

RAPORT ROCZNY SPÓŁKI



Rank Progress SA

ZA ROK OBROTOWY ZAKOŃCZONY

31 GRUDNIA 2010 ROKU

Spis Treści

1.	Pismo Prezesa	3
2.	Informacje ogólne.....	5
3.	Wybrane dane finansowe	5
4.	Roczne sprawozdanie finansowe	6
5.	Sprawozdanie z działalności emitenta	6
5.1.	Zdarzenia istotnie wpływające na działalność jednostki, jakie nastąpiły w roku obrotowym, a także po jego zakończeniu, do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego.....	6
5.2.	Przewidywany rozwój Emitenta	8
5.3.	Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju.....	8
5.4.	Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa	8
5.5.	Nabycie udziałów (akcji) własnych.....	11
5.6.	Posiadane przez jednostkę oddziały (zakłady)	11
5.7.	Instrumenty finansowe	11
5.8.	Stosowanie ładu korporacyjnego	12
5.9.	Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	20
5.10.	Podstawowe produkty i usługi	22
5.11.	Rynki zbytu oraz źródła zaopatrzenia	22
5.12.	Znaczące umowy dla działalności Emitenta	22
5.13.	Powiązania organizacyjne lub kapitałowe Emitenta z innymi podmiotami oraz główne inwestycje krajowe i zagraniczne	23
5.14.	Istotne transakcje zawarte przez Emitenta lub jednostkę zależną z podmiotami powiązanymi na innych warunkach niż rynkowe.....	26
5.15.	Umowy dotyczące kredytów i pożyczek	26
5.16.	Udzielone i otrzymane w roku 2010 poręczenia i gwarancje	28
5.17.	Wykorzystanie przez Emitenta wpływów z emisji.....	29
5.18.	Różnice pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie rocznym a wcześniej publikowanymi prognozami na rok 2010	30
5.19.	Zarządzanie zasobami finansowymi	31
5.20.	Możliwość realizacji zmierzeń inwestycyjnych.....	32
5.21.	Czynniki i nietypowe zdarzenia mające wpływ na wynik z działalności za rok obrotowy	32
5.22.	Zewnętrzne i wewnętrzne czynniki istotne dla rozwoju przedsiębiorstwa oraz perspektywy rozwoju Emitenta	32
5.23.	Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem emitenta i jego grupą kapitałową.....	34
5.24.	Umowy zawarte pomiędzy emitentem a osobami zarządzającymi przewidujące rekompensaty	34
5.25.	Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści dla osób zarządzających lub nadzorujących emitenta	34
5.26.	Liczba i wartość nominalna akcji Emitenta oraz akcji i udziałów w jednostkach powiązanych Emitenta, będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących.....	35
5.27.	Umowy w wyniku których mogą nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez akcjonariuszy i obligatariuszy emitenta	35
5.28.	System kontroli programów akcji pracowniczych	36
5.29.	Biegły rewident	36
6.	Oświadczenie zarządu w sprawie sprawozdania finansowego	36
7.	Oświadczenie zarządu w sprawie biegłego rewidenta	36
8.	Opinia i raport biegłego rewidenta	36

1. Pismo Prezesa

Szanowni Państwo,

Rok 2010 okazał się pod wieloma względami sukcesem. Spółka pozytywnie przeszła postępowanie przed KNF w sprawie zatwierdzenia prospektu emisyjnego, przeprowadziła emisję i 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. Nasz udany debiut na Giełdzie Papierów Wartościowych to efekt wyteżonej 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. Wszystkim im, życząc dalszych sukcesów, serdecznie dziękujemy za fachową wiedzę, skuteczność i determinację w osiągnięciu celu.

Kolejnym potwierdzeniem zaufania ze strony inwestorów była zakończona w grudniu 2010 roku emisja trzyletnich obligacji na kwotę 100 mln zł brutto. Pozyskane środki przeznaczyliśmy na spłatę krótkoterminowych kredytów, krótkoterminowych obligacji wyemitowanych w grudniu 2009 r. ale przede wszystkim na inwestycje realizowane od 2010 roku i nowe zaplanowane na lata następne. W marcu 2011 r. Spółka rozpoczęła procedurę wprowadzania obligacji do obrotu publicznego na rynku Catalyst, z nadzieją, że ich debiut nastąpi na przełomie marca i kwietnia bieżącego roku.

Zarówno udane emisje akcji jak i obligacji na łączną kwotę 150 mln zł świadczą że jesteśmy partnerem, któremu można zaufać, a w konsekwencji powierzyć środki finansowe o ogromnej wartości. Cieszymy się, że inwestorzy dostrzegli w nas potencjał i zaufali nam. Nie zamierzamy tego zaufania zawieść, tym bardziej, że w chwili obecnej toczą się procedury zabezpieczenia nowych gruntów pod przyszłe nieruchomości komercyjne zapewniające Grupie Kapitałowej wiele pracy na najbliższe lata, a partnerom finansowym i inwestycyjnym intratne korzyści.

W roku 2010 jako inwestor zastępczy oddaliśmy do użytku obiekt handlowy Park Handlowy Twierdza II tuż obok funkcjonującego już Centrum Handlowego Twierdza w Kłodzku. Nowy obiekt liczy ok. 11 tys. m² i w styczniu 2011 r. został powiększony o trzysalowe kino, którego operatorem jest nowa spółka w branży kinowej Cinema 3D S.A. Centrum handlowe w Kłodzku jest stu procentach skomercjalizowane i przynosi dobre stabilne dochody. Sukces tego obiektu potwierdza skuteczność obranej przez nas strategii inwestowania w niezagospodarowanych dotychczas przez konkurencję małych i średnich miastach Polski.

W 2010 roku, również jako inwestor zastępczy, rozpoczęliśmy budowę Galerii Świdnickiej w Świdnicy, oddaliśmy do użytku Pasaż Grodzki w Jeleniej Górze i kontynuowaliśmy budowę Galerii Tęcza w Kaliszu, której otwarcie planujemy na październik tego roku. Wiosną minionego roku rozpoczęliśmy także realizację Galerii Twierdza w Zamościu, która na zakupy zaprosi już w połowie maja. Centrum jest skomercjalizowane w 80 procentach i podobnie jak nasz obiekt w Kłodzku, ma ogromny potencjał. Spodziewamy się, że będzie to jedna z najbardziej rentownych inwestycji Grupy Kapitałowej.

Równolegle Spółka przygotowuje kolejne realizacje kontynuując skupowanie nieruchomości w Skarżysku – Kamiennej, oraz przez spółki celowe zabezpieczając nieruchomości w Chojnicach, Kielcach, okolicach Warszawy i w innych miejscowościach. Nieocenione znaczenie dla Spółki ma również współpraca z IKEA, dla której przygotowujemy nieruchomości pod przyszłe inwestycje. Ta współpraca powinna pomyślnie rozwijać się w latach następnych.

Plany inwestycyjne Grupy Kapitałowej, w której Spółka pełni wiodącą rolę, są dalekosiężne, a potencjał nakładów kapitałowych do końca roku 2014 może sięgnąć zawrotnej kwoty 1 mld zł.

Spółka w roku 2010 osiągnęła zysk netto w wysokości 5,4 mln zł, poziom aktywów zwiększył się o przeszło 18% od zeszłego roku do poziomu ponad 600 mln zł, a kapitał własny o prawie połowę do poziomu ponad 217 mln zł. Wszystkie te parametry świadczą o dynamizmie, sile i efektywności gospodarowania majątkiem Spółki. 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. Mam na myśli przede wszystkim malejące średnie rynkowe czynsze najmu, presję ze strony najemców na zmniejszanie czynszów z najmu, wciąż zaostrzone kryteria 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 prowadzonych przez jednostki celowe 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 a z drugiej wyzwanie do jeszcze bardziej wyętej pracy, zwiększona odpowiedzialność i transparentność. Chcemy jeszcze bardziej wzmocnić swoją pozycję na rynku i kontynuować naszą misję „budowania stylu życia” z myślą o potrzebach i zadowoleniu inwestorów, partnerów biznesowych i lokalnych społeczności.



Prezes Zarządu
Jan Mroczka

2. Informacje ogólne

Nazwa i siedziba, forma prawna

Rank Progress Spółka Akcyjna
ul. Złotoryjska 63
59-220 Legnica

(dalej „Spółka”, „Rank Progress”, „jednostka”, „emitent”)

Rejestracja w Krajowym Rejestrze Sądowym

IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia-Fabryczna we Wrocławiu, numer w KRS 0000290520.

Podstawowy przedmiot działalności

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest:

- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
- Wykonywanie robót ogólnobudowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.

Spółka należy do branży deweloperskiej wg klasyfikacji przyjętej przez GPW.

3. Wybrane dane finansowe

Wybrane jednostkowe dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EUR	
	01.01.2010- 31.12.2010	01.01.2009- 31.12.2009	01.01.2010- 31.12.2010	01.01.2009- 31.12.2009
Przychody ze sprzedaży	37 614	131 494	9 393	30 294
Zysk na sprzedaży	13 869	34 395	3 464	7 924
Zysk na działalności operacyjnej	(4 495)	37 477	(1 123)	8 634
Zysk brutto	6 717	29 585	1 677	6 816
Zysk netto	5 399	23 801	1 348	5 483
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	5 142	(4 620)	1 284	(1 064)
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	(38 652)	(35 295)	(9 652)	(8 131)
Przepływy pieniężne z działalności finansowej	54 973	40 534	13 728	9 338
Przepływy pieniężne razem	21 463	619	5 360	143

	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009
Nieruchomości inwestycyjne	279 195	308 538	70 499	75 103
Aktywa razem	601 528	508 254	151 890	123 717
Zobowiązania długoterminowe	306 304	209 743	77 344	51 055
Zobowiązania krótkoterminowe	48 608	105 351	12 274	25 644
Kapitał własny	216 603	164 886	54 694	40 136
Kapitał zakładowy	3 715	3 250	938	791
Liczba akcji	37 145 050	32 501 920	37 145 050	32 501 920

4. Roczne sprawozdanie finansowe

Roczne sprawozdanie finansowe Spółki Rank Progress S.A. za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2010 r. zostało zaprezentowane jako odrębny dokument stanowiący załącznik do niniejszego raportu rocznego.

5. Sprawozdanie z działalności emitenta

5.1. Zdarzenia istotnie wpływające na działalność jednostki, jakie nastąpiły w roku obrotowym, a także po jego zakończeniu, do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego

Debiut na GPW w Warszawie

W roku 2010 Spółka pozytywnie przeszła postępowanie przed KNF i zadebiutowała na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie. Do obrotu giełdowego zostały dopuszczone akcje serii B oraz serii C, te ostatnie wyemitowane w roku 2010. Pierwsze notowania PDA miało miejsce w dniu 8 lipca 2010 r. Spółka pozyskała netto 47,5 mln zł na dalsze inwestycje.

Zmiany do umów kredytowych

Kredyt krótkoterminowy w wysokości 30 mln zł udzielony przez Bank Zachodni WBK S.A. (BZ WBK) na sfinansowanie zakupu nieruchomości w Katowicach został w ciągu roku spłacony w całości. Źródłem spłaty była dywidenda wypłacona przez jednostkę zależną E.F. Progress V. Sp. z o.o. w wysokości 20 mln zł, a pozostała część kredytu została spłacona ze środków finansowych pozyskanych z emisji obligacji serii C, która miała miejsce w grudniu 2010 r. Tym samym, Spółka ograniczyła swoją ekspozycję na BZ WBK i mogła skuteczniej renegotjować warunki pozostałych umów kredytowych.

W dniu 31 grudnia 2010 r. Spółka podpisała aneksy do umów kredytowych zawartych z BZ WBK na finansowanie nieruchomości Galeria Piastów, które obniżyły marżę z 4% do 2,6%.

Zmiana umowy o współpracy ze spółką JA-WA

W dniu 14 kwietnia 2010 r. na podstawie aneksu zmianie uległa umowa o współpracy podpisana w dniu 27 stycznia 2007 roku ze spółką JA-WA Morgaś, Ostasz Spółka Jawna z siedzibą w Zamościu („Partner”). Przedmiotowa umowa była zawarta w celu określenia zasad wspólnej realizacji celu gospodarczego polegającego na zagospodarowaniu nieruchomości położonych w Zamościu przy ulicy Kilińskiego i Przemysłowej poprzez wybudowanie obiektu handlowego o powierzchni około 35 tysięcy mkw. W ramach tej umowy Spółka zobowiązała się do zakupu szeregu nieruchomości położonych w Zamościu, a następnie do zrealizowania na nich obiektu. Ponadto po uzyskaniu prawomocnego pozwolenia na użytkowanie wybudowanego obiektu tytułem wynagrodzenia Partnera Spółka była zobowiązana do nieodpłatnego przeniesienia na rzecz Partnera 30% udziałów w spółce celowej powołanej do realizacji przedmiotowej inwestycji lub do wypłacenia Partnerowi należnego mu zysku, tj. kwoty równej 30% wartości rynkowej obiektu, pomniejszonej o wszelkie koszty poniesione przez Spółkę w związku z inwestycją. Umowa ta została zmieniona w ten sposób, że w miejsce Spółki jako strona umowy wstąpił podmiot zależny E.F. Progress III Sp. z o.o., a wynagrodzenie za usługi świadczone przez Partnera zostało ustalone w wysokości 4.200 tys. zł płatne w transzach przez podmiot zależny.

Rozpoczęcie budowy obiektów handlowych w Świdnicy i Zamościu

W czerwcu 2010 r. Spółka zakupiła nieruchomość gruntową o powierzchni 3,7 ha położoną przy ulicy Westerplatte w Świdnicy około 300 m od ścisłego centrum miasta. Jako inwestor zastępczy, Spółka pozyskała dla swojej jednostki celowej E.F. Progress VI Sp. z o.o. pozwolenie na budowę Galerii Świdnickiej oraz wybrała generalnego wykonawcę, który w październiku 2010 r. rozpoczął budowę galerii handlowej o powierzchni najmu ok. 15,6 tys. m² oraz o liczbie lokali ok. 50. Obiekt będzie również zawierał wielosalone kino oraz lokal fitness. Zakończenie budowy jest przewidziane na I kwartał 2012 roku, a łączne nakłady wyniosą ok. 86 mln zł.

Jako inwestor zastępczy Spółka również występuje na budowie w Zamościu, gdzie inwestorem jest spółka zależna E.F. Progress III Sp. z o.o. Spółka pozyskała w imieniu podmiotu zależnego pozwolenie na budowę Galerii Twierdza oraz wybrała generalnego wykonawcę, który w maju 2010 r. rozpoczął budowę parterowego obiektu o powierzchni najmu ok. 23,8 tys. m² i zawierającego ok. 85 lokali pod najem. Oddanie obiektu do użytkowania zostało ustalone na maj 2011 r. W chwili obecnej, na obiekcie toczą się prace wykończeniowe, a łączne nakłady wyniosą ponad 100 mln zł. W grudniu

2010 r. dzięki wysiłkom Spółki, inwestor tego obiektu zawarł umowę o kredyt budowlany z bankiem PKO BP S.A. na okres 15 lat.

Budowa w Kaliszu

Spółka, na podstawie umowy o zastępstwo inwestorskie prowadzi również projekt polegający na budowie obiektu handlowego Galeria Tęcza w Kaliszu, którego inwestorem jest jednostka zależna E.F. Progress I Sp. z o.o. Budowa rozpoczęła się pod koniec 2009 roku, a w połowie 2010 roku, inwestor musiał zmienić generalnego wykonawcę na bardziej rzetelną firmę. W związku z opóźnieniami na budowie spowodowanymi głównie przyczynami leżącymi po stronie poprzedniego generalnego wykonawcy, termin oddania obiektu do użytkowania uległ przesunięciu o kilka miesięcy z połowy 2011 r. na październik 2011 r. Obiekt będzie posiadał wielosalone kino, parking podziemny oraz ok. 85 lokali handlowych dla najemców. Całość nakładów inwestycyjnych powinna zamknąć się kwotą ok. 115 mln zł.

Zakończenie budowy Pasażu Grodzkiego oraz Parku Handlowego Twierdza II

Spółka, jako inwestor zastępczy pomyślnie doprowadził do oddania do użytkowania dwóch obiektów handlowych w roku 2010. Pierwszy z nich pod nazwą Park Handlowy Twierdza II, którego inwestorem jest spółka zależna E.F. Progress VII Sp. z o.o. o łącznej powierzchni najmu 10,9 tys. m² został oddany do użytkowania w połowie 2010 r. i stanowi uzupełnienie oferty istniejącego Centrum Handlowego Twierdza w Kłodzku, które również należy do spółki zależnej. W styczniu 2011 r. w tak niewielkiej miejscowości, którą jest Kłodzko, co jest ewenementem na skalę ogólnopolską, zostało oddane do użytku 3-salone kino, które jest najemcą jednego z lokali Twierdzy II.

Druga z zakończonych inwestycji pod nazwą Pasaż Grodzki w Jeleniej Górze znajduje się ok. 100 m od jeleniogórskiego ratusza. Powierzchnia najmu to ok. 5,7 tys. m², a jego otwarcie nastąpiło w październiku 2010 r. Ten niewielki obiekt doskonale wpisał się w architekturę otaczających go kamieniczek starego miasta, a jego projekt oraz wykonanie było nadzorowane przez konserwatora zabytków. Inwestorem jest podmiot współzależny Rank Müller Jelenia Góra Sp. z o.o.

Emisja obligacji serii C

W dniu 9 grudnia 2010 r. sukcesem zakończyła się emisja zwykłych obligacji na okaziciela serii C. Wyemitowano 100.000 trzyletnich obligacji o wartości nominalnej i cenie emisyjnej 1.000 zł każda, o łącznej wartości nominalnej 100 mln zł. Odsetki od obligacji w wysokości WIBOR 6M + 5% p.a. są płatne co pół roku. Wpływy z obligacji zostały przeznaczone na spłaty kredytów, wykup obligacji serii B oraz cele inwestycyjne szerzej omówione w dalszej części raportu.

Współpraca z IKEA

W sierpniu 2010 roku, Spółka zawarła z IKEA Property Poland Sp. z o.o. przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości położonych w okolicach Opola. Wartość netto kontraktu to 37 mln zł. Zawarcie przyrzeczonej umowy nastąpi po skupieniu działek gruntów stanowiących przedmiot umowy oraz przeprowadzeniu procedur administracyjnych określonych w tej umowie. Emitent spodziewa się zawarcia umowy ostatecznej w III kwartale roku 2011. Spółka traktuje zawartą umowę jako wstęp do dalszej owocnej współpracy z tym partnerem biznesowym.

Do najważniejszych wydarzeń od daty bilansowej do daty podpisania niniejszego raportu Zarząd zalicza:

Szansa na odzyskanie części istotnej wierzytelności

Jak opisano w punkcie 5.9 niniejszego raportu, Spółka w roku 2011 powzięła informację o zatwierdzeniu listy wierzycieli oraz o zatwierdzeniu układu dotyczącego upadłości spółki Jogra 2 Sp. z o.o., na majątku której była ustanowiona hipoteka na zabezpieczenie wierzytelności Emitenta od spółki Rathburn Holdings B.V. W dniu 15 lutego 2011 r., w ramach postępowania upadłościowego spółki Jogra 2 Sp. z o.o., odbyło się Zgromadzenie Wierzycieli, na którym to Zgromadzeniu doszło do przegłosowania układu. Na mocy tegoż układu Rank Progress ma otrzymać, w terminie ok. 3 miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia o zatwierdzeniu układu, 30% udział w nieruchomości wniesionej wcześniej do Jogra 2 Sp. z o.o., a Bank Zachodni WBK S.A. 70%. Zarząd szacuje, że wartość rynkowa udziału w nieruchomości, który Spółka miałaby otrzymać po zatwierdzeniu układu wynosi ok. 21 mln zł.

Splata kredytów w Deutsche Bank PBC S.A.

W dniu 22 grudnia 2010 roku został złożony wniosek o rozwiązanie umowy o kredyt obrotowy oraz kredyt w rachunku bieżącym z Deutsche Bank PBC S.A. Pozostałe zobowiązanie z tytułu kredytu obrotowego w kwocie 13,5 mln zł zostało spłacone w dniu 11 stycznia 2011 roku i tym samym umowy kredytowe zostały rozwiązane.

5.2. Przewidywany rozwój Emitenta

Warunkiem dalszego rozwoju Rank Progress S.A. i jej Grupy Kapitałowej jest realizacja strategicznego planu budowy i najmu, odpowiadających potrzebom rynku powierzchni handlowych, w oparciu o profesjonalne projekty centrów handlowych wielkopowierzchniowych jak również śródmiejskich galerii, które są budowane z materiałów wysokiej jakości, bezpieczne i zapewniające wysoki komfort osobom w nich zatrudnionym i odwiedzającym. Dlatego głównym kierunkiem prowadzonych przez Spółkę prac rozwojowych jest pozyskiwanie najlepszych lokalizacji, gromadzenie banku ziemi i przebudowa istniejących obiektów zmieniając ich dotychczasowy charakter w nowoczesne centra handlu i rozrywki z zachowaniem architektury miejsca, w którym się znajdują. W najbliższej przyszłości Spółka Rank Progress S.A. w ramach jednostek celowych planuje realizację centrów handlowych do których m. in. należą obiekty wymienione w punkcie 5.1 powyżej, oraz:

- Centrum Handlowe w Krośnie o powierzchni najmu ok. 14 tys. m²;
- Galeria Handlowa w Chojnicach o powierzchni najmu ok. 33 tys. m²;
- Centrum Handlowe w Skarżysku-Kamiennej o powierzchni najmu ok. 15 tys. m²;
- Centrum Handlowe w Jarosławiu o powierzchni najmu ok. 26 tys. m²;
- Centrum Handlowe w okolicach Kielc o powierzchni najmu ok. 40 tys. m²;
- Centrum Handlowe w okolicach Warszawy o powierzchni najmu ok. 63 tys. m².

Trwające spowolnienie gospodarcze miało negatywny wpływ na wyniki roku 2009 i 2010, a także zahamowało plany ekspansji w docelowych lokalizacjach, gdzie Spółka upatruje swoje szanse i przewagę konkurencyjną tj. w miejscowościach małych i średniej wielkości. Trzeba jednak zaznaczyć, że w roku 2010 zaobserwowaliśmy też pozytywne czynniki, które w przyszłości mogą wpłynąć na poprawę wyników osiąganych przez Spółkę. Pozytywne prognozy gospodarcze dla Polski, ale również Europy, spore zainteresowanie ze strony partnerów branżowych nowymi obiektami handlowymi, rosnące zainteresowanie ze strony funduszy inwestycyjnych działających w Polsce jak i rozpoczynających działalność daje podstawę do wiary w pełne powodzenie projektów realizowanych przez Spółkę i jej Grupę Kapitałową.

W latach przyszłych, Spółka dalej zamierza realizować swoją dotychczasową strategię inwestycyjną zarówno przez siebie jak i spółki celowe. Wraz z partnerami biznesowymi, Spółka będzie realizowała wysokorentowne krótkoterminowe projekty inwestycyjne, które zapewniają wprawdzie jednorazowe wpływy środków, ale o znacznej wielkości, które będą przeznaczane na dalsze inwestycje prowadzone w ramach spółek celowych jako wkład własny.

5.3. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

Spółka nie prowadziła w okresie objętym sprawozdaniem finansowym działalności w dziedzinie badań i rozwoju.

5.4. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa

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

Pozycja sprawozdania finansowego	2010 tys. zł	2009 tys. zł	zmiana tys. zł	zmiana %
Przychody ze sprzedaży	37 614	131 494	-93 880	-71%
Koszt sprzedanych produktów, towarów i materiałów	10 595	86 193	-75 598	-88%
Zysk brutto ze sprzedaży	27 019	45 301	-18 282	-40%
Koszty ogólnego zarządu	13 150	10 906	2 244	21%
Zysk ze sprzedaży	13 869	34 395	-20 526	-60%
Pozostałe przychody operacyjne	9 484	35 754	-26 269	-73%
Pozostałe koszty operacyjne	27 849	32 672	-4 823	-15%
Zysk na działalności operacyjnej	-4 495	37 477	-41 972	-112%
Przychody finansowe	27 144	10 544	16 600	157%
Koszty finansowe	15 932	18 436	-2 504	-14%
Zysk brutto	6 717	29 585	-22 868	-77%
Zysk netto	5 399	23 801	-18 403	-77%

Przychody ze sprzedaży uległy znacznemu zmniejszeniu w stosunku do roku 2009. W roku 2009, Spółka dokonała sprzedaży kilku projektów inwestycyjnych m. in. obiektu handlowego w Jastrzębiu Zdroju, z którego przychody wyniosły ponad 54 mln zł oraz nieruchomości położonych w Legnicy i

Bielsku Białej za cenę 30 mln zł. W roku 2010 jednostka nie zrealizowała istotnej sprzedaży nieruchomości, a większość przychodów stanowią czynsze najmu z Galerii Piastów oraz pochodne tj. przychody z refaktur za media i opłat eksploatacyjnych, które zamykają się kwotą niecałych 24 mln zł.

Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów oraz zysk brutto ze sprzedaży odpowiednio uległy zmniejszeniu w korespondencji ze zmniejszonymi przychodami ze sprzedanych towarów.

W związku z dalszą ekspansją Grupy Kapitałowej, koszty ogólnego zarządu uległy zwiększeniu w stosunku do roku 2009 o 21%. Jest to podyktowane kosztami związanymi z zatrudnieniem dodatkowej kadry i zakupu dodatkowych usług związanych z ogólnym funkcjonowaniem jednostki.

W roku 2009, pozostałe przychody operacyjne osiągnęły 36 mln zł, głównie za zasługą przeszacowania do wartości godziwej Galerii Piastów III, która została w tym roku oddana do użytku. Zysk z przeszacowania wyniósł wówczas 32 mln zł. W roku 2010, jednostka odnotowała niecałe 4 mln zł zysku z aktualizacji wyceny do wartości godziwej nieruchomości o nieokreślonym przeznaczeniu. Na pozostałe przychody operacyjne wpływ miały również wynagrodzenia w wysokości niecałych 5 mln zł pobierane przez jednostkę z tytułu udzielonych w imieniu spółek zależnych poręczeń i gwarancji bankom kredytującym nieruchomości inwestycyjne należące do tych spółek.

W roku 2010 jednostka rozpoznała negatywny skutek aktualizacji wartości godziwej inwestycji Galeria Piastów w łącznej wysokości niecałych 20 mln zł. Spadek wartości godziwej był spowodowany niższym kursem EURO w stosunku do roku 2009, wg którego jest wyceniana nieruchomość, a przede wszystkim obniżeniem wartości planowanych przyszłych przychodów z czynszów najmu spowodowanych zwiększoną presją ze strony konkurencyjnych obiektów w Legnicy oraz presją ze strony najemców na obniżanie czynszów najmu, którzy w znacznym stopniu ucierpieli wskutek mniejszego popytu na ich towary spowodowanego przedłużającym się kryzysem finansowym. Spółka rozpoczęła działania restrukturyzacyjne, które prowadzi uznany na rynku specjalista z zakresu zarządzania obiektami handlowymi.

W roku 2010, Spółka otrzymała dywidendę od jednostki zależnej E.F. Progress V Sp. z o.o. w wysokości 20 mln zł, która posłużyła spłacie jednego z krótkoterminowych kredytów zaciągniętych na finansowanie nieruchomości w Katowicach. Otrzymana dywidenda została ujęta w przychodach finansowych i wraz z dodatnimi różnicami kursowymi w wysokości 6 mln zł stanowiła większość rozpoznanych w roku 2010 przychodów finansowych.

Odsetki od zaciągniętych kredytów, pożyczek oraz od wyemitowanych obligacji wyniosły w bieżącym roku 15 mln zł, podczas, gdy w roku ubiegłym stanowiły niespełna 10 mln zł. Wzrost był spowodowany w głównej mierze kosztami odsetek od zaciągniętych zobowiązań z tytułu emisji obligacji. W roku 2009, Spółka dodatkowo rozpoznała w kosztach finansowych 7 mln zł strat z tytułu zawartych kontraktów terminowych na sprzedaż EURO.

	2010 tys. zł	2009 tys. zł	zmiana tys. zł	zmiana %
Rzeczowe aktywa trwałe	3 702	2 611	1 091	42%
Inwestycje długoterminowe	421 556	369 465	52 092	14%
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	10 385	10 761	-377	-3%
Aktywa obrotowe	165 589	125 091	40 498	32%
Kapitał własny	216 603	164 886	51 717	31%
Rezerwy	29 975	28 144	1 831	7%
Zobowiązania długoterminowe	306 304	209 743	96 561	46%
Zobowiązania krótkoterminowe i RMB	48 647	105 480	-56 833	-54%
Suma bilansowa	601 528	508 254	93 275	18%

Podczas gdy wartość inwestycji długoterminowych w nieruchomości uległa zmniejszeniu o kwotę 29 mln zł, istotny wzrost zaobserwowano w inwestycjach w jednostki zależne i współzależne oraz inne aktywa finansowe, które uległy zwiększeniu w stosunku do stanu na koniec 2009 roku o kwotę 81 mln zł. Inwestycje długoterminowe przyrosły zatem o 14% w stosunku do roku 2009.

Na długoterminowe rozliczenia międzyokresowe składają się głównie aktywa na podatek odroczony oraz koszty dofinansowania najemców Galerii Piastów. Nie wykazują one tendencji do istotnych zmian.

Na aktywa obrotowe składają się w dużej mierze zapasy towarów, produktów i materiałów, należności krótkoterminowe oraz środki pieniężne. Na koniec roku Spółka zgromadziła, głównie w wyniku grudniowej emisji obligacji 24 mln zł na rachunkach bieżących i depozytowych. Zapasy przyrosły w stosunku do roku 2009 o kwotę 24 mln zł podczas, gdy saldo należności krótkoterminowych spadło o 4 mln zł do poziomu 15 mln zł, z czego 10 mln zł stanowią należności od jednostek powiązanych. Przyrost zapasów był spowodowany głównie zakupem gruntów pod przyszłą inwestycję w Skarżysku-Kamiennej, gruntów w Świdnicy oraz przekwalifikowaniem z nieruchomości inwestycyjnych gruntów w Opolu pod przyszłą sprzedaż w ramach transakcji zawartej z IKEA.

Kapitał własny wzrósł w stosunku do roku ubiegłego głównie wskutek emisji akcji serii C, które dnia 22 lipca 2010 r. zadebiutowały na GPW. Łączne wpływy netto z tej emisji to kwota niecałych 48 mln zł, która posłużyła głównie sfinansowaniu wkładów własnych na inwestycjach w nieruchomości komercyjne prowadzone przez spółki zależne.

Rezerwy składają się praktycznie z rezerwy na podatek odroczony, który prawie w całości jest liczony od różnic przejściowych związanych z wyceną nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej. Zobowiązania długoterminowe wzrosły o kwotę 97 mln zł, głównie za sprawą grudniowej emisji obligacji serii C o łącznej wartości 100 mln zł.

Zobowiązania krótkoterminowe i bierne rozliczenia międzyokresowe uległy zmniejszeniu o 56 mln zł, głównie za sprawą spłaty kredytu krótkoterminowego w wysokości 30 mln zł zaciągniętego w Banku Zachodnim WBK S.A. oraz wykupem obligacji serii A w wysokości 25 mln zł.

Wybrane wskaźniki charakteryzujące stan majątkowy oraz działalność jednostki w roku 2010 i 2009:

Wybrane wskaźniki	2010	2009
Zyskowność sprzedaży	37%	26%
Zyskowność netto	14%	18%
Rentowność kapitału własnego	3%	17%
Stopa zadłużenia	64%	68%
Płynność bieżąca	3,4	1,2

W roku 2010 pomimo mniejszych przychodów ze sprzedaży niż w roku 2009, zyskowność sprzedaży osiągnęła wysoki poziom 37%. Wskaźnik ten historycznie wykazywał nawet wyższą tendencję, ale tak jak wspomniano powyżej, przedłużający się kryzys finansowy, który w szczególności uderzył w branżę nieruchomościową spowodował znaczne wyhamowanie ekspansji sieci detalicznych, które stanowiły przede wszystkim klientelę jednostki w zakresie inwestycji krótkoterminowych o wysokiej rentowności. W roku 2009, wskaźnik zyskowności sprzedaży był niższy, głównie za sprawą jednej transakcji sprzedaży nieruchomości w Jastrzębiu Zdroju o wysokich przychodach ale niskiej marży na transakcji.

Wraz ze spadkiem przychodów ze sprzedaży projektów inwestycyjnych, spadła zyskowność netto i rentowność kapitału własnego. Stopę zadłużenia udało się ograniczyć o 4 p.p. w stosunku do roku 2009, a płynność bieżąca uległa znacznej poprawie głównie dzięki spłacie zobowiązań krótkoterminowych wynikających z kredytu zaciągniętego w Banku Zachodnim WBK S.A. oraz z obligacji serii A.

Na rok 2011 została zaplanowana transakcja z IKEA w Opolu, która powinna przynieść 37 mln zł netto w przychodach. Istnieje duża szansa, że Spółka otrzyma wskutek likwidacji wierzyciela grunt o wartości ok. 21 mln zł, który posłuży pod przyszłe inwestycje mieszkaniowe. Spółka planuje, że inwestycje mieszkaniowe mogą stać się w najbliższych latach jednym z jej głównych przedmiotów działalności, ponieważ na gruncie we Wrocławiu, który Spółka posiada i może przejąć, można zrealizować ok. 2,5 tys. mieszkań. Wartość całego projektu mieszkaniowego może przekroczyć 1 mld zł, a okres jego realizacji może potrwać od 5 do 7 lat. Spółka ma nadzieję, że w przyszłości do dalszej współpracy w zakresie realizacji obiektów handlowych oraz innych projektów inwestycyjnych uda się jej pozyskać klientów istniejących jak i nowych, dzięki czemu Spółka 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.

5.5. Nabycie udziałów (akcji) własnych

Spółka nie nabywała ani nie sprzedawała w okresie objętym sprawozdaniem finansowym akcji własnych.

5.6. Posiadane przez jednostkę oddziały (zakłady)

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

5.7. Instrumenty finansowe

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. Dodatkowo na koniec roku 2010 dochodzi jeszcze ryzyko niewypłacalności emitentów obligacji korporacyjnych, które spółka nabyła w grudniu 2010 r. jako lokatę kapitału;
- 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, obniżeniem przychodów z nieruchomości na skutek presji ze strony najemców lub ich upadłości;
- 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;
- kursowe – głównie w zakresie wyceny nieruchomości inwestycyjnych, gdzie przychody z najmu są denominowane w walutach obcych oraz w zakresie zadłużenia kredytami denominowanymi w walucie obcej.

Spółka nie zawiera transakcji, które wymagałyby zastosowania rachunkowości zabezpieczeń jak i nie dokonuje zabezpieczeń obecnych jak i przyszłych transakcji za pomocą pochodnych instrumentów finansowych. Wyjątkiem było zawarcie w roku 2008, zgodnie z wymogami umowy kredytowej, kontraktu terminowego na sprzedaż EURO w celu zabezpieczenia zamiany kredytu inwestycyjnego ze złotówki na EURO w momencie zakończenia budowy Galerii Piastów. Realizacja tego instrumentu nastąpiła w pierwszej połowie 2009 r. Tą samą umową kredytową jednostka jest zobligowana do zawarcia kontraktu IRS tj. na zamianę zmiennej stopy procentowej kredytu inwestycyjnego na stałą stopę procentową w roku 2011. Kontrakt ten będzie dotyczył przynajmniej 50% wartości kredytu inwestycyjnego wyrażonego w EURO i obejmował okres do zakończenia umowy kredytowej.

Spółka w szerokim zakresie korzysta z finansowania zewnętrznego o zmiennym oprocentowaniu w celu finansowania poszczególnych przedsięwzięć, 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 złotówki wobec EURO, w którym

denominowane są niektóre przychody Spółki. Ryzyko stóp procentowych jest na bieżąco monitorowane.

Pod koniec roku, Spółka wyemitowała dłużne instrumenty finansowe w postaci obligacji o zmiennym oprocentowaniu na okaziciela jako alternatywne źródło finansowania działalności inwestycyjnej Spółki.

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.

Rynek usług budowlanych charakteryzuje się w kilku ostatnich latach istotną fluktuacją cen usług budowlanych, dlatego też Spółka zabezpiecza ryzyko zmiany cen zawierając umowy na usługi budowlane ze stałą ceną w złotych. Spółka dobiera swoich dostawców usług budowlanych na podstawie ich renomy oraz oceny doświadczeń wynikających z dotychczasowej współpracy w tym jakości dostarczanych usług i materiałów oraz terminowości wykonywanych prac budowlanych jak i zabezpieczeń dobrego wykonania usług.

Spółka czyni starania w celu minimalizacji innych ryzyk finansowych np. ryzyka kursowego wynikającego z waluty bazowej czynszów najmu powierzchni handlowych. W tym celu, zobowiązania zewnętrzne finansujące obiekty handlowe są denominowane w walucie odpowiadającej przychodom z czynszów w celu naturalnego zabezpieczenia płatności w walutach obcych instytucjom finansującym. Długoterminowe umowy najmu, zawierają dodatkowo klauzule eskalujące czynsz na skutek zmiany stopy inflacji w celu zabezpieczenia wartości pieniądza.

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 jak i sterowanie terminami poszczególnych transakcji zakupu i sprzedaży nieruchomości.

5.8. Stosowanie ładu korporacyjnego

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.

Uchwałą Rady Giełdy z dnia 19 maja 2010 r. wprowadzono zmiany w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW. Wprowadzone zmiany weszły w życie z dniem 1 lipca 2010 r.

Zbiór zasad „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych w GPW” dostępny jest publicznie pod adresem: <http://www.corp-gov.gpw.pl/assets/library/polish/publikacje/dpsn2010.pdf>.

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.1 tiret trzeci

„Umożliwianie transmitowania obrad walnego zgromadzenia z wykorzystaniem sieci Internet, rejestrować przebieg obrad i upubliczniać go na swojej stronie internetowej”.

Wyjaśnienie:

Spółka rozpocznie przestrzeganie tej zasady w sytuacji, gdy poniesione na ten cel koszty będą uzasadnione dużym zainteresowaniem tą formą komunikacji ze strony Akcjonariuszy Spółki.

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 II.1.6)

„Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej oprócz informacji wymaganych przez przepisy prawa – 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.1.14)

„Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej oprócz informacji wymaganych przez przepisy prawa – 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 II.2

„Spółka zapewnia funkcjonowanie swojej strony internetowej również w języku angielskim, przynajmniej w zakresie wskazanym w części II. pkt 1.”

Wyjaśnienie:

Spółka jest w trakcie zapewniania tej funkcjonalności. W momencie, gdy Spółka spełni obowiązki wynikające z zasady II.2, zarząd Spółki poinformuje o tym rynek poprzez system EBI.

Zasada III.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.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 nie wykonawczych (...)”.

Wyjaśnienie:

W ramach rady nadzorczej nie funkcjonują żadne komitety. Przy czym Emitent wskazuje, iż w razie powiększania 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 i 3) wykonywaniu osobiście lub przez pełnomocnika prawa głosu w toku walnego zgromadzenia. Zasada ta powinna być stosowana najpóźniej począwszy od dnia 1 stycznia 2012 roku.”

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 obecną chwilę na transmisję obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym oraz na zapewnienie akcjonariuszom możliwości udziału w walnych zgromadzeniach przy wykorzystaniu komunikacji elektronicznej. W miarę upowszechniania się stosowania tego rozwiązania technicznego oraz zapewnienia odpowiedniego bezpieczeństwa jego stosowania, zarząd Spółki rozważy wprowadzenie go w życie.

Systemy kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania 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;
- ujednolicenie zasad polityki rachunkowości w ramach Grupy, ujednolicenie metod ewidencji księgowej we wszystkich spółkach zależnych, co sprzyja szybkiemu i niezakłóconemu otrzymywaniu wybranych informacji;
- wdrożenie w spółce Rank Progress SA systemu 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 godziwych 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.

Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio znaczne pakiety akcji

Akcjonariuszami posiadającymi bezpośrednio lub pośrednio znaczne pakiety akcji na walnym zgromadzeniu Rank Progress S.A. na dzień przekazania niniejszego raportu rocznego są:

Akcjonariusz	Liczba akcji [szt.]	% kapitału zakładowego	liczba głosów na WZA	% ogólnej liczby głosów na WZA
Andrzej Bartnicki	8 125 480	21,87%	16 250 960	30,43%
Jan Mrocza	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 rocznego 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 rocznego 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%.

Posiadacze wszelkich papierów wartościowych dających specjalne uprawnienia kontrolne

Kapitał zakładowy Emitenta dzieli się na 37.145.050 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:

- Andrzej Bartnicki – 8.125.480 sztuk akcji serii A
- Jan Mrocza – 8.125.480 sztuk akcji serii A

Ograniczenia odnośnie do wykonywania prawa głosu

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

Ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Emitenta

W roku 2010 występowały następujące ograniczenia czasowego wyłączenia prawa zbycia posiadanych przez akcjonariuszy akcji (umowy typu „lock-up”):

W dniu 24 kwietnia 2008 roku spółka Rank Progress SA zawarła umowę (wraz z późniejszymi aneksami) z panem Janem Mroczką (Akcjonariuszem), na mocy której pan Jan Mroczka zobowiązuje się, iż w okresie od dnia zawarcia umowy do upływu 9 miesięcy od dnia pierwszego publicznego notowania akcji Spółki, jednak nie dłużej niż do dnia 31 marca 2011 roku (w zależności od tego, które z tych zdarzeń nastąpi wcześniej), Akcjonariusz nie obciąży, nie zastawi, nie zbędzie, ani w inny sposób nie przeniesie własności 8.125.480 sztuk uprzywilejowanych akcji imiennych serii A, ani też nie dokona czynności, których skutek ekonomiczny będzie zbliżony do przeniesienia, bądź obciążenia praw z akcji, chyba że na taką czynność wyrazi zgodę Rada Nadzorcza. Pierwsze publiczne notowanie akcji Rank Progress SA odbyło się 22 lipca 2010 roku, więc ograniczenie przenoszenia ww. akcji obowiązuje do dnia 31 marca 2011 roku.

W dniu 24 kwietnia 2008 roku spółka Rank Progress SA zawarła umowę (wraz z późniejszymi aneksami) z panem Andrzejem Bartnickim (Akcjonariuszem), na mocy której pan Andrzej Bartnicki zobowiązuje się, iż w okresie od dnia zawarcia umowy do upływu 9 miesięcy od dnia pierwszego publicznego notowania akcji Spółki, jednak nie dłużej niż do dnia 31 marca 2011 roku (w zależności od tego, które z tych zdarzeń nastąpi wcześniej), Akcjonariusz nie obciąży, nie zastawi, nie zbędzie, ani w inny sposób nie przeniesie własności 8.125.480 sztuk uprzywilejowanych akcji imiennych serii A, ani też nie dokona czynności, których skutek ekonomiczny będzie zbliżony do przeniesienia, bądź obciążenia praw z akcji, chyba że na taką czynność wyrazi zgodę Rada Nadzorcza. Pierwsze publiczne notowanie akcji Rank Progress SA odbyło się 22 lipca 2010 roku, więc ograniczenie przenoszenia ww. akcji obowiązuje do dnia 31 marca 2011 roku.

W dniu 24 kwietnia 2008 roku spółka Rank Progress SA zawarła umowę (wraz z późniejszymi aneksami) z MB Progress Capital Limited (Akcjonariuszem), na mocy której Akcjonariusz zobowiązuje się, iż w okresie od dnia zawarcia umowy do upływu 9 miesięcy od dnia pierwszego publicznego notowania akcji Spółki, jednak nie dłużej niż do dnia 31 marca 2011 roku (w zależności od tego, które z tych zdarzeń nastąpi wcześniej), Akcjonariusz nie obciąży, nie zastawi, nie zbędzie, ani w inny sposób nie przeniesie własności 13.674.185 sztuk zwykłych serii B, ani też nie dokona czynności, których skutek ekonomiczny będzie zbliżony do przeniesienia, bądź obciążenia praw z akcji, chyba że na taką czynność wyrazi zgodę Rada Nadzorcza lub w przypadku gdy sprzedaż dokonywana jest ramach niepublicznej sprzedaży akcji spółki Rank Progress SA (pre-IPO). Pierwsze publiczne notowanie akcji Rank Progress SA odbyło się 22 lipca 2010 roku, więc ograniczenie przenoszenia ww. akcji obowiązuje do dnia 31 marca 2011 roku.

W listopadzie 2009 roku spółka Rank Progress SA zawarła umowy z pozostałymi akcjonariuszami, posiadającymi łącznie 2.576.775 sztuk akcji zwykłych serii B, którzy to akcjonariusze na podstawie art. 338 §1 k.s.h. zobowiązali się, iż w okresie od dnia zawarcia umowy do upływu 6 miesięcy od dnia zakończenia publicznej subskrypcji akcji Spółki, jednak nie dłużej niż do dnia 31 marca 2011 roku (w zależności od tego, które z tych zdarzeń nastąpi wcześniej), nie obciążą, nie zastawią, nie zbędą, ani w inny sposób nie przeniosą własności, jak również nie zobowiążą się do dokonania takich czynności, co do całości lub części Akcji, w żaden sposób, na rzecz jakiegokolwiek osoby chyba że na taką czynność wyrazi zgodę Rada Nadzorcza. Publiczna subskrypcja akcji Emitenta zakończyła się w dniu 18 czerwca 2010 roku, tak więc ograniczenie przenoszenia wygasło z dniem 18 grudnia 2010 roku.

Zasady dotyczące powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz ich uprawnień

Zgodnie ze Statutem, Zarząd spółki Rank Progress SA liczy od 2 do 5 członków, w tym Prezesa, 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 SA 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.

Zasady zmiany statutu lub umowy spółki Emitenta

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

Sposób działania Walnego Zgromadzenia i jego zasadnicze uprawnienia oraz prawa akcjonariuszy i sposób ich wykonywania

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 SA z dnia 24 czerwca 2010 roku oraz Regulamin Walnego Zgromadzenia Rank Progress SA 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 przysługują przepisom 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 poprzednie 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 ważnie podejmować uchwał.

Skład osobowy i zmiany jakie w nim zaszły w ciągu ostatniego roku obrotowego oraz opis działania organów zarządzających, nadzorujących lub administrujących emitenta oraz i ich komitetów

W całym 2010 roku Zarząd spółki Rank Progress SA działał w następującym składzie:

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

Kadencja Zarządu wygasła z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia Emitenta zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za rok obrotowy kończący się dnia 31 grudnia 2009 roku. Walne to odbyło się w dniu 7 czerwca 2010 roku.

W dniu 31 maja 2010 r. Rada Nadzorcza uchwałą nr 2/05/2010 powołała Zarząd Spółki na nową kadencję w dotychczasowym niezmiennym składzie. Nowa kadencja rozpoczęła się dnia 7 czerwca 2010 roku i trwać będzie 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 zaakceptowany przez Radę Nadzorczą.

Zgodnie ze Statutem spółki Rank Progress SA Zarząd może liczyć od 2 do 5 członków, w tym Prezesa, 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 lub zawarcie innej umowy niż umowa 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. Reprezentowanie 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:

- ustalenie terminu, porządku obrad i zwoływanie Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy;
- składanie Walnemu Zgromadzeniu wniosków, wraz z opinią Rady Nadzorczej, w sprawach objętych porządkiem jego obrad;
- przedstawienie 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 2010 roku skład osobowy Rady Nadzorczej spółki Rank Progress SA 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

Obecna kadencja wszystkich członków Rady Nadzorczej kończy się 9 listopada 2011 roku.

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 SA oraz Regulaminu Rady Nadzorczej Rank Progress SA.

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 jakiejkolwiek umowy lub uzyskanie jakiegokolwiek świadczenia od Spółki lub podmiotu powiązanego ze Spółką;
- wyrażanie zgody na zawarcie przez Spółkę istotnej umowy z podmiotem powiązanym ze Spółką, członkiem Rady Nadzorczej albo Zarządu oraz podmiotami z nimi powiązanymi;
- 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.

5.9. Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej

Postępowania ws. wierzytelności od spółki Rathburn Holdings B.V.

Dnia 30 maja 2007 roku jednostka dominująca sprzedała posiadane udziały w spółce Jogra 2 Sp. z o.o. spółce prawa holenderskiego Rathburn Holdings B.V. Łączna cena nabycia ustalona została na kwotę 81 556 tys. zł, z czego zapłała kwoty 64 802 tys. zł była uzależniona od uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości sprzedanych w ramach spółki Jogra 2 Sp. z o.o., który byłby zgodny umową zawartą z Rathburn Holdings B.V. Wierzytelność została zabezpieczona hipoteką na nieruchomości należącej do Jogra 2 Sp. z o.o., ale nie została nigdy potwierdzona ani zapłacona przez Rathburn Holdings B.V.

Postanowieniem z dnia 25 maja 2010 r. została ogłoszona upadłość z możliwością zawarcia układu spółki Jogra 2 Sp. z o.o. (sprawa toczy się przed Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej, VIII Wydział Gospodarczy dla spraw Upadłościowych i Naprawczych, sygn. akt VIII GUP 20/10). W toku tego postępowania w dniu 2 sierpnia 2010 r. Rank Progress S.A. zgłosiła wierzytelność w kwocie 64.802.000,00 zł z tytułu płatności drugiej transzy ceny wynikającej z umowy z dnia 30 maja 2007 r. W/w wierzytelność została uznana zarówno przez Sąd, jak i przez nadzorcę sądowego oraz przez upadłego, w związku z czym została ujęta na liście wierzytelności, która to lista jest już prawomocna.

W dniu 15 lutego 2011 r., w ramach postępowania upadłościowego, odbyło się Zgromadzenie Wierzycieli, na którym to Zgromadzeniu doszło do przegłosowania układu. Na mocy tegoż układu Rank Progress ma otrzymać, w terminie ok. 3 miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia o zatwierdzeniu układu, 30% udział w nieruchomości wniesionej wcześniej do Jogra 2 Sp. z o.o. (o wartości ok. 21 mln zł), a Bank Zachodni WBK S.A. 70%.

Zarząd szacuje, że wartość rynkowa udziału w nieruchomości, który Spółka miałaby otrzymać po zatwierdzeniu układu wynosi ok. 21 mln zł. Udział ten traktowany jest jako aktywum warunkowe w sprawozdaniu finansowym, a pierwotna wierzytelność, z racji istotnej wątpliwości co do jej otrzymania, w wysokości 64 802 tys. zł dochodzona od Rathburn Holdings B.V. nigdy nie została ujęta w sprawozdaniu finansowym.

Inne postępowania

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 jeszcze następujące sprawy, które wprawdzie co do meritum nie dotyczyły zobowiązań lub wierzytelności Emitenta, jednak negatywny ich skutek może narazić Grupę Kapitałową 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 09 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, lecz do dnia złożenia niniejszego raportu rocznego nie została jeszcze rozpoznana.

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 wniosku o wstrzymanie zaskarżonej decyzji zostało już prawomocnie zakończone sukcesem uzależnieniem przez WSA wstrzymania zaskarżonej decyzji od wpłacenia przez skarżącego kaucji w wysokości 2.818.061,34 zł na zabezpieczenie roszczeń inwestora z powodu wstrzymania wykonania decyzji. Skarżący nie wpłacił przedmiotowej kaucji. Zarządzeniem przewodniczącego z dnia 17 sierpnia 2010 r., sprawa została przekazana do Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z zażaleniem inwestora dot. postępowania w zakresie kosztów postępowania w postępowaniu dot. wstrzymania zaskarżonej decyzji. Tym samym przewidywany termin rozpoznania sprawy uległ przesunięciu, w związku z koniecznością rozpatrzenia w/w zażalenia. Ostateczny termin rozpatrzenia sprawy przez nie jest Emitentowi znany.

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. Zarząd Rank Progress S.A. jest przekonany o pomyślnym zakończeniu inwestycji, pomimo toczących się wyżej omówionych sporów na drodze administracyjno-sądowej. Zdaniem Emitenta niekorzystne zakończenie sprawy jest w jego przekonaniu niezwykle mało

prawdopodobne. 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 Emitenta na dzień 31 grudnia 2010 roku wynosi 56.000 tys. zł. Jednocześnie Emitent wskazuje, iż w takiej sytuacji E.F. Progress I Sp. z o.o. będzie uprawniona do kierowania roszczeń odszkodowawczych do stosownych organów administracji publicznej.

5.10. Podstawowe produkty i usługi

Rank Progress koncentruje swoją obecną i przyszłą działalność na:

- zarządzaniu Grupą Kapitałową, w tym na zarządzaniu projektami inwestycyjnymi prowadzonymi przez jednostki z Grupy;
- eksploatacji śródmiejskiej galerii handlowej Galeria Piastów w Legnicy;
- prowadzeniu wysokorentownych krótkoterminowych projektach inwestycyjnych.

Głównym źródłem przychodów Rank Progress w roku 2010 był najem nieruchomości komercyjnych. Segment ten zapewnił 23,9 mln zł przychodów, co stanowiło 63,6 % ogółu przychodów ze sprzedaży. Istotnym źródłem przychodów było także świadczenie usług doradztwa przy wynajmie lokali oraz zastępstwa inwestorskiego, które łącznie zapewniło 26,5 % przychodów ze sprzedaży.

Przychody ze sprzedaży Rank Progress SA przedstawiały się następująco:

Przychody ze sprzedaży	2010 [tys. zł]	2009 [tys. zł]
Najem powierzchni biurowych	281	290
Najem powierzchni handlowych	23 512	22 247
Najem pozostały	96	115
Usługi doradztwa w zakresie komercjalizacji	3 252	0
Usługi zastępstwa inwestorskiego	6 720	4 339
Usługi pozostałe	2 556	16 069
Sprzedaż nieruchomości	140	88 427
Sprzedaż innych towarów	1 057	7

5.11. Rynki zbytu oraz źródła zaopatrzenia

W roku 2010 Rank Progress całość przychodów ze sprzedaży osiągała na rynku krajowym. Spółka nie była uzależniona od żadnego odbiorcy, żaden z odbiorców nie odpowiadał za więcej niż 10% przychodów ze sprzedaży.

W omawianym okresie zdecydowaną większość przychodów ze sprzedaży stanowiły przychody z najmu nieruchomości, a na nie składały się przychody wnoszone przez najemców poszczególnych lokali w Galerii Piastów zlokalizowanej w Legnicy. Dodatkowo Spółka osiągała przychody ze sprzedaży usługi zastępstwa inwestorskiego swoim jednostkom powiązanym, w tym przede wszystkim spółkom zależnym E.F. Progress I Sp. z o.o., E.F. Progress III Sp. z o.o. oraz E.F. Progress VI Sp. z o.o. Usługa zastępstwa inwestorskiego jest świadczona w dużej mierze w lokalizacjach, gdzie prowadzona jest inwestycja. W omawianych przypadkach chodzi odpowiednio o Kalisz, Zamość oraz Świdnicę.

W 2010 roku udział żadnego dostawcy w całości dostaw nie przekraczał 10% przychodów ze sprzedaży z wyjątkiem firmy Centrum Zana Sp. z o.o., która sprzedawała nieruchomość w Świdnicy, przy czym kwota zapłacona z tego tytułu w roku 2010 wyniosła 5 mln zł.

5.12. Znaczące umowy dla działalności Emitenta

W dniu 11 sierpnia 2010 roku Emitent podpisał z IKEA Property Poland Sp. z o.o. przedwstępną umowę sprzedaży gruntów położonych w Opolu-Turawie na których nabywca zamierza zrealizować projekt inwestycyjny. Warunkiem koniecznym dojścia przyrzeczonej umowy sprzedaży do skutku jest skupienie nieruchomości oraz przeprowadzenie procedur administracyjnych. Cenę sprzedaży gruntów ustalono w umowie przedwstępnej na kwotę 36.819.420 zł netto.

W dniu 6 września 2010 roku podpisany został akt zawiązania spółki akcyjnej Cinema 3D SA z siedzibą w Legnicy, której kapitał zakładowy wynosi 100.000 zł i dzieli się na 1.000.000 uprzywilejowanych akcji imiennych o wartości nominalnej 0,10 zł każda. Emitent objął 20% akcji w nowo założonej spółce, która tym samym stała się jednostką stowarzyszoną z Emitentem. Spółka

Cinema 3D SA rozpoczęła działalność operacyjną otwierając w dniu 14 stycznia 2011 roku pierwsze kino wielosalowe w Kłodzku w lokalu należącym do jednostki zależnej Emitenta Progress III Sp. z o.o. Kolejne kina wielosalowe, w których operatorem będzie Cinema 3D SA są planowane w obiektach handlowych należących również do spółek zależnych w Kaliszu i Świdnicy.

Informacje na temat umów kredytowych zostały przedstawione w punkcie 5.15 poniżej.

Emitent nie posiada żadnych informacji o zawartych umowach pomiędzy Akcjonariuszami w roku 2010.

Emitent zawarł następujące istotne umowy ubezpieczenia w roku 2010:

- polisę ubezpieczenia majątku przedsiębiorcy w postaci nieruchomości położonych w Legnicy i obejmujących: kompleks Galerii Piastów przy ul. NMPanny, nieruchomość przy ul. Złotoryjskiej 63 (siedziba Spółki), nieruchomość przy ul. Senatorskiej 21 i nieruchomość przy ul. Witelona 6-8. Polisa została zawarta na okres od 8 listopada 2010 roku do 7 listopada 2011 roku. Łączna suma ubezpieczenia majątku wynosi 240.150.000 zł. Dodatkowo polisa obejmuje ubezpieczenie utraty zysku przez okres 24 miesięcy na sumę 40.269.000 zł, ubezpieczenie sprzętu elektronicznego na sumę 535.000 zł oraz ubezpieczenie kosztów odtworzenia danych na sumę 50.000 zł. Ubezpieczycielami na zasadzie koasekuracji są: TUiR Allianz Polska SA (55%) i STU Ergo Hestia (45%).
- polisę Odpowiedzialności Cywilnej z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej lub posiadanego mienia. Polisa została zawarta na okres od 17 listopada 2010 roku do 16 listopada 2011 roku. Łączny limit odpowiedzialności wynosi 20.000.000 zł. Polisa obejmuje spółki: Rank Progress SA, E.F. Progress (od I do X), HIT Zarząd Majątkiem Legnica 1 Sp. o.o., Rank Muller Jelenia Góra Sp. z o.o. i Rank Prosper Skarżysko-Kamienna Sp. z o.o. Ubezpieczycielem jest Chartis Europe SA Oddział w Polsce.
- polisę Odpowiedzialności Cywilnej członków władz spółek. Polisa została zawarta na okres od 23 kwietnia 2010 roku do 22 kwietnia 2011 roku. Suma ubezpieczenia wynosi 60.000.000 zł. Ubezpieczycielem jest TUiR Allianz Polska SA.

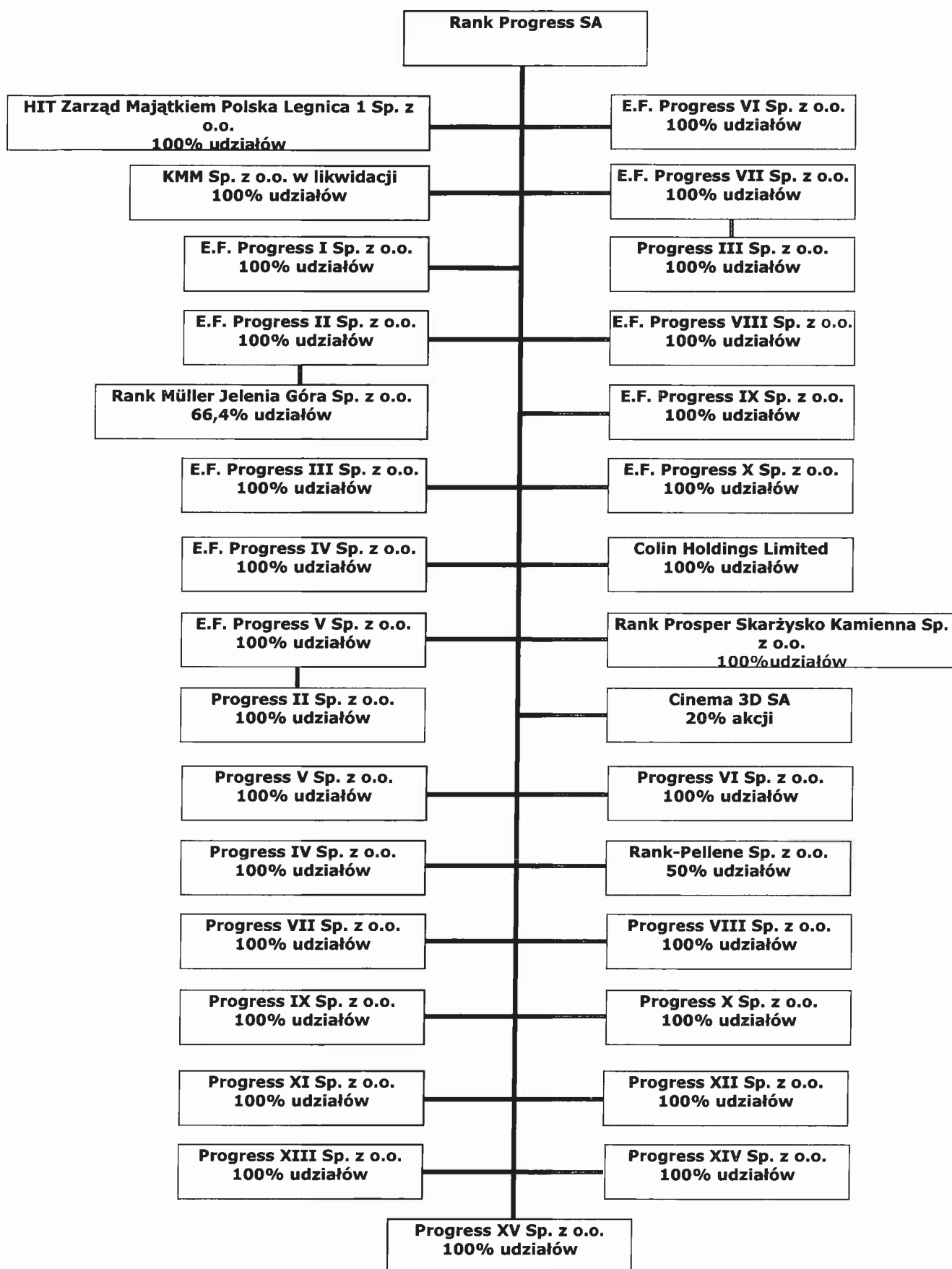
Z dniem 18 maja 2010 r. Emitent powziął informację o podpisaniu aneksów do umowy z JA-WA Morgaś, Ostasz Spółka jawna w Zamościu, zawartej dnia 27 stycznia 2007 r. Umowa ta określała zasady wspólnej realizacji celu inwestycyjnego jakim była realizacja budowy obiektu handlowego o powierzchni około 35 000 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 2010 r. 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.

5.13. Powiązania organizacyjne lub kapitałowe Emitenta z innymi podmiotami oraz główne inwestycje krajowe i zagraniczne

Powiązania organizacyjne i kapitałowe

Rank Progress S.A. jest jednostką dominującą Grupy Kapitałowej Rank Progress i jest podmiotem dominującym wobec 28 podmiotów – spółek celowych oraz sprawującym współkontrolę w dwóch jednostkach: Rank Müller Jelenia Góra Sp. z o.o. oraz Rank-Pellene Sp. z o.o. W skład Grupy Kapitałowej wchodzi również jedna jednostka stowarzyszona: Cinema 3D S.A. Poszczególne projekty inwestycyjne sprowadzające się do wybudowania, a następnie administrowania obiektami komercyjnymi (centra handlowe, śródmiejskie galerie handlowe, parki handlowe) realizowane są przez jednostki zależne, co zapewnia przejrzystość procesu i minimalizuje ryzyko inwestycyjne.

Schemat Grupy Kapitałowej Rank Progress:



W rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok 2010, jednostkowe sprawozdania finansowe wszystkich spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Rank Progress zostały skonsolidowane, oprócz sprawozdań finansowych spółek od Progress IV Sp. z o.o. do Progress XV Sp. z o.o. oraz spółki Rank-Pellene Sp. z o.o. Na dzień 31 grudnia 2010 r. jednostkowe sprawozdania finansowe 16 spółek zależnych zostało skonsolidowanych metodą pełną, metodą proporcjonalną - 1 spółki współzależnej, a metodą praw własności - 1 spółki stowarzyszonej. Jednostkowe sprawozdania finansowe 13 pozostałych spółek zostało wyłączonych z konsolidacji z uwagi na ich nieistotny wpływ na sprawozdanie skonsolidowane.

Wykaz spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Emitenta wraz z określeniem metody konsolidacji ich sprawozdań finansowych na dzień 31 grudnia 2010 r.:

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
16.	Cinema 3D SA	Legnica	Praw własności
17.	Rank-Pellene Sp. z o.o.	Głogów	Wyłączona z konsolidacji
18.	Progress II Sp. z o.o.	Legnica	Pełna
19.	Progress III Sp. z o.o.	Legnica	Pełna
20.	Progress IV Sp. z o.o.	Legnica	Wyłączona z konsolidacji
21.	Progress V Sp. z o.o.	Legnica	Wyłączona z konsolidacji
22.	Progress VI Sp. z o.o.	Legnica	Wyłączona z konsolidacji
23.	Progress VII Sp. z o.o.	Legnica	Wyłączona z konsolidacji
24.	Progress VIII Sp. z o.o.	Legnica	Wyłączona z konsolidacji
25.	Progress IX Sp. z o.o.	Legnica	Wyłączona z konsolidacji
26.	Progress X Sp. z o.o.	Legnica	Wyłączona z konsolidacji
27.	Progress XI Sp. z o.o.	Legnica	Wyłączona z konsolidacji
28.	Progress XII Sp. z o.o.	Legnica	Wyłączona z konsolidacji
29.	Progress XIII Sp. z o.o.	Legnica	Wyłączona z konsolidacji
30.	Progress XIV Sp. z o.o.	Legnica	Wyłączona z konsolidacji
31.	Progress XV Sp. z o.o.	Legnica	Wyłączona z konsolidacji

Emitent nie jest powiązany kapitałowo z żadnymi innymi podmiotami.

Główne inwestycje krajowe i zagraniczne*Instrumenty finansowe*

Na dzień 31 grudnia 2010 r. Emitent posiadał 8.900 sztuk obligacji imiennych serii AEE Domu Maklerskiego IDM SA z siedzibą w Krakowie o wartości nominalnej 1000 zł każda i łącznej wartości 8.900.000 zł, nabytych w dniu 9 grudnia 2010 roku. Obligacje te są obligacjami trzyletnimi o terminie wykupu 9 grudnia 2013 roku i oprocentowaniu WIBOR 6M + 4,5% marży w skali rocznej. Odsetki wypłacane będą w okresach półrocznych.

Dodatkowo na dzień 31 grudnia 2010 r. Emitent posiadał 4.686 sztuk obligacji imiennych serii C Archiwum Mibrok Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie o wartości nominalnej 1000 zł każda i łącznej wartości 4.686.000 zł, nabytych w dniu 9 grudnia 2010 roku. Obligacje te są obligacjami trzyletnimi o terminie wykupu 9 grudnia 2013 roku i oprocentowaniu WIBOR 6M + 4,5% marży w skali rocznej. Odsetki wypłacane będą w okresach półrocznych.

Do dnia przygotowania niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, Emitent nie dokonał zbycia żadnego z instrumentów wymienionych powyżej.

Nieruchomości inwestycyjne

Główne nieruchomości inwestycyjne posiadane i użytkowane przez Emitenta na dzień 31 grudnia 2010 r.:

Nazwa	Lokalizacja	Rodzaj	Powierzchnia najmu [tys. m ²]	Wartość nieruchomości na dzień 31.12.2010r. [tys. zł]
Galeria Piastów	Legnica, ul. NMPanny	Galeria śródmiejska	24,0	259 240

5.14. Istotne transakcje zawarte przez Emitenta lub jednostkę zależną z podmiotami powiązanymi na innych warunkach niż rynkowe

W 2010 roku oraz w roku 2011 do dnia przygotowania niniejszego sprawozdania z działalności Emitent, jak również żadna z jego jednostek zależnych nie zawierały transakcji z jednostkami powiązanymi, których wartość pojedynczą lub łączną można uznać za istotną i jednocześnie zostałyby zwarte na warunkach innych niż rynkowe.

5.15. Umowy dotyczące kredytów i pożyczek

W dniu 21 września 2010 roku Emitent spłacił do Banku Zachodniego WBK SA kwotę 20.000.000 zł, natomiast w dniu 17 grudnia 2010 roku spłacił kwotę 10.000.000 zł stanowiące całość kredytu inwestycyjnego uzyskanego na podstawie umowy z dnia 11 stycznia 2008 roku (z późniejszymi aneksami). Na moment spłaty kredyt oprocentowany był według stawki WIBOR 1M + marża banku. Termin spłaty wymienionego kredytu przypadał na dzień 15 stycznia 2011 roku.

W dniu 22 grudnia 2010 roku Emitent złożył wniosek do Deutsche Banku PBC SA o rozwiązanie umowy kredytu w rachunku bieżącym w kwocie 5.000.000 zł. Kredyt ten oprocentowany był wg stopy WIBOR 1M + marża banku. Termin wymagalności wymienionego kredytu przypadał na dzień 16 września 2011 roku. W dniu 31 grudnia 2010 roku Emitent spłacił w całości ww. kredyt w rachunku bieżącym w kwocie 4.772.428,70 zł.

W dniu 22 grudnia 2010 roku Emitent złożył wniosek do Deutsche Banku PBC SA o rozwiązanie umowy kredytu obrotowego w kwocie 13.500.000 zł. Kredyt ten oprocentowany był wg stopy WIBOR 1M + marża banku. Termin wymagalności wymienionego kredytu przypadał na dzień 19 września 2011 roku. W dniu 11 stycznia 2011 roku Emitent spłacił w całości ww. kredyt obrotowy w kwocie 13.500.000 zł.

Emitent w roku 2010 oraz do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania nie zaciągał nowych kredytów bankowych.

Raport roczny emitenta za rok zakończony 31 grudnia 2010 roku

Pożyczki otrzymane oraz udzielone przez Emitenta przedstawia następująca tabela:

L.p.	Data udzielenia pożyczki	Wysokość pożyczki w dacie zaciągnięcia [zł]	Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Termin wymagalności	Oprocentowanie	Wysokość kapitału na dzień 31-12-2010 [zł]
1	2010-02-10	20 000,00	E.F. Progress V Sp. z o.o.	Rank Progress SA	2012-12-31	WIBOR 1M + 3,5% marży	splacona
2	2010-02-25	300 000,00	E.F. Progress V Sp. z o.o.	Rank Progress SA	2012-12-31	WIBOR 1M + 3,5% marży	splacona
3	2010-02-25	183 000,00	MB Progress I Sp. z o.o.	Rank Progress SA	2012-12-31	WIBOR 1M + 3,5% marży	splacona
4	2010-03-02	770 000,00	E.F. Progress V Sp. z o.o.	Rank Progress SA	2012-12-31	WIBOR 1M + 3,5% marży	splacona
5	2010-03-04	430 000,00	E.F. Progress V Sp. z o.o.	Rank Progress SA	2012-12-31	WIBOR 1M + 3,5% marży	splacona
6	2010-03-30	1 920 000,00	E.F. Progress V Sp. z o.o.	Rank Progress SA	2012-12-31	WIBOR 1M + 3,5% marży	1 920 000,00
7	2010-03-30	500 000,00	E.F. Progress V Sp. z o.o.	Rank Progress SA	2012-12-31	WIBOR 1M + 3,5% marży	splacona
8	2010-04-12	500 000,00	E.F. Progress V Sp. z o.o.	Rank Progress SA	2012-12-31	WIBOR 1M + 3,5% marży	500 000,00
9	2010-04-23	700 000,00	E.F. Progress V Sp. z o.o.	Rank Progress SA	2012-12-31	WIBOR 1M + 3,5% marży	700 000,00
10	2010-05-14	190 000,00	E.F. Progress V Sp. z o.o.	Rank Progress SA	2012-12-31	WIBOR 1M + 3,5% marży	190 000,00
11	2010-05-20	900 000,00	Jan Mrocza	Rank Progress SA	2010-12-31	WIBOR 1M + 3,5% marży	splacona
12	2010-05-20	900 000,00	Andrzej Bartnicki	Rank Progress SA	2010-12-31	WIBOR 1M + 3,5% marży	splacona
13	2010-05-28	80 000,00	E.F. Progress III Sp. z o.o.	Rank Progress SA	2012-12-31	WIBOR 1M + 3,5% marży	splacona
14	2010-06-08	500 000,00	E.F. Progress V Sp. z o.o.	Rank Progress SA	2012-12-31	WIBOR 1M + 3,5% marży	splacona
15	2010-06-15	40 000,00	E.F. Progress VII Sp. z o.o.	Rank Progress SA	2012-12-31	WIBOR 1M + 3,5% marży	500 000,00
16	2010-08-25	620 000,00	Rank Progress SA	Rank Progress SA	2012-12-31	WIBOR 1M + 3,5% marży	splacona
17	2010-10-08	900 000,00	Rank Progress SA	MB Progress I Sp. z o.o.	2010-12-31	WIBOR 1M + 3,5% marży	splacona
18	2010-10-11	150 000,00	Rank Progress SA	MB Progress I Sp. z o.o.	2010-12-31	WIBOR 1M + 3,5% marży	splacona
19	2010-10-14	850 000,00	Rank Progress SA	MB Progress I Sp. z o.o.	2010-12-31	WIBOR 1M + 3,5% marży	splacona
20	2010-11-02	30 000,00	Rank Progress SA	E.F. Progress VIII Sp. z o.o.	2012-12-31	WIBOR 1M + 3,5% marży	850 000,00
21	2010-11-05	60 000,00	Rank Progress SA	E.F. Progress VIII Sp. z o.o.	2012-12-31	WIBOR 1M + 3,5% marży	30 000,00
				E.F. Progress IX Sp. z o.o.	2012-12-31	WIBOR 1M + 3,5% marży	60 000,00

5.16. Udzielone i otrzymane w roku 2010 poręczenia i gwarancje

Poręczenia i gwarancje udzielone przez Emitenta

W dniu 24 lutego 2010 roku Emitent poręczył weksle własne niezupełne (in blanco) wystawione przez spółkę Rank Müller Jelenia Góra Sp. z o.o. na rzecz Banku PKO BP S.A. stanowiące zabezpieczenie udzielonych tej spółce: kredytu inwestycyjnego w kwocie 28.500.000 zł oraz kredytu obrotowego w kwocie 6.300.000 zł. Kredyt inwestycyjny udzielony jest na okres od 24 lutego 2010 roku do 24 lutego 2032 roku, natomiast kredyt obrotowy udzielony jest na okres od 24 lutego 2010 roku do 31 sierpnia 2011 roku. Rank Müller Jelenia Góra Sp. z o.o. jest jednostką współkontrolowaną przez Emitenta w której posiada on 66,4% kapitału zakładowego i 62,7% głosów na zgromadzeniu wspólników.

W dniu 30 kwietnia 2010 roku Emitent poręczył spółce E.F. Progress V Sp. z o.o. kredyt inwestycyjny udzielony przez Bank Zachodni WBK SA na budowę centrum handlowego Galeria Twierdza w Kłodzku. Poręczyciel poddaje się egzekucji świadczeń pieniężnych w oparciu o bankowy tytuł egzekucyjny do wysokości kwoty kredytu wraz z odsetkami umownymi, opłatami i prowizjami, odsetkami od zadłużenia przeterminowanego, kosztami dochodzeń roszczeń Banku oraz innymi kosztami wynikającymi z umowy, jednak maksymalnie do kwoty 124.679.000 zł. Bank może wystąpić o nadanie bankowemu tytułowi egzekucyjnemu klauzuli wykonalności do dnia przedawnienia roszczeń z tytułu umowy kredytowej tj. do dnia 1 września 2016 roku. E.F. Progress V Sp. z o.o. jest jednostką zależną Emitenta w której posiada on 100% kapitału zakładowego i 100% głosów na zgromadzeniu wspólników.

W dniu 22 września 2010 roku Emitent zawarł ze spółką E.F. Progress VII Sp. z o.o. oraz bankiem PEKAO S.A. umowę wsparcia projektu, w której Emitent gwarantuje, iż w przypadku wystąpienia przekroczenia kosztów budowy projektu realizowanego przez spółkę E.F. Progress VII Sp. z o.o. polegającego na budowie centrum handlowego Park Handlowy Twierdza II w Kłodzku, udzieli tej spółce niezabezpieczonej pożyczki w celu całkowitego pokrycia wszelkich opisanych powyżej kosztów, lecz nie więcej niż 10% całkowitych kosztów projektu po odliczeniu kosztów dotyczących działek. Zgodnie z opisanymi warunkami kwota ewentualnego wsparcia wyniesie maksymalnie 2.916.808 zł. Spółka E.F. Progress VII Sp. z o.o. jest spółką zależną Emitenta, w której posiada on 100% kapitału zakładowego i 100% głosów na zgromadzeniu wspólników.

W dniu 16 grudnia 2010 roku Emitent zawarł ze spółką E.F. Progress III Sp. z o.o. oraz bankiem PKO BP S.A. umowę poręczenia i wsparcia projektu związanego z realizowaną przez spółkę E.F. Progress III Sp. z o.o. inwestycją polegającą na budowie centrum handlowego Galeria Twierdza w Zamościu, która to inwestycja finansowana jest m.in. kredytem udzielonym przez bank PKO BP S.A. W umowie tej Emitent nieodwołalnie i bezwarunkowo zobowiązuje się do:

- zapłacenia Bankowi wszelkich sum zażądanych przez Bank w Żądaniu Zapłaty w celu pokrycia niedostatku płatności do maksymalnej wysokości 153.993.478 zł;
- zapewnienia przed pierwszym Dniem Wypłaty kredytu, iż kapitał spółki E.F. Progress III Sp. z o.o. będzie wynosić co najmniej 13.900.000 zł, co zostanie zarejestrowane przez właściwy sąd;
- zapłacenia wszelkich sum w zażądanych przez Bank w Żądaniu Zapłaty w celu pokrycia ewentualnego przekroczenia kosztów, jeżeli raport lub zaświadczenie wydane Bankowi przez Doradcę Technicznego w dowolnym czasie wykaże, iż wystąpiło lub istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia przekroczenia kosztów.

Okres zabezpieczenia rozpoczyna się w dniu zawarcia umowy kredytowej, a kończy w dniu w którym Zabezpieczone Wierzytelności zostaną nieodwołalnie, bezwarunkowo oraz w pełni spłacone i zaspokojone, nie później jednak niż 30 czerwca 2029 roku. Spółka E.F. Progress III Sp. z o.o. jest jednostką zależną Emitenta w której posiada on 100% kapitału zakładowego i 100% głosów na zgromadzeniu wspólników.

Poręczenia i gwarancje udzielone Emitentowi przez jednostki zależne

W dniu 30 kwietnia 2010 roku jednostka zależna E.F. Progress V Sp. z o.o. poręczyła Emitentowi kredyt inwestycyjny udzielony przez Bank Zachodni WBK SA na budowę Galeria Piastów etap I w Legnicy. Poręczyciel poddaje się egzekucji świadczeń pieniężnych w oparciu o bankowy tytuł egzekucyjny do wysokości kwoty kredytu wraz z odsetkami umownymi, opłatami i prowizjami, odsetkami od zadłużenia przeterminowanego, kosztami dochodzeń roszczeń Banku oraz innymi kosztami wynikającymi z umowy, jednak maksymalnie do kwoty 153.160.000 zł. Bank może wystąpić o nadanie bankowemu tytułowi egzekucyjnemu klauzuli wykonalności do dnia przedawnienia roszczeń z tytułu umowy kredytowej tj. do dnia 31 sierpnia 2017 roku. E.F. Progress V Sp. z o.o. jest jednostką zależną Emitenta w której posiada on 100% kapitału zakładowego i 100% głosów na zgromadzeniu wspólników.

W dniu 30 kwietnia 2010 roku jednostka zależna E.F. Progress V Sp. z o.o. poręczyła Emitentowi kredyt inwestycyjny udzielony przez Bank Zachodni WBK SA na budowę Galeria Piastów etap II w Legnicy. Poręczyciel poddaje się egzekucji świadczeń pieniężnych w oparciu o bankowy tytuł egzekucyjny do wysokości kwoty kredytu wraz z odsetkami umownymi, opłatami i prowizjami, odsetkami od zadłużenia przeterminowanego, kosztami dochodzeń roszczeń Banku oraz innymi kosztami wynikającymi z umowy, jednak maksymalnie do kwoty 213.340.000 zł. Bank może wystąpić o nadanie bankowemu tytułowi egzekucyjnemu klauzuli wykonalności do dnia przedawnienia roszczeń z tytułu umowy kredytowej tj. do dnia 1 września 2017 roku. E.F. Progress V Sp. z o.o. jest jednostką zależną Emitenta w której posiada on 100% kapitału zakładowego i 100% głosów na zgromadzeniu wspólników.

W dniu 30 kwietnia 2010 roku jednostka zależna E.F. Progress V Sp. z o.o. poręczyła Emitentowi kredyt obrotowy udzielony przez Bank Zachodni WBK SA. Poręczyciel poddaje się egzekucji świadczeń pieniężnych w oparciu o bankowy tytuł egzekucyjny do wysokości kwoty kredytu wraz z odsetkami umownymi, opłatami i prowizjami, odsetkami od zadłużenia przeterminowanego, kosztami dochodzeń roszczeń Banku oraz innymi kosztami wynikającymi z umowy, jednak maksymalnie do kwoty 12.000.000 zł. Bank może wystąpić o nadanie bankowemu tytułowi egzekucyjnemu klauzuli wykonalności do dnia przedawnienia roszczeń z tytułu umowy kredytowej tj. do dnia 30 czerwca 2013 roku. W dniu 8 lipca 2010 roku kredyt, którego dotyczyło poręczenie został przez Emitenta spłacony w całości, tym samym udzielone poręczenie wygasło. E.F. Progress V Sp. z o.o. jest jednostką zależną Emitenta w której posiada on 100% kapitału zakładowego i 100% głosów na zgromadzeniu wspólników.

W dniu 30 kwietnia 2010 roku jednostka zależna E.F. Progress V Sp. z o.o. poręczyła Emitentowi kredyt inwestycyjny udzielony przez Bank Zachodni WBK SA udzielony na uwolnienie kapitału ze zrealizowanej inwestycji zakup gruntu. Poręczyciel poddaje się egzekucji świadczeń pieniężnych w oparciu o bankowy tytuł egzekucyjny do wysokości kwoty kredytu wraz z odsetkami umownymi, opłatami i prowizjami, odsetkami od zadłużenia przeterminowanego, kosztami dochodzeń roszczeń Banku oraz innymi kosztami wynikającymi z umowy, jednak maksymalnie do kwoty 60.000.000 zł. Bank może wystąpić o nadanie bankowemu tytułowi egzekucyjnemu klauzuli wykonalności do dnia przedawnienia roszczeń z tytułu umowy kredytowej tj. do dnia 30 czerwca 2013 roku. W dniu 17 grudnia 2010 roku kredyt, którego dotyczyło poręczenie został przez Emitenta spłacony w całości, tym samym udzielone poręczenie wygasło. E.F. Progress V Sp. z o.o. jest jednostką zależną Emitenta w której posiada on 100% kapitału zakładowego i 100% głosów na zgromadzeniu wspólników.

Oprócz powyższych, Emitent nie udzielał ani nie otrzymał w roku 2010 żadnych innych, istotnych poręczeń lub gwarancji.

5.17. Wykorzystanie przez Emitenta wpływów z emisji

W roku 2010 Spółka wyemitowała w ramach pierwotnej oferty publicznej 4.643.130 sztuk akcji serii C z której to emisji pozyskała netto 47.500.000 zł. Do chwili sporządzenia sprawozdania z działalności Spółka wykorzystwała wszystkie pozyskane środki. Szczegółowe wydatkowanie przedstawia się następująco:

Lokalizacja	Rodzaj projektu	Inwestor	Kwota wydatkowana [tys. zł]
Chojnice	Zaliczki na zakup gruntów	E.F. Progress VIII Sp. z o.o.	905
Legnica	Galeria Piastów – dokończenie inwestycji	Rank Progress SA	9 111
Jarosław	Pośrednictwo w zakupie nieruchomości	Rank Progress SA	57
Jelenia Góra	Pasaż Grodzki – dofinansowanie budowy obiektu	Rank Muller Jelenia Góra Sp. z o.o.	3 187
Kalisz	Galeria Tęcza – dofinansowanie budowy obiektu	E.F. Progress I Sp. z o.o.	7 634
Kłodzko	Park Handlowy Twierdza II – dofinansowanie budowy obiektu	E.F. Progress VII Sp. z o.o.	5 672
Krosno	Zaliczki na zakup gruntów	E.F. Progress IX Sp. z o.o.	426
Opole	Zaliczki na zakup gruntów	Rank Progress SA	1 928
Skarżysko-Kamienna	Zakup gruntów pod inwestycje	Rank Progress SA	5 286
Stargard Szczeciński	Opracowanie projektu	E.F. Progress IV Sp. z o.o.	12

Świdnica	Galeria Świdnica – dofinansowanie budowy obiektu	E.F. Progress VI Sp. z o.o.	4 371
Zamość	Galeria Twierdza – dofinansowanie budowy obiektu	E.F. Progress III Sp. z o.o.	8 911

W dniu 10 czerwca 2010 r. Spółka wyemitowała 1.000 sztuk obligacji serii B o wartości nominalnej 1000 zł każda i łącznej wartości 1.000.000 zł. Całość środków pozyskanych z tej emisji została przeznaczona na dofinansowanie zapłaty odsetek od obligacji serii A.

W dniu 9 grudnia 2010 r. Spółka wyemitowała 100.000 sztuk obligacji serii C o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości 100.000.000 zł. Do chwili sporządzenia sprawozdania z działalności Spółka wykorzystwała wszystkie pozyskane środki. Szczegółowe wydatkowanie przedstawia się następująco:

Tytuł wydatku	Kwota wydatkowana [tys. zł]
Wykup obligacji serii A	24 760
Odsetki od obligacji serii A	741
Zakup obligacji serii AEE IDM SA	8 900
Zakup obligacji Archiwum Mibrok Sp. z o.o.	4 686
Spłata kredytu inwestycyjnego w BZ WBK SA	10 000
Prowizja od emisji obligacji	2 000
Spłata kredytu w rachunku bieżącym w Deutsche Bank PBC	4 772
Spłata kredytu obrotowego w Deutsche Bank PBC	13 500
Wpłata na kapitał – E.F. Progress III Sp. z o.o. – dofinansowanie budowy Galerii Twierdza w Zamościu	9 400
Wpłata na kapitał – E.F. Progress I Sp. z o.o. – dofinansowanie budowy Galerii Tęcza w Kaliszu	12 800
Wpłata na kapitał – E.F. Progress VI Sp. z o.o. – dofinansowanie budowy Galerii Świdnickiej w Świdnicy	2 800
Wpłata na kapitał – E.F. Progress X Sp. z o.o.	2 100
Zakup kamienia na budowę	427
Zapłata podatku VAT	1 620
Zakup gruntów w Skarżysku-Kamienniej	327
Zakup gruntów w Opolu	605
Pozostałe wydatki	562

5.18. Różnice pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie rocznym a wcześniej publikowanymi prognozami na rok 2010

Emitent publikuje prognozy wyników na lata 2010–2013 dotyczące całej Grupy Kapitałowej. Ostatnia prognoza była publikowana w sprawozdaniu zarządu z działalności do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za pierwsze półrocze 2010 roku. Poniżej porównano opublikowane w tej prognozie dane na rok 2010 z faktycznym wykonaniem:

Prognoza	Prognoza 2010 [tys. zł]	Wykonanie 2010 [tys. zł]	Różnica [tys. zł]
Przychody netto ze sprzedaży (bez zmiany stanu produktów)	46 134	46 331	197
Zysk netto	87 605	90 971	3 366
EBIT	124 699	104 769	-19 930
EBITDA	126 063	105 585	-20 478

Faktyczne wykonanie w przypadku najbardziej znaczących wielkości tj. przychodów netto ze sprzedaży oraz zysku netto w roku 2010 w stosunku do uprzednio publikowanych prognoz jest wyższe od wielkości prognozowanych o kwoty nieprzekraczające 10% tych wielkości.

W przypadku pozostałych wielkości tj. EBIT oraz EBITDA prognoza nie została wykonana w zakresie 16% prognozowanych wielkości. Główną przyczyną niewykonania tych wielkości był negatywny skutek przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych. Planowano, że łącznie Grupa Kapitałowa

rozpozna ok. 112,6 mln zł zysków z przeszacowania, podczas gdy faktyczna realizacja była na poziomie 87 mln zł czyli o 25,6 mln zł mniejsza. Powodem nieosiągnięcia tych prognozowanych wielkości jest spadek wartości godziwej Galerii Piastów posiadanej przez Emitenta o 20 mln zł, który został omówiony w punkcie 4.4 powyżej.

5.19. Zarządzanie zasobami finansowymi

Zarząd Spółki Rank Progress na bieżąco analizuje i aktualizuje strukturę finansowania, tak aby zapewnić optymalny i bezpieczny model wykorzystywania zasobów finansowych. W roku 2010 Emitent przeprowadził emisję akcji, która w połączeniu z przeznaczeniem całego zysku netto za rok 2009 na kapitał zapasowy, pozwoliła poprawić wskaźniki zadłużenia i płynności. Emitent nie ma żadnych 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. W 2010 roku uległa zmniejszeniu stopa zadłużenia, a jednocześnie udało się poprawić strukturę zadłużenia na rzecz korzystnego zwiększenia udziału zobowiązań długoterminowych w strukturze zobowiązań ogółem.

Wskaźniki rentowności uległy pogorszeniu w roku 2010 w stosunku do roku 2009, głównie wskutek niskiego zysku netto osiągniętego w roku 2010, co było spowodowane brakiem transakcji sprzedaży nieruchomości oraz koniecznością zaktualizowania wartości posiadanych nieruchomości inwestycyjnych w dół.

Wskaźniki rentowności:

Wskaźnik	Opis	2010	2009
Rentowność operacyjna sprzedaży	$\frac{\text{Zysk na działalności operacyjnej}}{\text{Przychody ze sprzedaży}}$	(12,0%)	28,5%
Rentowność netto sprzedaży	$\frac{\text{Zysk netto}}{\text{Przychody ze sprzedaży}}$	14,4%	18,1%
Rentowność na kapitale własnym (ROE)	$\frac{\text{Zysk netto}}{\text{Kapitał własny}}$	3,3%	16,9%
Rentowność na aktywach (ROA)	$\frac{\text{Zysk netto}}{\text{Suma aktywów}}$	1,1%	6,5%

Wskaźnik płynności, z kolei uległy znacznej poprawie, głównie dzięki zmianie struktury finansowania jednostki. W roku 2010 udało się Emitentowi zmienić strukturę finansowania w ten sposób, że wzrosło finansowanie długoterminowe głównie w skutek emisji obligacji serii C na kwotę 100 mln zł, a spadło krótkoterminowe, głównie w skutek spłaty obligacji serii B oraz spłaty kredytu krótkoterminowego na łączną kwotę 55 mln zł.

Wskaźniki płynności:

Wskaźnik	Opis	2010	2009
Wskaźnik płynności bieżącej	$\frac{\text{Aktywa obrotowe}}{\text{Zobowiązania krótkoterminowe}}$	3,41	1,19
Wskaźnik płynności szybkiej	$\frac{\text{Aktywa obrotowe} - \text{Zapasy}}{\text{Zobowiązania krótkoterminowe}}$	0,82	0,22

Poprawie uległy wszystkie wskaźniki zadłużenia: wskaźnik zadłużenia ogółem, wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym oraz struktury zadłużenia, co było skutkiem emisji akcji serii C oraz wykupem obligacji i spłatą kredytu krótkoterminowych.

Wskaźniki zadłużenia:

Wskaźnik	Opis	2010	2009
Wskaźnik zadłużenia ogółem	$\frac{\text{Zobowiązania ogółem}}{\text{Suma aktywów}}$	0,64	0,68
Pokrycie aktywów trwałych kapitałem własnym	$\frac{\text{Kapitał własny}}{\text{Aktywa trwałe}}$	0,50	0,43
Struktura zadłużenia	$\frac{\text{Zobowiązania długoterminowe}}{\text{Zobowiązania krótkoterminowe}}$	6,30	1,99

5.20. Możliwość realizacji zmierzeń inwestycyjnych

Rank Progress SA i spółki z Grupy Kapitałowej posiadają wystarczającą zdolność finansową do realizacji założonej strategii inwestycyjnej. Grupa 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 dla całej Grupy Kapitałowej przewidują na najbliższe 5 lat łączne nakłady kapitałowe na kwotę przekraczającą 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. W razie powodzenia tych planów, Zarząd zdaje sobie sprawę, że ze źródeł wewnętrznych pozyskanie środków na sfinansowanie wkładu własnego nie jest możliwe, dlatego w najbliższym czasie zwróci się do Rady Nadzorczej o wyrażenie zgody na sprzedaż niektórych aktywów Grupy Kapitałowej, a przede wszystkim obiektów handlowych. W chwili obecnej na sprzedaż został przeznaczony obiekt Centrum Handlowe Twierdza w Kłodzku oraz Park Handlowy Twierdza II w Kłodzku. Należy jednak wziąć pod uwagę fakt, że plany mogą ulec jeszcze zmianie, a jednocześnie 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, Grupa Kapitałowa posiada realne źródła ich finansowania i nie widzi realnego zagrożenia, aby inwestycje te nie mogłyby być zrealizowane z powodu braku środków pieniężnych.

5.21. Czynniki i nietypowe zdarzenia mające wpływ na wynik z działalności za rok obrotowy

Emitent nie stwierdził czynników lub nietypowych zdarzeń mających wpływ na wynik z działalności za rok 2010, z wyjątkiem zdarzeń, które mają wpływ na wartość nieruchomości inwestycyjnych, które należą do Emitenta.

W roku 2010, Emitent stwierdził, że przedłużający się kryzys finansowy, który szczególnie dotknął branżę nieruchomościową, w której działa, spowodował, że zakładane wartości nieruchomości inwestycyjnych, które Spółka planowana utrzymać w 2010 roku, nie zostały utrzymane. W 2010 roku Emitent dokonał przeszacowania w dół nieruchomości inwestycyjnej Galeria Piastów o ok. 20 mln zł, wskutek czynników zewnętrznych będących praktycznie poza jego kontrolą, a do których należałoby zaliczyć przede wszystkim obniżenie wartości planowanych przyszłych przychodów z czynszów najmu spowodowanych zwiększoną presją ze strony konkurencyjnych obiektów w Legnicy oraz presją ze strony najemców na obniżanie czynszów najmu, którzy w znacznym stopniu ucierpieli wskutek mniejszego popytu na ich towary spowodowanego przedłużającym się kryzysem finansowym.

5.22. Zewnętrzne i wewnętrzne czynniki istotne dla rozwoju przedsiębiorstwa oraz perspektywy rozwoju Emitenta

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

- sytuację makroekonomiczną i polityczną w Polsce, co przekłada się na poziom wzrostu gospodarczego, poziom bezrobocia, poziom inflacji;

- zmiany regulacji prawnych, zwłaszcza w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej, gospodarki nieruchomościami i realizacji inwestycji budowlanych;
- niestabilność systemu podatkowego; istnieje ryzyko, że nowe regulacje podatkowe osłabiają zdolność nabywczą konsumentów i tym samym zwiększą ryzyko prowadzenia działalności gospodarczej;
- nasilenie konkurencji; stopniowe nasycanie się rynku komercyjnych nieruchomości handlowych nasila walkę konkurencyjną pomiędzy firmami z branży skutkiem czego są rosnące ceny gruntów i w konsekwencji obniżone rentowności projektów inwestycyjnych;
- ryzyko kursowe; znaczna część przychodów z najmu jest denominowana w euro, co oznacza, iż wahania kursu euro mają istotny wpływ na przychody ze sprzedaży, jak również wyniki jednostki. Aby ograniczyć skutki tych zmian, jednostka stara się zawierać długoterminowe kredyty inwestycyjne w euro;
- 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 najemców nieruchomości komercyjnych, a także firm wykonawczych odpowiedzialnych za realizację poszczególnych projektów inwestycyjnych;
- oczekiwania inwestorów; w roku 2008 wraz z nastaniem kryzysu finansowego zaobserwowano wzrost oczekiwanych stóp zwrotu z inwestycji, którymi posługują się potencjalni klienci zainteresowani nabyciem nieruchomości inwestycyjnych, co doprowadziło do spadku wartości nieruchomości. Tendencja ta wyhamowała w roku 2010.

Wewnętrzne czynniki istotne dla rozwoju Rank Progress SA:

- 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, tym bardziej, że Spółka w chwili obecnej nie posiada odpowiednich kompetencji w przypadku realizacji projektów o innej charakterystyce niż centra i galerie handlowe;
- 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;
- dobra współpraca z silnymi i stabilnymi sieciami detalicznymi; sieci te dają podstawę do dalszego rozwoju Spółki. Ewentualne zaniedbania Spółki w tej współpracy mogą spowodować, że wysokorentowne krótkoterminowe projekty przestaną być realizowane i w konsekwencji Spółka może nie pozyskać odpowiedniego finansowania koniecznego na projekty inwestycyjne o długoterminowej charakterystyce.

W najbliższym roku, Spółka jako inwestor zastępczy będzie nadzorowała budowy obiektów handlowych prowadzonych przez jednostki zależne. Do obiektów tych należy zaliczyć:

- Galeria Twierdza w Zamościu – termin oddania do użytkowania maj 2011 r.
- Galeria Tęcza w Kaliszu – termin oddania do użytkowania październik 2011 r.
- Galeria Świdnicka w Świdnicy – termin oddania do użytkowania I kwartał 2012 r.

Obiekty te są już w fazie budowy.

Dodatkowo, z końcem marca 2011 roku Spółka jako inwestor zastępczy będzie nadzorować także budowę hipermarketu dom i ogród OBI w Miejscu Piastowym k. Krosna, którego oddanie do użytkowania nastąpi w październiku bieżącego roku, po czym zostanie sprzedany najemcy. Docelowo obok tego hipermarketu na nieruchomości należącej do jednostki zależnej, Spółka będzie nadzorować realizację centrum handlowo-usługowego z hipermarketem spożywczym i częścią galeryjną, którego budowa rozpocznie się w IV kwartale 2011 roku. Inwestorem będzie jednostka zależna E.F. Progress IX Sp. z o.o.

W III kwartale 2011 roku planowana jest również finalizacja umowy z IKEA na sprzedaż gruntów w Opolu o wartości 37 mln zł.

Do końca 2011 roku planowane jest skryształizowanie planu odnośnie realizacji osiedla pod nazwą Marina Park we Wrocławiu w dzielnicy Popowice. Nie jest wykluczone, że w przypadku pozyskania partnera finansowego lub biznesowego do tego przedsięwzięcia, budowa pierwszego etapu osiedla przewidzianego na ok. 2,5 tys. mieszkań mogłaby się rozpocząć jeszcze przed końcem roku.

5.23. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem emitenta i jego grupą kapitałową

W 2010 roku nie wystąpiły żadne zmiany w zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Emitenta, jak i jego Grupą Kapitałową

5.24. Umowy zawarte pomiędzy emitentem a osobami zarządzającymi przewidujące rekompensaty

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.

5.25. Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści dla osób zarządzających lub nadzorujących emitenta

Wynagrodzenie wypłacone i należne w 2010 roku Członkom Zarządu oraz Rady Nadzorczej przedstawiało się następująco w tys. zł:

Zarząd	Emitent	Jednostki powiązane
Jan Mroczka	600	178
Dariusz Domszy	391	178
Mariusz Kaczmarek	364	-----

Rada Nadzorcza	Emitent	Jednostki powiązane
Andrzej Bartnicki	600	-----
Jakub Górski	48	-----
Piotr Kowalski	36	-----
Łukasz Kurdyś	36	-----
Paweł Puterko	36	-----

5.26. Liczba i wartość nominalna akcji Emitenta oraz akcji i udziałów w jednostkach powiązanych Emitenta, będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących

Stan posiadania akcji Emitenta oraz jednostek powiązanych Emitenta przez Członków Zarządu na dzień przekazania raportu rocznego przedstawia poniższa tabela:

Akcjonariusz	Funkcja	Liczba akcji [szt.]	Seria akcji	Podmiot	Wartość nominalna łącznie [zł]	% kapitału zakładowego	% głosów na WZA
Jan Mrocza	Prezes Zarządu	8 125 480	seria A	Rank Progress SA	812 548	21,87	30,43
		400 000	seria A	Cinema 3D SA	40 000	40,00	40,00
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 rocznego posiada 12 991 981 akcji serii B Rank Progress SA, co sprawia że Jan Mrocza jest również pośrednim akcjonariuszem Rank Progress SA. Akcje posiadane przez MB Progress Capital Limited stanowiły na dzień przekazania raportu rocznego 34,98% kapitału zakładowego i 24,33% głosów na WZA. Spółka ta zmniejszyła swoje zaangażowanie w kapitale Rank Progress SA wobec stanu na dzień 31 grudnia 2009, który wynosił 13 674 185 akcji serii B, stanowiąc 42,07% kapitału zakładowego i uprawniając do 28,05% głosów na WZA.

Stan posiadania akcji Emitenta oraz jednostek powiązanych Emitenta przez Członków Rady Nadzorczej na dzień przekazania raportu rocznego przedstawia poniższa tabela:

Akcjonariusz	Funkcja	Liczba akcji [szt.]	Seria akcji	Podmiot	Wartość nominalna łącznie [zł]	% kapitału zakładowego	% głosów na WZA
Andrzej Bartnicki	Przewodniczący Rady Nadzorczej	8 125 480	seria A	Rank Progress SA	812 548	21,87	30,43
		400 000	seria A	Cinema 3D SA	40 000	40,00	40,00
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 rocznego posiada 12 991 981 akcji serii B Rank Progress SA, co sprawia że Andrzej Bartnicki jest również pośrednim akcjonariuszem Rank Progress SA. Akcje posiadane przez MB Progress Capital Limited stanowiły na dzień przekazania raportu rocznego 34,98% kapitału zakładowego i 24,33% głosów na WZA. Spółka ta zmniejszyła swoje zaangażowanie w kapitale Rank Progress SA wobec stanu na dzień 31 grudnia 2009, który wynosił 13 674 185 akcji serii B, stanowiąc 42,07% kapitału zakładowego i uprawniając do 28,05% głosów na WZA.

5.27. Umowy w wyniku których mogą nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez akcjonariuszy i obligatariuszy emitenta

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.

5.28.System kontroli programów akcji pracowniczych

W Spółce nie funkcjonuje program akcji pracowniczych.

5.29.Biegły rewident

W dniu 24 czerwca 2010 roku została zawarta z HLB Sarnowski & Wiśniewski Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu (podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych) umowa (zmieniona aneksem z dnia 8 marca 2011 roku) o badanie jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz o przegląd jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Umowa została zawarta na badanie jednostkowego sprawozdania finansowego Rank Progress SA i badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Rank Progress SA za okres od 1 stycznia 2010 roku do 31 grudnia 2010 roku oraz na dokonanie przeglądu śródrocznego sprawozdania finansowego Rank Progress SA i dokonanie przeglądu skonsolidowanego śródrocznego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Rank Progress SA za okres od 1 stycznia 2010 roku do 30 czerwca 2010 roku.

Łączna kwota wynagrodzenia z tytułu badania rocznych sprawozdań finansowych została ustalona na 44 tys. zł, natomiast łączna kwota wynagrodzenia z tytułu przeglądów śródrocznych sprawozdań finansowych została ustalona na 26 tys. zł.

Ponadto spółka HLB Sarnowski & Wiśniewski Sp. z o.o. wykonała w 2010 roku na rzecz Emitenta inne usługi za łączną kwotę wynagrodzenia 24 tys. zł związane z prospektem emisyjnym.

Sprawozdania finansowe Rank Progress SA i skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Kapitałowej Rank Progress SA były za I półrocze 2009 roku badane i przeglądane oraz za 2009 rok badane przez HLB Sarnowski & Wiśniewski Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu. Łączna kwota wynagrodzenia z tytułu badania rocznych i półrocznych sprawozdań finansowych wyniosła 44 tys. zł, natomiast łączna kwota wynagrodzenia z tytułu przeglądów śródrocznych sprawozdań finansowych wyniosła 24 tys. zł.

6. Oświadczenie zarządu w sprawie sprawozdania finansowego

Oświadczenie zarządu w sprawie sprawozdania finansowego zostało zamieszczone oddzielnie jako załącznik do niniejszego raportu rocznego.

7. Oświadczenie zarządu w sprawie biegłego rewidenta

Oświadczenie zarządu w sprawie biegłego rewidenta zostało zamieszczone oddzielnie jako załącznik do niniejszego raportu rocznego.

8. Opinia i raport biegłego rewidenta

Opinia biegłego rewidenta o badanym rocznym sprawozdaniu finansowym oraz raport z badania zostały zamieszczone oddzielnie jako załącznik do niniejszego raportu rocznego.



Jan Mroczka
Prezes Zarządu



Dariusz Domszy
Wiceprezes Zarządu



Mariusz Kaczmarek
Członek Zarządu

Legnica, dnia 18 marca 2011 roku