenta miasta oraz o przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania. Ponadto skarżący wniósł o wstrzymanie wykonania zaskarżonej decyzji. Emitent nie zgadza się ze stanowiskiem skarżącego, a w związku z tym w toku postępowania będzie domagał się oddalenia skargi Waldemara Wiącka oraz oddalenia wniosku o wstrzymanie zaskarżonej decyzji. Postępowanie incydentalne dot. wstrzymania wykonania zaskarżonej decyzji zostało już prawomocnie zakończone sukcesem Rank Progress SA, albowiem WSA uzależnił wstrzymanie zaskarżonej decyzji od wpłacenia przez skarżącego kaucji w wysokości 2.818.061,34 zł na zabezpieczenie roszczeń inwestora z powodu wstrzymania wykonania decyzji, czego skarżący nie uczynił. Zarządzeniem przewodniczącego wydziału, w którym sprawa jest zarejestrowana, z dnia 17 sierpnia 2010 r. sprawa zostanie przekazana do Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z zażaleniem inwestora dot. incydentalnego postępowania wпадkowego w zakresie kosztów postępowania w wпадkowym postępowaniu dot. wstrzymania zaskarżonej decyzji. Tym samym przewidywany termin rozpoznania sprawy przesunie się o kilka miesięcy.

Omówione powyżej postępowania dotyczą Centrum Handlowego „Galeria Tęcza” w Kaliszu, które jest przedmiotem inwestycji jednostki zależnej od Emitenta, spółki E.F. Progress I Sp. z o.o. W przypadku negatywnego, dla Emitenta, rozstrzygnięcia powyższych postępowań, nie jest wykluczone, że jednostka zależna będzie musiała wstrzymać budowę, tym samym narażając swoją inwestycję na utratę wartości. Wartość inwestycji, która została ujęta w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Emitenta na dzień 30 czerwca 2010 r. wynosi 25.809 tys. zł. Jednocześnie Emitent wskazuje, iż w takiej sytuacji będzie uprawniony do kierowania roszczeń odszkodowawczych do stosownych organów administracji publicznej.

10. ISTOTNE ZDARZENIA, KTÓRE MIAŁY MIEJSCE W PIERWSZEJ POŁOWIE 2010 ROKU I DO DNIA PRZYGOTOWANIA NINIEJSZEGO SPRAWOZDANIA

Wejście Rank Progress S.A. na rynek podstawowy Giełdy Papierów Wartościowych

Dnia 22 stycznia 2010 roku spółka Rank Progress złożyła do Komisji Nadzoru Finansowego Prospekt Emisyjny w związku z ofertą publiczną 4 643 130 akcji zwykłych na okaziciela serii C z wyłączeniem prawa poboru dla dotychczasowych akcjonariuszy oraz ubieganiem się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie 16 250 960 akcji zwykłych na okaziciela serii B i nie więcej niż 4 643 130 akcji zwykłych na okaziciela serii C. Komisja zatwierdziła Prospekt Emisyjny dnia 17 maja 2010 r., a w dniach 14 – 18 czerwca 2010r. odbyła się subskrypcja, która zakończyła się sukcesem, zapisy złożono na wszystkie oferowane walory. W wyniku emisji akcji spółka pozyskała 50 mln zł brutto. Debiut na GPW nastąpił w dniu 8 lipca 2010 r.

Otrzymanie kredytów z przeznaczeniem na finansowanie inwestycji budowy galerii handlowej Pasaż Grodzki w Jeleniej Górze

Dnia 24 lutego 2010 r. spółka współzależna Rank Müller Jelenia Góra Sp. z o.o. zawarła z bankiem PKO BP SA umowę kredytu inwestycyjnego w kwocie 28 500 000 zł z przeznaczeniem na finansowanie kosztów związanych z budową kredytu inwestycyjnego w celu finansowania kosztów budowy galerii handlowej Pasaż Grodzki w Jeleniej Górze przy ul. Grodzkiej - Jasnej. Kredyt został udzielony na okres od 24 lutego 2010 r. do 1 lutego 2032r., jego oprocentowanie wynosi WIBOR 3M + marża banku. Zabezpieczeniem kredytu są m.in. hipoteki na użytkowaniu wieczystym gruntu kredytowanej nieruchomości, przelew wierzytelności z umów najmu, weksel in blanco z poręczeniem weksla przez Rank Progress SA, zastaw rejestrowy na 100% udziałach spółki Rank Müller Jelenia Góra Sp. z o.o.

Dnia 24 lutego 2010r. spółka współzależna Rank Müller Jelenia Góra Sp. z o.o. zawarła również z bankiem PKO BP SA umowę kredytu obrotowego nieodnawialnego w kwocie 6 300 000 zł z przeznaczeniem na finansowanie podatku VAT wynikającego z prowadzonej inwestycji polegającej budowie galerii handlowej Pasaż Grodzki w Jeleniej Górze przy ul. Grodzkiej - Jasnej. Kredyt został udzielony na okres od 24 lutego 2010 r. do 31 sierpnia 2011 r., jego oprocentowanie wynosi WIBOR 3M + marża banku. Zabezpieczeniem kredytu są m.in. hipoteki na użytkowaniu wieczystym gruntu kredytowanej nieruchomości, weksel in blanco z poręczeniem weksla przez Rank Progress SA.

Rozpoczęcie inwestycji – budowa centrum handlowego Galeria Twierdza w Zamościu

W dniu 26 kwietnia 2010 r. spółka zależna E.F. Progress III Sp. z o.o. zawarła umowę z firmą Erbud SA o generalne wykonawstwo centrum handlowego Galeria Twierdza w Zamościu. Wartość kontraktu wynosi 47.000.000 zł netto. Prace budowlane rozpoczęły się w maju 2010 r. i mają być zakończone do dnia 31 marca 2011 r. W wyniku tej inwestycji w centrum miasta, u zbiegu ulic Kilińskiego i Przemysłowej, powstanie galeria handlowa o powierzchni najmu 23 796 m² wraz z parkingiem na ponad 850 miejsc. Obiekt liczyć będzie ponad 80 sklepów, a wśród najemców z którymi już podpisano umowy znajdują się m.in. Media Markt, Marks&Spencer, H&M, Reserved, New Yorker, Empik, Deichmann, Rossmann. Planowany termin oddania Galerii do użytku to II kwartał 2011r.

Zawarcie aneksu do umowy kredytowej finansującej budowę Galerii Twierdza w Kłodzku

Dnia 30 kwietnia 2010 r. spółka zależna E.F. Progress V Sp. z o.o. zawarła aneks nr 8 do umowy kredytu inwestycyjnego nr K0006245 zawartego z BZ WBK SA, a udzielonego na budowę Centrum Handlowego Twierdza w Kłodzku. Istotną zmianą wprowadzoną niniejszym aneksem jest skrócenie okresu kredytowania i ustalenie terminu spłaty kredytu do dnia 31 grudnia 2010 roku. Skrócenie okresu kredytowania jest wynikiem przeznaczenia CH Twierdza w Kłodzku do sprzedaży, które według zamierzeń Zarządu powinno nastąpić w II półroczu 2010 roku. W dniu 25 lipca 2010 r. decyzją komitetu kredytowego BZ WBK SA, termin spłaty przedłużono do 15 stycznia 2011 r.

Podpisanie aneksów do umowy z firmą JA-WA Morgaś, Ostasz spółka jawna w Zamościu

Z dniem 18 maja 2010 r. Emitent powziął informację o podpisaniu aneksów do umowy z JA-WA Morgaś, Ostasz Spółka jawna w Zamościu, zawartej dnia 27 stycznia 2007 r. Umowa ta określała zasady wspólnej realizacji celu inwestycyjnego jakim była realizacja budowy obiektu handlowego o powierzchni około 35 000 m² w Zamościu przy ul. Kilińskiego i ul. Przemysłowej. Za realizację inwestycji spółka JA-WA miała otrzymać korzyści z niniejszego przedsięwzięcia w wysokości 30%, a Emitent w wysokości 70% jego wartości. Z dniem 14 kwietnia 2010r. w prawa i obowiązki Emitenta z tytułu tej umowy wstąpiła spółka zależna E.F. Progress III Sp. z o.o., a kwotę należnych korzyści dla spółki JA-WA Morgaś, Ostasz spółka jawna w Zamościu ustalono w stałej wysokości 4,2 mln zł.

Emisja obligacji serii B

W dniu 10 czerwca 2010 r. Emitent dokonał emisji i przydziału obligacji serii B o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości 1.000.000 zł. Obligacje są obligacjami rocznymi oprocentowanymi 12% w skali rocznej, przy czym odsetki płatne są kwartalnie. Wpływy z emisji obligacji zostały przeznaczone na inwestycje Emitenta. Obligacje zostały zabezpieczone hipoteką w wysokości 120% wartości emisji na nieruchomości gruntowej położonej w Katowicach przy ul. Olimpijskiej 11 oraz na trzech nieruchomościach położonych w Legnicy: przy ul. Złotoryjskiej 63, ul. Senatorskiej 21 oraz ul. Witelona 6-8.

Zmiana Generalnego Wykonawcy na budowie Galerii Tęcza w Kaliszu

W dniu 22 czerwca 2010 r. kancelaria prawna działająca w imieniu spółki zależnej E.F. Progress I Sp. z o.o. będącej investorem Galerii Tęcza w Kaliszu, wypowiedziała firmie Cezbed Sp. z o.o. umowę o generalne wykonawstwo wymienionej inwestycji. Wypowiedzenie nastąpiło z powodu m.in. znaczącego opóźnienia realizacji prac, które w ocenie Emitenta spowodowało przesunięcie terminu oddania obiektu do użytku z końca II na IV kwartał 2011 r. W dniu 22 lipca 2010 r. podpisano nową umowę o generalne wykonawstwo obiektu s firmą Erbud S.A.

Oddanie do użytkowania parku handlowego Twierdza II w Kłodzku

Dnia 26 czerwca 2010 r. oddany został do użytkowania Park Handlowy Twierdza II w Kłodzku z wyjątkiem obiektu kinowego, którego oddanie do użytku przewiduje się w pierwszej połowie grudnia 2010 r. Jest to kolejny obiekt komercyjny, po Galerii Handlowej Twierdza, zrealizowany przez Grupę Kapitałową Rank Progress w tym mieście. Park Handlowy Twierdza II został wybudowany przez jednostkę zależną E.F. Progress VII sp. z o.o. i oferuje 10 676 m² powierzchni najmu i 400 miejsc parkingowych. Wśród jego najemców znaleźli się m.in. Media Expert, Jysk, Marks&Spencer, Biedronka. Multiplex, którego prace wykończeniowe nie zostały jeszcze zakończone, będzie posiadał 3 sale kinowe na łączną liczbę ok. 720 miejsc.

11. INFORMACJE O ZAWARCIU PRZEZ EMITENTA LUB JEDNOSTKĘ PRZEZ NIEGO ZALEŻNĄ JEDNEJ LUB WIELU TRANSAKЦИИ Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI, JEŻELI POJEDYNCZO LUB ŁĄCZNIE SĄ ONE ISTOTNE I ZOSTAŁY ZAWARTE NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE

Emitent, jak również żadna z jego jednostek zależnych nie zawierały transakcji z jednostkami powiązаныmi, których wartość pojedynczą lub łączną można uznać za istotną i jednocześnie zostałyby zawarte na warunkach innych niż rynkowe.

12. INFORMACJE O UDZIELENIU PRZEZ EMITENTA LUB PRZEZ JEDNOSTKĘ OD NIEGO ZALEŻNĄ PORĘCZEŃ KREDYTU LUB POŻYCZKI LUB UDZIELENIU GWARANCJI

Emitent oraz jednostki od niego zależne udzieliły w I półroczu 2010 r. oraz do dnia przygotowania niniejszego sprawozdania następujących poręczeń:

Dnia 24 lutego 2010 r. Emitent udzielił poręczenia weksla in blanco wystawionego przez spółkę Rank Müller Jelenia Góra Sp. z o.o. dla banku PKO BP SA, jako zabezpieczenie zaciągniętego przez tę spółkę kredytu Inwestycyjnego w celu finansowania kosztów budowy galerii handlowej Pasaż Grodzki w Jeleniej Górze przy ul. Grodzkiej - Jasnej. Wysokość kredytu to 28.500.000 PLN i został on udzielony na okres od 24 lutego 2010 r. do 01 lutego 2032 r. Na dzień 30 czerwca 2010 r. zaangażowanie kredytowe z tytułu wymienionego kredytu wynosiło 18 324 164,30 PLN. Wynagrodzenie Emitenta wynosi 1% wartości poręczonego kredytu w stosunku rocznym.

Dnia 24 lutego 2010 r. Emitent udzielił poręczenia weksla in blanco wystawionego przez spółkę Rank Müller Jelenia Góra Sp. z o.o. dla banku PKO BP SA, jako zabezpieczenie zaciągniętego przez tę spółkę kredytu obrotowego w celu finansowania podatku VAT wynikającego z prowadzonej inwestycji polegającej na budowie galerii handlowej Pasaż Grodzki w Jeleniej Górze przy ul. Grodzkiej - Jasnej. Wysokość kredytu to 6.300.000 PLN i został on udzielony na okres od 24 lutego 2010r. do 31 sierpnia 2011 r. Na dzień 30 czerwca 2010 r. zaangażowanie kredytowe z tytułu wymienionego kredytu wynosiło 4 280 299,31 PLN. Wynagrodzenie Emitenta wynosi 1% wartości poręczonego kredytu w stosunku rocznym.

Spółka Rank Müller Jelenia Góra Sp. z o.o. jest spółką współzależną Emitenta, w której posiada on pośrednio przez podmiot zależny E.F. Progress II Sp. z o.o. 62,8% kapitału zakładowego i 58,9% udziału w głosach na Zgromadzeniu Wspólników.

Dnia 30 kwietnia 2010 r. Emitent udzielił poręczenia za zobowiązania spółki E.F. Progress V Sp. z o.o. wobec banku BZ WBK SA, wynikające z udzielonego tej spółce kredytu inwestycyjnego przeznaczonego na budowę centrum handlowego Galeria Twierdza w Kłodzku przy ul. Noworudzkiej. Kwota poręczonego kredytu na dzień 30 czerwca 2010 r. wynosi 16.065.465,75 EUR oraz 8.933.543,56 PLN, a termin spłaty do dnia 15 stycznia 2011 r. Wynagrodzenie Emitenta wynosi 1% wartości poręczonego kredytu w stosunku rocznym.

Równocześnie w związku z udzielonym poręczeniem Poręczyciel poddał się egzekucji świadczeń pieniężnych w oparciu o bankowy tytuł egzekucyjny, który Bank może wypełnić do wysokości kredytu wraz z odsetkami umownymi, opłatami i prowizjami, odsetkami od zadłużenia przeterminowanego, kosztami dochodzenia roszczeń banku oraz innymi kosztami wynikającymi z umowy, jednak maksymalnie do kwoty 124.760.000 PLN. Poręczyciel oświadcza, że bank może wystąpić do sądu o nadanie bankowemu tytułowi egzekucyjnemu klauzuli wykonalności do dnia przedawnienia roszczeń wynikających z umowy kredytowej tj. do dnia 1 września 2016 r.

Spółka E.F. Progress V Sp. z o.o. jest spółką zależną Emitenta, w której posiada on 100% kapitału zakładowego i 100% głosów na zgromadzeniu wspólników.

Dnia 30 kwietnia 2010 r. spółka zależna E.F. Progress V Sp. z o.o. udzieliła poręczenia za zobowiązania spółki Rank Progress SA wobec banku BZ WBK SA, wynikające z udzielonego tej spółce kredytu inwestycyjnego przeznaczonego na budowę Galerii Piastów etap I w Legnicy przy ul. NMPanny. Kwota poręczonego kredytu na dzień 30 czerwca 2010 r. wynosi 19.118.638,00 EUR, a termin spłaty do dnia 31 sierpnia 2014 r. Wynagrodzenie E.F. Progress V Sp. z o.o. wynosi 1% wartości poręczonego kredytu w stosunku rocznym.

Równocześnie w związku z udzielonym poręczeniem Poręczyciel poddał się egzekucji świadczeń pieniężnych w oparciu o bankowy tytuł egzekucyjny, który Bank może wypełnić do wysokości kredytu wraz z odsetkami umownymi, opłatami i prowizjami, odsetkami od zadłużenia przeterminowanego, kosztami dochodzenia roszczeń banku oraz innymi kosztami wynikającymi z umowy, jednak maksymalnie do kwoty 153.160.000 PLN. Poręczyciel oświadcza, że bank może wystąpić do sądu o nadanie bankowemu tytułowi egzekucyjnemu klauzuli wykonalności do dnia przedawnienia roszczeń wynikających z umowy kredytowej tj. do dnia 31 sierpnia 2017 r.

Dnia 30 kwietnia 2010 r. spółka zależna E.F. Progress V Sp. z o.o. udzieliła poręczenia za zobowiązania spółki Rank Progress SA wobec banku BZ WBK SA, wynikające z udzielonego tej spółce kredytu inwestycyjnego przeznaczonego na budowę Galerii Piastów etap II w Legnicy przy ul. NMPanny. Kwota poręczonego kredytu na dzień 30 czerwca 2010r. wynosi 27.554.629,37 EUR oraz 3.019.075,00 PLN, a termin spłaty do dnia 01 września 2014 r. Wynagrodzenie E.F. Progress V Sp. z o.o. wynosi 1% wartości poręczonego kredytu w stosunku rocznym.

Równocześnie w związku z udzielonym poręczeniem Poręczyciel poddał się egzekucji świadczeń pieniężnych w oparciu o bankowy tytuł egzekucyjny, który Bank może wypełnić do wysokości

kredytu wraz z odsetkami umownymi, opłatami i prowizjami, odsetkami od zadłużenia przeterminowanego, kosztami dochodzenia roszczeń banku oraz innymi kosztami wynikającymi z umowy, jednak maksymalnie do kwoty 213.340.000 PLN. Poręczyciel oświadcza, że bank może wystąpić do sądu o nadanie bankowemu tytułowi egzekucyjnemu klauzuli wykonalności do dnia przedawnienia roszczeń wynikających z umowy kredytowej tj. do dnia 01 września 2017 r.

Dnia 30 kwietnia 2010 r. spółka zależna E.F. Progress V Sp. z o.o. udzieliła poręczenia za zobowiązania spółki Rank Progress SA wobec banku BZ WBK SA, wynikające z udzielonego tej spółce kredytu obrotowego przeznaczonego na finansowanie rozliczeń z tytułu podatku VAT dotyczącego rozbudowy Galerii Piastów etap II w Legnicy przy ul. NMPanny. Kwota poręczonego kredytu na dzień 30 czerwca 2010 r. wynosi 5.800.649,12 PLN, a termin spłaty do dnia 1 września 2014 r. Wynagrodzenie E.F. Progress V Sp. z o.o. wynosi 1% wartości poręczonego kredytu w stosunku rocznym. Przedmiotowy kredyt został spłacony przez Emitenta w lipcu 2010 r.

Równocześnie w związku z udzielonym poręczeniem Poręczyciel poddał się egzekucji świadczeń pieniężnych w oparciu o bankowy tytuł egzekucyjny, który Bank może wypełnić do wysokości kredytu wraz z odsetkami umownymi, opłatami i prowizjami, odsetkami od zadłużenia przeterminowanego, kosztami dochodzenia roszczeń banku oraz innymi kosztami wynikającymi z umowy, jednak maksymalnie do kwoty 12.000.000 PLN. Poręczyciel oświadcza, że bank może wystąpić do sądu o nadanie bankowemu tytułowi egzekucyjnemu klauzuli wykonalności do dnia przedawnienia roszczeń wynikających z umowy kredytowej tj. do dnia 30 czerwca 2013 r.

Dnia 30 kwietnia 2010 r. spółka zależna E.F. Progress V Sp. z o.o. udzieliła poręczenia za zobowiązania spółki Rank Progress SA wobec banku BZ WBK SA, wynikające z udzielonego tej spółce kredytu inwestycyjnego przeznaczonego na zakup gruntu w Katowicach przy ul. Olimpijskiej. Kwota poręczonego kredytu na dzień 30 czerwca 2010 r. wynosi 30.190.500,00 PLN, a termin spłaty do dnia 30 czerwca 2010 r. Wynagrodzenie E.F. Progress V Sp. z o.o. wynosi 1% wartości poręczonego kredytu w stosunku rocznym.

Równocześnie w związku z udzielonym poręczeniem Poręczyciel poddał się egzekucji świadczeń pieniężnych w oparciu o bankowy tytuł egzekucyjny, który Bank może wypełnić do wysokości kredytu wraz z odsetkami umownymi, opłatami i prowizjami, odsetkami od zadłużenia przeterminowanego, kosztami dochodzenia roszczeń banku oraz innymi kosztami wynikającymi z umowy, jednak maksymalnie do kwoty 60.000.000 PLN. Poręczyciel oświadcza, że bank może wystąpić do sądu o nadanie bankowemu tytułowi egzekucyjnemu klauzuli wykonalności do dnia przedawnienia roszczeń wynikających z umowy kredytowej tj. do dnia 30 czerwca 2013 r.

Oprócz powyższych, Emitent, jak również żadna z jednostek od niego zależnych nie udzielały w I półroczu 2010 r. oraz do dnia przygotowania niniejszego sprawozdania żadnych innych poręczeń lub gwarancji.

13. INNE INFORMACJE, KTÓRE ZDANIEM EMITENTA SĄ ISTOTNE DLA OCENY JEGO SYTUACJI KADROWEJ, MAJĄTKOWEJ, FINANSOWEJ, WYNIKU FINANSOWEGO I ICH ZMIAN, ORAZ INFORMACJE, KTÓRE SĄ ISTOTNE DLA OCENY MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZOBOWIĄZAŃ PRZEZ EMITENTA.

Spłata kredytu obrotowego w kwocie 5,8 mln PLN udzielonego przez BZ WBK SA na finansowanie podatku VAT związanego z inwestycją „Budowa Galerii Piastów w Legnicy- II etap”

W dniu 8 lipca 2010 r. Emitent spłacił w całości kredyt obrotowy w kwocie 5,8 mln PLN udzielony przez BZ WBK SA na finansowanie podatku VAT związanego z inwestycją „Budowa Galerii Piastów w Legnicy - II etap”.

Warunki spłaty kredytu inwestycyjnego w kwocie 30 mln PLN udzielonego przez BZ WBK SA na zakup nieruchomości w Katowicach przy ul. Olimpijskiej

Komitet kredytowy Banku Zachodniego WBK SA, który zebrał się dnia 25 sierpnia 2010 r. podjął ustalenia przedłużające termin spłaty kredytu udzielonego na zakup nieruchomości w Katowicach przy ul. Olimpijskiej do dnia 15 stycznia 2011 roku. Komitet ustalił również dodatkowe warunki spłaty:

- kwota 20 mln PLN z wymienionego kredytu zostanie spłacona w ciągu miesiąca, a źródłem spłaty będą środki pieniężne pozyskane ze sprzedaży przez jego jednostkę zależną hipermarketu budowlanego firmie Leroy Merlin, która to sprzedaż będzie miała miejsce do końca sierpnia 2010 r. Hipermarket budowlany jest częścią Centrum Handlowego Twierdza;
- źródłem spłaty pozostałych 10 mln PLN będą środki pieniężne pozyskane ze sprzedaży centrum handlowego Galeria Twierdza w Kłodzku, która to transakcja według zamierzeń Emitenta powinna nastąpić na przełomie 2010 i 2011 roku.

Warunki spłaty kredytu inwestycyjnego udzielonego na budowę centrum handlowego Galeria Twierdza w Kłodzku

Komitet kredytowy Banku Zachodniego WBK SA, który zebrał się dnia 25 sierpnia 2010 r. przedłużył termin spłaty wymienionego kredytu do dnia 15 stycznia 2011 r. Na dzień 30 czerwca 2010 r. zaangażowanie z tytułu wymienionego kredytu wynosiło 16,1 mln EUR i 8,9 mln PLN. Źródłem spłaty wymienionego kredytu będzie:

- transakcja sprzedaży hipermarketu budowlanego firmie Leroy Merlin, o której mowa w poprzednim punkcie, w części pozostałej po spłacie 20 mln PLN kredytu wymienionego w punkcie poprzednim; oraz
- transakcja sprzedaży pozostałej części centrum handlowego Galeria Twierdza w Kłodzku, którą Emitent spodziewa się zawrzeć na przełomie 2010 i 2011 roku.

Zawarcie nowych umów leasingowych floty samochodowej

W wyniku zakończenia dotychczasowych długoterminowych umów leasingowych floty samochodowej Spółka w miesiącach lipcu i sierpniu 2010 r. zawarła nowe umowy leasingu floty samochodowej na kwotę około 1,5 mln PLN. Nowe umowy leasingowe zostały zawarte na okres 48 miesięcy.

Wykup obligacji serii A

Zwykle roczne obligacje na okaziciela serii A wyemitowane przez Emitenta w roku 2009 o łącznej wartości nominalnej 24.760 tys. zł przypadają do wykupu w dniu 8 grudnia 2010 r. Źródłem spłaty wymienionych obligacji jest sprzedaż istotnych nieruchomości posiadanych przez Grupę Kapitałową w tym nieruchomości położonej we Wrocławiu, Centrum Handlowego Twierdza lub Parku Handlowego Twierdza II w Kłodzku. W przypadku braku sprzedaży tych nieruchomości do dnia wykupu obligacji Emitent rozważa możliwość wyemitowania nowego długu w celu zrefinansowania tego instrumentu.

Zawarcie umowy o zarządzanie nieruchomością Galeria Piastów

Dnia 17 sierpnia 2010 r. Emitent podpisał ze spółką Metro Group Asset Management Sp. z o.o. (Zleceniobiorca) umowę o świadczenie usług zarządzania nieruchomością oraz usług pokrewnych, która dotyczy galerii handlowej Galeria Piastów należącej do Emitenta. W związku z przejściem w zarząd wymienionego obiektu, niektórzy z 22 pracowników dotychczas zatrudnionych na obiekcie zostanie przejętych przez Zleceniobiorcę, natomiast w stosunku do pozostałych pracowników w szacunkowej liczbie od 16 do 18 osób Emitent rozważa ich relokację, zmianę stanowiska, pomoc w

znalezieniu nowej pracy lub, w ostateczności zwolnienie. Kwoty ewentualnych odpraw z tytułu potencjalnych zwolnień grupowych nie są istotne i nie powinny przekroczyć 100 tys. zł.

14. WSKAZANIE CZYNNIKÓW, KTÓRE W OCENIE EMITENTA BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ NIEGO WYNIKI W PERSPEKTYWIE, CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO PÓŁROCZA

W ocenie Emitenta, wpływ na wynik finansowy w perspektywie co najmniej kolejnego półrocza będą miały następujące zdarzenia i czynniki:

- sprzedaż hipermarketu budowlanego zlokalizowanego przy Centrum Handlowym Twierdza w Kłodzku spółce Leroy Merlin Inwestycje Sp. z o.o., która planowana jest na koniec sierpnia 2010 roku. Wpływy z tej transakcji pozwolą zredukować zobowiązania finansowe, koszty finansowania, ale jednocześnie przychody z czynszów najmu.
- sprzedaż Centrum Handlowego Twierdza oraz Parku Handlowego Twierdza II w Kłodzku, która planowana jest na przełom roku 2010 i 2011. Przychody ze sprzedaży tych nieruchomości inwestycyjnych zredukują zobowiązania finansujące te nieruchomości i tym samym koszty finansowe, jak również zasilą wkłady własne na innych inwestycjach prowadzonych przez Grupę Kapitałową.
- sprzedaż nieruchomości w Kłodzku spółce McDonald's Polska Sp. z o.o., która przewidziana jest w II półroczu 2010 r. i z której wpływy gotówkowe zostaną przeznaczone na redukcję oprocentowanych zobowiązań finansowych zaciągniętych przez jednostkę zależną E.F. Progress V Sp. z o.o.
- oddanie do użytkowania galerii handlowej Pasaż Grodzki w Jeleniej Górze, które przewidziane jest na październik 2010 r. spowoduje wzrost zakresu działalności Grupy Kapitałowej i pozytywnie wpłynie na wynik finansowy.
- rozpoczęcie budowy Galerii Świdnickiej w Świdnicy, które planowane jest na II połowę 2010 r. oraz wycena realizowanych etapów inwestycji do wartości godziwej, która pozytywnie wpłynie na wynik finansowy Grupy Kapitałowej;
- aktualizacja wycen wartości godziwej realizowanych inwestycji Galeria Twierdza w Zamościu oraz Galeria Tęcza w Kaliszu, których oddanie do użytku planowane jest w 2011 roku, i które pozytywnie wpłyną na wynik finansowy Grupy Kapitałowej.

Do innych istotnych czynników, które mogą dodatkowo istotnie wpłynąć na wyniki Grupy Kapitałowej w przeciągu najbliższych sześciu miesięcy można zaliczyć:

- fluktuację kursu zł wobec euro. Wzmocnienie złotówki wobec euro niekorzystnie wpływa na wyniki osiągane przez Grupę Kapitałową, a w szczególności ma negatywny wpływ na: wysokość przychodów z czynszów najmu, które prawie w całości są denominowane w walucie euro, obniżenie wartości nieruchomości komercyjnych, których wartość jest ustalana w oparciu o zdyskontowane przepływy w euro, konieczność zwiększenia udziału własnego na nieruchomościach komercyjnych w budowie.
- tendencje cenowe w budownictwie. Wzrost cen usług i materiałów budowlanych może negatywnie wpłynąć na opłacalność inwestycji, które Grupa Kapitałowa zamierza wkrótce rozpocząć, a co za tym idzie na mniejsze zyski wynikające z przeszacowania do wartości godziwej.
- tendencje w stopach procentowych. Ich wzrost może negatywnie wpłynąć na obciążenia odsetkowe.
- popyt ze strony inwestorów. Większy popyt na nieruchomości może umożliwić sprzedaż niektórych aktywów posiadanych przez Spółkę wcześniej niż zaplanowano i z większym zyskiem oraz pozytywnie wpłynąć na stopy kapitalizacji a co za tym idzie na wyższe zyski z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych. Z drugiej strony może jednak negatywnie wpłynąć na cenę zakupu gruntów, które są skupowane pod przyszłe inwestycje jak i do obrotu

oraz na nasilenie działań ze strony konkurencji w lokalizacjach zabezpieczonych przez Grupę Kapitałową.

15. OPIS ISTOTNYCH CZYNNIKÓW RYZYKA I CZYNNIKÓW ISTOTNYCH DLA ROZWOJU GRUPY KAPITAŁOWEJ ORAZ OPIS PODSTAWOWYCH ZAGROŻEŃ I RYZYKA ZWIĄZANYCH Z POZOSTAŁYMI MIESIĄCAMI ROKU OBROTOWEGO

Opis istotnych czynników ryzyka i czynników istotnych dla rozwoju Grupy Kapitałowej

Do najważniejszych czynników ryzyka związanych z otoczeniem w jakim Grupa Kapitałowa prowadzi działalność zaliczyć można:

- ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną i polityczną w Polsce, co przekłada się na m. in. poziom wzrostu gospodarczego, poziom bezrobocia, poziom inflacji, wielkość popytu;
- ryzyko zmian regulacji prawnych, zwłaszcza w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej, gospodarki nieruchomościami i realizacji inwestycji budowlanych;
- ryzyko związane z niestabilnością systemu podatkowego; istnieje ryzyko, że nowe regulacje podatkowe osłabią zdolność nabywczą konsumentów a zwiększone obciążenia podatkowe negatywnie wpłyną na wyniki finansowe podmiotów gospodarczych;
- ryzyko związane z nasileniem konkurencji; stopniowe nasycanie się rynku komercyjnych nieruchomości handlowych nasila walkę konkurencyjną pomiędzy firmami z branży;
- ryzyko kursowe; znaczna część przychodów z najmu Grupy Kapitałowej jest denominowana w euro, co oznacza, iż wahania kursu euro mają istotny wpływ na przychody ze sprzedaży i w efekcie na wyniki osiągane przez jednostki Grupy Kapitałowej;
- ryzyko stopy procentowej, której wzrost powoduje zwiększenie obciążeń odsetkowych i w efekcie negatywnie wpływa na osiągane wyniki;
- ryzyko płynności, którego zwiększenie może negatywnie wpłynąć na poziom osiąganych przepływów pieniężnych;
- problemy finansowe kontrahentów Spółki, w szczególności dotyczące najemców nieruchomości komercyjnych, a także firm wykonawczych odpowiedzialnych za realizację poszczególnych projektów inwestycyjnych.


Czynniki istotne dla rozwoju Grupy Kapitałowej Rank Progress SA:

- dostępność nieruchomości gruntowych w miejscowościach, które stanowią przedmiot strategii rozwoju Grupy Kapitałowej;
- dostępność finansowania zewnętrznego, głównie w postaci finansowania inwestycji kredytami bankowymi;
- strategie rozwoju sieci detalicznych, które docelowo są podstawowymi najemcami w nieruchomościach komercyjnych należących do Grupy Kapitałowej;
- długotrwałość procesów administracyjnych związanych m. in. z: przekształceniem nieruchomości gruntowych w nieruchomości dostępne pod zabudowę obiektami handlowymi, uzyskaniem pozwoleń na budowę obiektów handlowych;
- dostępność kapitału, która przekłada się na popyt na nieruchomości ze strony zarówno prywatnych inwestorów jak i funduszy inwestujących w nieruchomości komercyjne oraz na możliwość pozyskania dodatkowych środków finansowych z ewentualnej przyszłej emisji papierów wartościowych, które miałyby posłużyć poszerzeniu działalności Grupy Kapitałowej o nowe inwestycje w nieruchomości komercyjne;
- stopy kapitalizacji, które istotnie wpływają na wartość nieruchomości będące przedmiotem inwestycji Grupy Kapitałowej jak i nieruchomości przeznaczone na sprzedaż.


Opis podstawowych zagrożeń i ryzyka związanego z pozostałymi miesiącami roku obrotowego

Do najważniejszych zagrożeń i ryzyk związanych z pozostałymi miesiącami roku obrotowego zaliczyć można:

- obserwowana poprawa sytuacji i wychodzenie branży deweloperskiej z kryzysu może przełożyć się na wzrost cen gruntów, co może negatywnie wpłynąć na rentowność planowanych inwestycji;
- ryzyko kursowe; znaczący spadek kursu euro będzie miał negatywny wpływ na przychody ze sprzedaży, wycenę nieruchomości posiadanych przez Emitenta, a tym samym wyniki finansowe;
- ryzyko stopy procentowej, nagły wzrost stóp procentowych może mieć negatywny wpływ na wyniki finansowe uzyskiwane przez Emitenta;
- przedłużające się procedury administracyjne mogące negatywnie wpłynąć na pozyskanie pozwoleń na budowę nowych obiektów, w szczególności obiektu handlowego Galeria Świdnicka w Świdnicy;
- negatywne dla Emitenta rozstrzygnięcie postępowań sądowych w sprawie kwestionowania warunków zabudowy oraz pozwolenia na budowę obiektu handlowego Galeria Tęcza w Kaliszu;
- nie dojście do skutku planowanej sprzedaży Centrum Handlowego Twierdza oraz Parku Handlowego Twierdza II w Kłodzku, z której środki miały posłużyć spłacie kredytów krótkoterminowych otrzymanych z BZ WBK SA, a pozostała część wpływów ze sprzedaży miała zostać przeznaczona na wkład własny w realizowane inwestycje;
- wzrost stawek VAT lub innych obciążeń fiskalnych może negatywnie przełożyć się na popyt ze strony indywidualnych klientów, a co za tym idzie negatywnie wpłynąć na płynność sieci handlowych będących podstawowymi najemcami lokali w obiektach handlowych należących do Grupy Kapitałowej co może zwiększyć presję na obniżki stawek czynszowych oraz na zwiększenie poziomu pustostanów i w efekcie negatywnie wpłynąć na rentowność samych obiektów jak i wyniki Grupy Kapitałowej.



Jan Mroczka
Prezes Zarządu



Dariusz Domszy
Wiceprezes Zarządu



Mariusz Kaczmarek
Członek Zarządu

Legnica, dnia 26 sierpnia 2010 r.