

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI

RANK PROGRESS S.A.



Rank Progress SA

ZA ROK OBROTOWY ZAKOŃCZONY

31 GRUDNIA 2011 ROKU

SPIS TREŚCI

1.	Informacje ogólne.....	4
2.	Wybrane dane finansowe	5
3.	Roczne sprawozdanie finansowe	5
4.	Charakterystyka Rank Progress S.A.	5
4.1.	Podstawowe informacje o Spółce	5
4.1.1.	Zarząd i Rada Nadzorcza	6
4.1.2.	Kapitał zakładowy Spółki i struktura akcjonariatu	6
4.2.	Powiązania organizacyjne i kapitałowe Emitenta z innymi podmiotami oraz określenie jego głównych inwestycji krajowych i zagranicznych (papiery wartościowe, instrumenty finansowe, wartości niematerialne i prawne oraz nieruchomości), w tym inwestycji kapitałowych dokonanych poza jego grupą jednostek powiązanych oraz opis metod ich finansowania.	8
4.3.	Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Emitenta i jego Grupą Kapitałową.....	11
4.4.	wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści, w tym wynikających z programów motywacyjnych lub premiiowych opartych na kapitale Emitenta, w tym programów opartych na obligacjach z prawem pierwszeństwa, zamiennych, warrantach subskrypcyjnych (w pieniądzu, naturze lub jakiegokolwiek innej formie), wypłaconych, należnych lub potencjalnie należnych, odrębnie dla każdej z osób zarządzających i nadzorujących Emitenta w przedsiębiorstwie Emitenta, bez względu na to, czy odpowiednio były one zaliczane w koszty, czy też wynikały z podziału zysku; w przypadku gdy Emitentem jest jednostka dominująca, wspólnik jednostki współzależnej lub znaczący inwestor - oddzielnie informacje o wartości wynagrodzeń i nagród otrzymanych z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek podporządkowanych.	11
4.5.	wszelkie umowy zawarte między Emitentem, a osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy ich odwołanie lub zwolnienie następuje z powodu połączenia Emitenta przez przejęcie.	12
4.6.	określenie łącznej liczby i wartości nominalnej wszystkich akcji (udziałów) Emitenta oraz akcji i udziałów w jednostkach powiązanych Emitenta, będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących (dla każdej osoby oddzielnie).....	13
4.7.	informacje o znanych Emitentowi umowach (w tym również zawartych po dniu bilansowym), w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy i obligatariuszy.	13
4.8.	informację o systemie kontroli programów akcji pracowniczych.....	13
4.9.	informacje o nabyciu udziałów (akcji) własnych, a w szczególności celu ich nabycia, liczbie i wartości nominalnej, ze wskazaniem, jaką część kapitału zakładowego reprezentują, cenie nabycia oraz cenie sprzedaży tych udziałów (akcji) w przypadku ich zbycia.	14
4.10.	zasady sporządzenia rocznego sprawozdania finansowego.	14
5.	Charakterystyka działalności Emitenta	14
5.1.	omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych, ujawnionych w rocznym sprawozdaniu finansowym, w szczególności opis oraz ocena czynników i zdarzeń, w tym o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na działalność Emitenta i osiągnięte przez niego zyski lub poniesione straty w roku obrotowym, a także omówienie perspektyw rozwoju działalności Emitenta przynajmniej w najbliższym roku obrotowym.....	14
5.2.	informacje o podstawowych produktach, towarach lub usługach wraz z ich określeniem wartościowym i ilościowym oraz udziałem poszczególnych produktów, towarów i usług (jeżeli są istotne) albo ich grup w sprzedaży Emitenta ogółem, a także zmianach w tym zakresie w danym roku obrotowym.....	17
5.3.	informacje o rynkach zbytu, z uwzględnieniem podziału na rynki krajowe i zagraniczne, oraz informacje o źródłach zaopatrzenia w materiały do produkcji, w towary i usługi, z określeniem uzależnienia od jednego lub więcej odbiorców i dostawców, a w przypadku gdy udział jednego	

odbiorcy lub dostawcy osiąga co najmniej 10 % przychodów ze sprzedaży ogółem - nazwy (firmy) dostawcy lub odbiorcy, jego udział w sprzedaży lub zaopatrzeniu oraz jego formalne powiązania z Emitentem.	18
5.4. informacje o zawartych umowach znaczących dla działalności Emitenta, w tym znanych Emitentowi umowach zawartych pomiędzy akcjonariuszami (wspólnikami), umowach ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji.	18
5.5. informacje o istotnych transakcjach zawartych przez Emitenta lub jednostkę od niego zależną z podmiotami powiązanymi na innych warunkach niż rynkowe, wraz z ich kwotami oraz informacjami określającymi charakter tych transakcji - obowiązek uznać się za spełniony poprzez wskazanie miejsca zamieszczenia informacji w sprawozdaniu finansowym;	19
5.6. informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych w danym roku obrotowym umowach, dotyczących kredytów i pożyczek, z podaniem co najmniej ich kwoty, rodzaju i wysokości stopy procentowej, waluty i terminu wymagalności.	19
5.7. informacje o udzielonych w danym roku obrotowym pożyczkach, ze szczególnym uwzględnieniem pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym Emitenta, z podaniem co najmniej ich kwoty, rodzaju i wysokości stopy procentowej, waluty i terminu wymagalności, a także udzielonych i otrzymanych w danym roku obrotowym poręczeniach i gwarancjach, ze szczególnym uwzględnieniem poręczeń i gwarancji udzielonych jednostkom powiązanym Emitenta.	21
5.8. ocenę, wraz z jej uzasadnieniem, dotyczącą zarządzania zasobami finansowymi, ze szczególnym uwzględnieniem zdolności wywiązywania się z zaciągniętych zobowiązań, oraz określenie ewentualnych zagrożeń i działań, jakie Emitent podjął lub zamierza podjąć w celu przeciwdziałania tym zagrożeniom;	26
5.9. ocenę możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych, w tym inwestycji kapitałowych, w porównaniu do wielkości posiadanych środków, z uwzględnieniem możliwych zmian w strukturze finansowania tej działalności;	26
5.10. w przypadku emisji papierów wartościowych w okresie objętym raportem - opis wykorzystania przez Emitenta wpływów z emisji do chwili sporządzenia sprawozdania z działalności.	26
5.11. objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie rocznym, a wcześniej publikowanymi prognozami wyników na dany rok.	27
6. Pozostałe informacje	27
6.1. opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń, z określeniem, w jakim stopniu Emitent jest na nie narażony.	27
6.2. charakterystykę zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju przedsiębiorstwa Emitenta oraz opis perspektyw rozwoju działalności Emitenta co najmniej do końca roku obrotowego następującego po roku obrotowym, za który sporządzono sprawozdanie finansowe zamieszczone w raporcie rocznym, z uwzględnieniem elementów strategii rynkowej przez niego wypracowanej.	27
6.3. informacje o ważniejszych osiągnięciach w dziedzinie badań i rozwoju.	30
6.4. informacje dotyczące zagadnień środowiska naturalnego.	30
6.5. informacje dotyczące zatrudnienia;	30
6.6. Biegły rewident	30
6.6.1. dacie zawarcia przez Emitenta umowy, z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych, o dokonanie badania lub przeglądu sprawozdania finansowego lub skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz okresie, na jaki została zawarta ta umowa.	30
6.6.2. wynagrodzeniu podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, wypłaconym lub należnym za rok obrotowy:	31
6.6.3. informacje dotyczące podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych dla poprzedniego roku obrotowego;	32
6.7. Informacje o posiadanych przez Spółkę oddziałach (zakładach).	44
6.8. Opis zdarzeń istotnie wpływających na działalność Emitenta jakie nastąpiły w roku obrotowym, a także po jego zakończeniu, do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego.	44
6.9. Wskaźniki finansowe.	44
6.10. Informacje o instrumentach finansowych.	45



6.11. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa Emitenta	47
6.12. Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, z uwzględnieniem informacji w zakresie:	49

A handwritten signature in blue ink, located at the bottom center of the page.

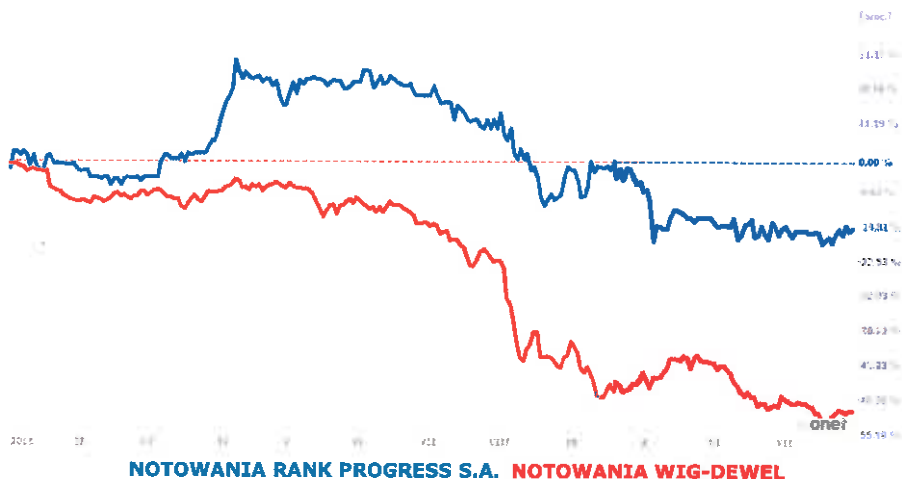
1. Informacje ogólne

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

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

W trudnym nie tylko dla rynku deweloperskiego roku 2011 kurs akcji Rank Progress S.A. na warszawskim parkiecie w porównaniu do całego warszawskiego indeksu giełdowego spółek z sektora deweloperskiego zachowywał się zdecydowanie lepiej niż kurs WIG-u spółek deweloperskich. Wartość akcji spółki Rank Progress S.A. w ciągu całego roku spadła o 13,92 % z poziomu 10,42 zł/akcję do 8,97 zł/akcję, natomiast cały WIG deweloperski stracił 51,2 % od początku roku.

Poniższe wykresy przedstawiają kształtowanie się procentowych zmian zarówno WIGu deweloperzy, jak i akcji Rank Progress S.A. w całym roku 2011.



2. Wybrane dane finansowe

Wybrane jednostkowe dane finansowe	tys. zł		tys. EUR	
	od 01.01.2011	od 01.01.2010	od 01.01.2011	do 01.01.2010
	do 31.12.2011	do 31.12.2010	do 31.12.2011	do 31.12.2010
Przychody ze sprzedaży	59 572	37 614	14 515	9 393
Zysk na sprzedaży	19 836	13 869	4 833	3 464
Zysk na działalności operacyjnej	64 980	-4 495	15 833	-1 123
Zysk brutto	18 781	6 717	4 576	1 677
Zysk netto	45 979	5 399	11 203	1 348
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	-30 942	5 142	-7 539	1 284
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	-154 528	-38 652	-37 652	-9 652
Przepływy pieniężne z działalności finansowej	177 481	54 973	43 245	13 728
Przepływy pieniężne z działalności razem	-7 988	21 463	-1 946	5 360

	tys. zł na dzień		tys. EUR na dzień	
	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010
Nieruchomości inwestycyjne	21 668	279 195	4 906	70 499
Aktywa razem	624 552	601 528	141 404	151 890
Zobowiązania długoterminowe	318 022	306 304	72 003	77 344
Zobowiązania krótkoterminowe	51 523	48 608	11 665	12 274
Kapitał własny	251 924	216 603	57 038	54 694
Liczba akcji	37 145 050	37 145 050	37 145 050	37 145 050

Przeliczenia na euro dokonano na podstawie następujących zasad:

- Pozycje bilansowe wg średniego kursu NBP obowiązującego na dzień bilansowy tj. na dzień 31 grudnia 2011 r. kurs 1 EUR = 4,4168 PLN, a na 31 grudnia 2010 r. kurs 1 EUR = 3,9603 PLN,
- Pozycje rachunku zysków i strat oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych wg średniego kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ogłaszanych przez NBP na koniec każdego miesiąca kalendarzowego danego okresu tj. za okres 1 stycznia 2011 r. do 31 grudnia 2011 r. kurs 1 EUR = 4,1041 PLN, a za okres 1 stycznia 2010 r. do 31 grudnia 2010 r. kurs 1 EUR = 4,0044 PLN.

3. Roczne sprawozdanie finansowe

Roczne sprawozdanie finansowe Spółki Rank Progress S.A. za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2011 r. zostało zaprezentowane jako odrębny dokument stanowiący część niniejszego rocznego sprawozdania z działalności.

4. Charakterystyka Rank Progress S.A.

4.1. Podstawowe informacje o Spółce

Spółka specjalizuje się w przygotowaniu i realizacji projektów obejmujących pozyskiwanie atrakcyjnie zlokalizowanych gruntów, a następnie w ich zabudowie obiektami handlowymi z przeznaczeniem na wynajem lub sprzedaż. Rank Progress tworzy Grupę Kapitałową obejmującą spółki celowe, poprzez które realizowane są poszczególne projekty. Istotnym atutem Grupy Rank Progress jest bank ziemi, w którego skład wchodzi atrakcyjnie zlokalizowane grunty na terenie całej Polski.

Do głównych inwestycji realizowanych przez Rank Progress S.A. i jej Grupę Kapitałową należą wielkopowierzchniowe centra handlowo-usługowe, parki handlowe oraz galerie handlowe ulokowane w średniej wielkości miastach. Po ukończeniu obiekty te są odsprzedawane lub oddawane w najem.

Podstawowym przedmiotem działania Rank Progress S.A. jest:

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

4.1.1. Zarząd i Rada Nadzorcza

Skład Zarządu Spółki Rank Progress S.A. oraz Rady Nadzorczej na dzień bilansowy 31 grudnia 2011 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania z działalności przedstawiał się następująco:

Zarząd:

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

Rada Nadzorcza:

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

Zarówno skład Zarządu, jak i skład Rady Nadzorczej spółki Rank Progress S.A. nie uległ zmianie w całym roku 2011, ani po dniu bilansowym do dnia zatwierdzenia przedmiotowego sprawozdania.

4.1.2. Kapitał zakładowy Spółki i struktura akcjonariatu

Kapitał zakładowy Emitenta na dzień 31 grudnia 2011 r. wynosi 3 714 505 zł i dzieli się na 37.145.050 sztuk akcji o wartości nominalnej 10 groszy każda, z czego 16.250.960 sztuk stanowią akcje imienne serii A, które są uprzywilejowane co do głosu na walnym zgromadzeniu w stosunku 2:1. Posiadaczami akcji uprzywilejowanych są panowie Jan Mrocza i Andrzej Bartnicki, którzy są właścicielami w ilości po 8.125.480 sztuk. Akcje serii A nie są dopuszczone do obrotu publicznego na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie.

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

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

W związku z warunkową emisją akcji serii D w ilości 80 000 sztuk, w dniu 10 sierpnia 2011 roku zostało zarejestrowane we właściwym Sądzie warunkowe podwyższenie kapitału podstawowego o 8 000,00 zł. Wszystkie wyemitowane akcje zostały w pełni opłacone.

Struktura akcjonariatu na dzień 31 grudnia 2011 r. oraz na dzień 14 marca 2012 r. przedstawia się następująco:

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna akcji (zł)	Liczba głosów	Udział % w kapitale	Udział % głosów
Andrzej Bartnicki	8 125 480	812 548	16 250 960	21,88%	30,43%
Elsoria Limited	2 135 961	213 596	2 135 961	5,75%	4,00%
Jan Mrocza	8 125 480	812 548	16 250 960	21,88%	30,43%
Clarriford Limited	2 135 961	213 596	2 135 961	5,75%	4,00%
MB Progress Capital Limited*	8 460 219	846 022	8 460 219	22,78%	15,84%
Pozostali	8 161 949	816 195	8 161 949	21,97%	15,29%
łącznie	37 145 050	3 714 505	37 145 050	100,00%	100,00%

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

Pan Jan Mrocza, Prezes Zarządu Rank Progress S.A. jest właścicielem 100% udziałów w spółce Clarriford Limited, natomiast pan Andrzej Bartnicki jest właścicielem 100% udziałów w spółce Elsoria Limited. Obie spółki mają swoją siedzibę w Nikozji na Cyprze i posiadają odpowiednio po 2 135 961 sztuk akcji, co stanowi 5,75% udziału w kapitale zakładowym i 4% udziału w głosach na WZA (2 135 961 liczby głosów).

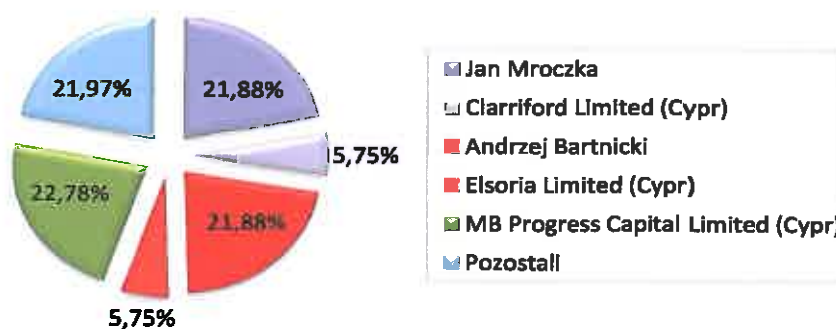
W stosunku do ostatniego rocznego sprawozdania finansowego przygotowanego na dzień 31 grudnia 2010 r. liczba akcji bezpośrednio posiadanych przez Jana Mroczkę i Andrzeja Bartnickiego nie uległa zmianie i nie zmieniły się ich udziały procentowe w kapitale zakładowym i liczbie głosów na WZA.

W stosunku do ostatniego rocznego sprawozdania finansowego przygotowanego na dzień 31 grudnia 2010 r. zmniejszeniu uległa liczba akcji posiadanych przez MB Progress Capital Limited. Z pierwotnie posiadanych 12 991 981 sztuk akcji obecnie MB Progress Capital Limited posiada 8 460 219 sztuk akcji, udział w kapitale zakładowym zmniejszył się z 34,98% do 22,78%, a udział w głosach na WZA zmniejszył się z 24,33% do 15,84%.

Zmniejszenie ilości akcji spółki Rank Progress S.A. przez MB Progress Capital Limited nastąpiło w wyniku dwóch transakcji:

- 1) sprzedaży 259 840 sztuk akcji Spółki spółce Dermsten Trade Limited z siedzibą na Cyprze, w której Pan Dariusz Domszy będący Wiceprezesem spółki Rank Progress S.A., pełni funkcję kontrolną. Spółka informowała o tym fakcie w raporcie bieżącym 36 i 37/2011 w dniu 18 października 2011 r.
- 2) umowy darowizny akcji Emitenta przez MB Progress Capital Limited w liczbie 4.271.922 akcji tj. po 2.135.961 akcji na rzecz spółki Elsoria Limited z siedzibą w Nikozji (Cypr) oraz na rzecz spółki Clarriford Limited. Spółka informowała o tym fakcie w raporcie bieżącym 46/2011 w dniu 1 grudnia 2011 r.

Akcjonariat Rank Progress S.A. na dzień 31.12.2011

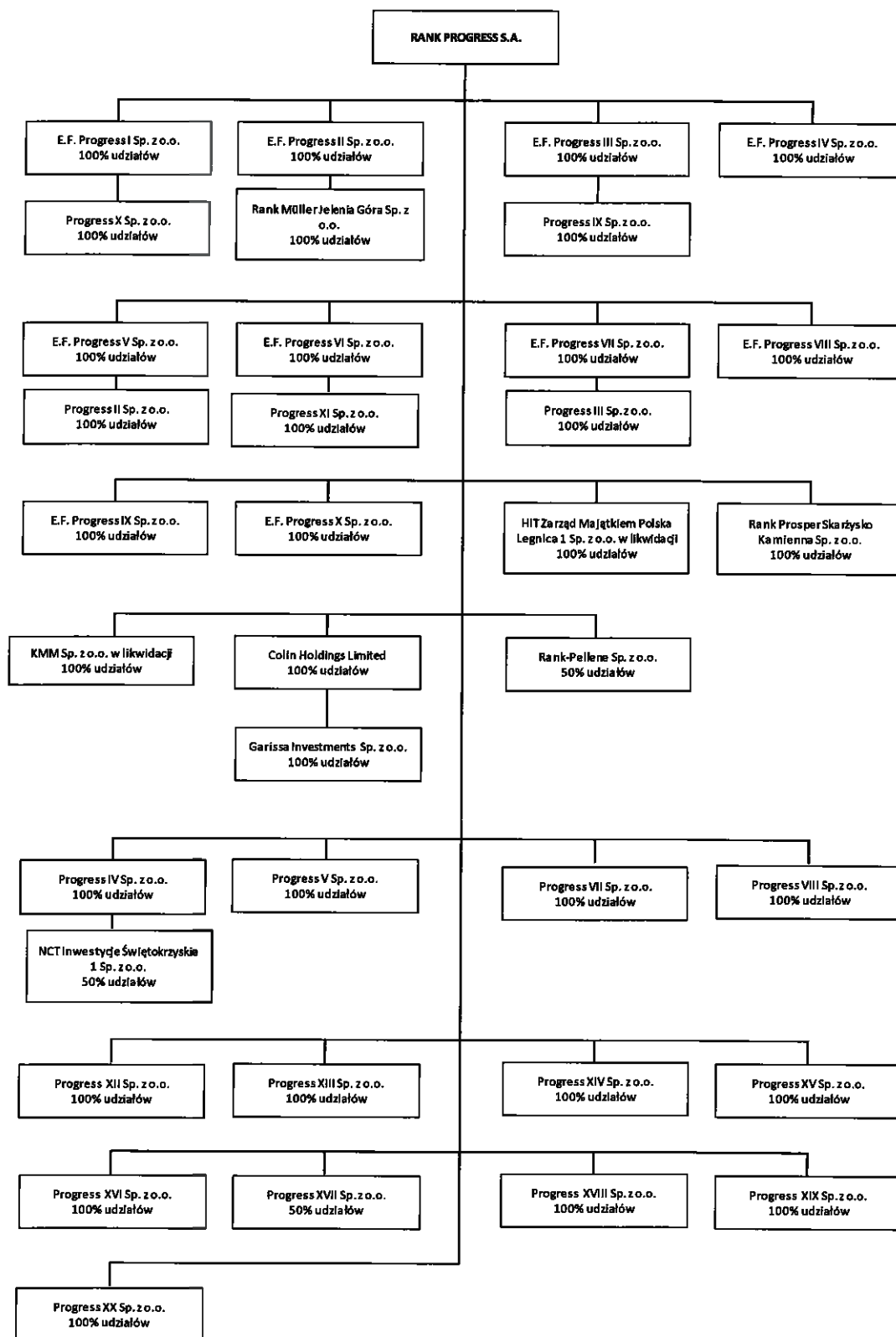


- 4.2. Powiązania organizacyjne i kapitałowe Emitenta z innymi podmiotami oraz określenie jego głównych inwestycji krajowych i zagranicznych (papiery wartościowe, instrumenty finansowe, wartości niematerialne i prawne oraz nieruchomości), w tym inwestycji kapitałowych dokonanych poza jego grupą jednostek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

Rank Progress S.A. jest jednostką dominującą Grupy Kapitałowej Rank Progress i jest podmiotem dominującym wobec 33 podmiotów – spółek celowych. Ponadto Rank Progress S.A. sprawuje współkontrolę w dwóch jednostkach: Progress XVII Sp. z o.o. oraz Rank-Pellene Sp. z o.o. Dodatkowo spółka Progress IV Sp. z o.o., w której Rank Progress S.A. posiada 100% udziałów, sprawuje współkontrolę w spółce NCT Inwestycje Świętokrzyskie I Sp. z o.o.

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 organizacyjny Grupy Kapitałowej Rank Progress na dzień 31.12.2011 r.



Wykaz spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Emitenta wraz z określeniem metody konsolidacji ich sprawozdań finansowych na dzień 31 grudnia 2011 r.:

Lp.	Nazwa jednostki	Siedziba	Udział Grupy w 2011	Udział Grupy w 2010
1	E.F. Progress I Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
2	E.F. Progress II Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
3	E.F. Progress III Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
4	E.F. Progress IV Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
5	E.F. Progress V Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
6	E.F. Progress VI Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
7	E.F. Progress VII Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
8	E.F. Progress VIII Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
9	E.F. Progress IX Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
10	E.F. Progress X Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
11	Progress II Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
12	Progress III Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
13	Progress IV Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
14	Progress V Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
15	Progress VI Sp. z o.o.	Legnica	-	100%
16	Progress VII Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
17	Progress VIII Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
18	Progress IX Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
19	Progress X Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
20	Progress XI Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
21	Progress XII Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
22	Progress XIII Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
23	Progress XIV Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
24	Progress XV Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
25	Progress XVI Sp. z o.o.	Legnica	100%	-
26	Progress XVII Sp. z o.o.	Legnica	50%	-
27	Progress XVIII Sp. z o.o.	Legnica	100%	-
28	Progress XIX Sp. z o.o.	Legnica	100%	-
29	Progress XX Sp. z o.o.	Legnica	100%	-
30	HIT Zarząd Majątkiem Polska Legnica 1 Sp. z o.o. w likwidacji	Legnica	100%	100%
31	KMM Sp. z o. o. w likwidacji	Legnica	100%	100%
32	Rank Müller Jelenia Góra Sp. z o.o.	Legnica	100 %	66,42%
33	Rank Prosper Skarżysko Kamienna Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%

34	Colin Holdings Ltd.	Cypr	100%	100%
35	Cinema 3D S.A.	Legnica	-	20%
36	Rank-Pellene Sp. z o.o.	Głogów	50%	50%
37	NCT Inwestycje Świątokrzyskie I Sp. z o.o.	Legnica	50%	-
38	Garissa Investments Sp. z o. o.	Warszawa	100%	-

Wszystkie sprawozdania finansowe spółek, z wyjątkiem sprawozdania Rank Müller Jelenia Góra Sp. z o. o. (w zakresie sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych do dnia 30 czerwca 2011 r.), NCT Inwestycje Świątokrzyskie I Sp. z o.o., Rank-Pellene Sp. z o. o., Progress XVII Sp. z o.o. zostały skonsolidowane metodą pełną.

Ze względu na nabycie jednostki współkontrolowanej w drugim kwartale 2011 roku sprawozdanie z sytuacji finansowej oraz sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym spółki Rank Müller Jelenia Góra Sp. z o. o. zostało skonsolidowane metodą pełną, jedynie w zakresie sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych do dnia 30 czerwca 2011 r. zastosowano metodę proporcjonalną.

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

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

W roku 2011 nie wystąpiły żadne zmiany w zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Emitenta, jak i jego Grupą Kapitałową.

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

Wynagrodzenie wypłacone i należne w 2011 roku Członkom Zarządu oraz Rady Nadzorczej przedstawiało się następująco w tys. zł:

Zarząd	Emitent	Jednostki powiązane
Jan Mrocza	703	194
Dariusz Domszy	388	194
Mariusz Kaczmarek	317	-

Rada Nadzorcza	Emitent	Jednostki powiązane
Andrzej Bartnicki	982	-----
Jakub Górski	55	-----
Piotr Kowalski	43	-----
Łukasz Kurdyś	43	-----
Paweł Puterko	43	-----

Żaden z Członków Zarządu ani Rady Nadzorczej nie pobierał innych wynagrodzeń, nagród i korzyści z tytułu pełnionych funkcji w przedsiębiorstwie Emitenta i jego spółek zależnych.

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

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

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

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

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

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

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna akcji (zł)	Liczba głosów	Udział % w kapitale	Udział % głosów
Zarząd Rank Progress S.A.					
Jan Mrocza	8 125 480	812 548	16 250 960	21,88%	30,43%
Dariusz Domszy	-	-	-	-	-
Mariusz Kaczmarek	-	-	-	-	-
Rada Nadzorcza Rank Progress S.A.					
Andrzej Bartnicki	8 125 480	812 548	16 250 960	21,88%	30,43%
Jakub Górski	-	-	-	-	-
Paweł Puterko	-	-	-	-	-
Łukasz Kurdyś	-	-	-	-	-
Piotr Kowalski	-	-	-	-	-

Ponadto panowie Jan Mrocza i Andrzej Bartnicki są w równej części współwłaścicielami spółki MB Progress Capital Limited, będącej inwestycyjną spółką prawa cypryjskiego z siedzibą w Nikozji na Cyprze, a w związku z tym akcje Emitenta należące do MB Progress Capital Limited w ilości 8 460 219 sztuk są w posiadaniu pośrednio przez Jana Mroczkę i Andrzeja Bartnickiego.

Pan Jan Mrocza, Prezes Zarządu Rank Progress S.A. jest właścicielem 100% udziałów w spółce Clarriford Limited z siedzibą na Cyprze, natomiast pan Andrzej Bartnicki jest właścicielem 100% udziałów w spółce Elsonia Limited. Obie spółki mają swoją siedzibę w Nikozji na Cyprze i posiadają odpowiednio po 2 135 961 sztuk akcji, co stanowi 5,75% udziału w kapitale zakładowym i 4% udziału w głosach na WZA (2 135 961 liczby głosów).

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

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

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

- 4.8. informację o systemie kontroli programów akcji pracowniczych.

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

Warunkami dającymi prawo do objęcia warrantów serii A są: pozostawanie przez daną osobę, na określony dzień członkiem Zarządu, Rady Nadzorczej, pracownikiem lub współpracownikiem jednostki dominującej oraz zrealizowanie przez Grupę Kapitałową zysku netto za rok obrotowy 2011 w kwocie nie mniejszej niż 100.000 tys. zł. Podstawowymi przedziałami czasowymi dotyczącymi ww. umowy płatności w formie akcji są dzień uchwalenia Programu Motywacyjnego do dnia wygaśnięcia warrantów serii A – 31 grudnia 2012 roku. Maksymalna liczba warrantów A wyniesie nie więcej niż 80 000 szt., cena wykonania wynosi 0,1 zł. W dniu 10 sierpnia 2011 roku zostało zarejestrowane we właściwym Sądzie warunkowe podwyższenie kapitału podstawowego o 8 tys. zł.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Rada Nadzorcza nie sporządziła jeszcze listy pracowników ani współpracowników jednostki, którzy wezmą udział w Programie Motywacyjnym.

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

W całym roku 2011, a także po dniu bilansowym do dnia publikacji niniejszego sprawozdania, Spółka nie nabywała ani nie sprzedawała akcji własnych.

- 4.10. zasady sporządzenia rocznego sprawozdania finansowego.

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

Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania do publikacji, biorąc pod uwagę toczący się w UE proces wprowadzania standardów MSSF oraz prowadzoną przez Grupę działalność, w zakresie stosowanych przez Grupę zasad rachunkowości nie ma różnicy między standardami MSSF, które weszły w życie, a standardami MSSF zatwierdzonymi przez UE. MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości ("RMSR") oraz Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej ("KIMSF").

5. Charakterystyka działalności Emitenta

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

Podstawowe wielkości ekonomiczne zostały szerzej omówione w punkcie 6.12 niniejszego sprawozdania. Poniżej Zarząd przedstawia opis oraz ocenę czynników oraz zdarzeń mających wpływ na osiągnięte w raportowanym okresie wyniki finansowe, a także dalsze perspektywy rozwoju.

Przeniesienie zorganizowanej części przedsiębiorstwa Centrum Handlowe Galeria Piastów

W dniu 9 listopada 2011 roku Emitent dokonał wniesienia aportem zorganizowanej części przedsiębiorstwa do spółki zależnej Progress XII Sp. z o.o. Transakcja ta miała na celu ściągnięcie z Emitenta wszelkiego rodzaju zobowiązań oraz ograniczeń narzuconych zapisami dwóch umów kredytowych zawartych z Bankiem Zachodnim WBK S.A. na finansowanie nieruchomości pod nazwą Galeria Piastów należącego do Emitenta. Równoległym celem było też osiągnięcie korzyści podatkowych, które Spółka mogła osiągnąć dodatkowo w ramach tej transakcji.

W dniu aportu Emitent nabył 2.800.000 nowoutworzonych udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł za każdy udział w spółce zależnej Progres XII Sp. z o.o. i pokrył je w całości wkładem niepieniężnym czyli aportem w postaci zorganizowanej części przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 55[1] w zw. z art. 55[2] Kodeksu cywilnego oraz art. 4a pkt 4 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, oraz wyodrębnionego organizacyjnie, funkcjonalnie i finansowo ze Spółki działu d.s. zarządzania, utrzymania, rozwoju i promocji galerii handlowych o nazwie "Centrum Handlowe Galeria Piastów" w Legnicy, w skład którego wszedł zespół składników materialnych i niematerialnych, związanych z Centrum Handlowym Galeria Piastów, przeznaczonych do prowadzenia samodzielnego prowadzenia działalności gospodarczej m. in. nieruchomości gruntowe, budynki i budowle Centrum Handlowego Galeria Piastów, należności handlowe, znaki towarowe, środki pieniężne, zobowiązania związane z obiektem centrum handlowego, wszelkiego rodzaju prawa, korzyści i zobowiązania wynikające z zawartych umów, know-how, a przede wszystkim zobowiązania z tytułu dwóch kredytów zaciągniętych na finansowanie obiektu w Banku Zachodnim BZ WBK. Emitent pozostaje jednak gwarantem tych kredytów, jednak nie ciąży już na nim inne zobowiązania ani ograniczenia wynikające z umów kredytowych. Wartość netto składników aktywów oraz zobowiązań przekazanych spółce zależnej aportem wyniosła 108.201 tys. zł zgodnie z księgami rachunkowymi na dzień aportu, natomiast wartość nominalna objętych udziałów – 140.000 tys. zł. Różnica pomiędzy tymi wartościami została odniesiona w wartość posiadanych udziałów i w konsekwencji nie miała wpływu na wynik finansowy Emitenta w roku 2011. Dzięki zastosowanym rozwiązaniom dozwolonym przepisami podatkowymi jednostka wygenerowała dodatkowe korzyści podatkowe polegające na rozwiązaniu rezerw na odroczone podatek dochodowy z tytułu dotychczas dokonanych przeszacowań nieruchomości inwestycyjnych oraz aktywa na podatek odroczony z tytułu rozpoznanych różnic kursowych w kwocie netto 27.813 tys. zł które zwiększyły osiągnięty zysk netto w roku 2011.

W konsekwencji powyższej transakcji jednostka nie będzie w przyszłym roku ani latach następnych osiągać żadnych korzyści z przeniesionego majątku ani nie będzie w związku z tym ponosić żadnych kosztów, w tym kosztów finansowych z tytułu kredytów inwestycyjnych. W roku 2011, łączne przychody z nieruchomości wyniosły 19.961 tys. zł, koszty operacyjne związane z funkcjonowaniem nieruchomości – 12.392 tys. zł, a koszty odsetek od kredytów- 6.551 tys. zł. Jednostka natomiast, jako gwarant przeniesionych kredytów będzie osiągała z tytułu swojego zaangażowania wynagrodzenie ustalone w wysokości 1% od wartości udzielonego poręczenia rocznie. Wartość poręczenia na dzień bilansowy wynosi 68.516 tys. EUR. W latach przyszłych spółka będzie również osiągała korzyści w postaci dywidendy od jednostki zależnej, która przejęła zorganizowaną część przedsiębiorstwa.

Przejęcie udziału w nieruchomościach od upadłego Jogra 2 Sp. z o.o.

W wyniku sporu z firmą Rathburn Holdings B.V. szczegółowo opisanego w punkcie 6.13 niniejszego raportu, w dniu 27 maja 2011 r. Zarząd Rank Progress S.A. podpisał umowę przeniesienia praw do nieruchomości tytułem wykonania układu w postępowaniu upadłościowym z JOGRA 2 Sp. z o.o. Zgodnie z zawartą umową przeniesienia praw do nieruchomości położonych we Wrocławiu przy ulicy Wejherowskiej numer 25-29, ulicy Białowieskiej numer 2-4, o łącznym obszarze 5,8371 ha wraz z posadowionymi na tych działkach budynkach, budowlach i urządzeniach, stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności, tytułem wykonania postanowień układu w zamian za kwotę stanowiącą równowartość 29,98% wierzytelności przysługującej Rank

Progress S.A. względem Spółki - JOGRA 2 Spółka z o.o., tj. za kwotę 19.430 tys. zł. przeniosła na Rank Progress S.A. udział wynoszący 3/10 części w prawie użytkowania wieczystego tej nieruchomości, bez konieczności zapłaty ceny lub jakiegokolwiek innego świadczenia wzajemnego. Przychód ten został rozpoznany w pozostałych przychodach operacyjnych. Transakcja jest nietypowa i nie oczekuje się aby w przyszłości mogły mieć miejsce podobne transakcje, tym bardziej, że w chwili obecnej nie toczy się już żaden spór tej natury.

Przejęcie przez Miasto Katowice części nieruchomości w Katowicach

W styczniu 2011 roku Emitent otrzymał zawiadomienie od Śląskiego Urzędu Wojewódzkiego w Katowicach o utrzymaniu w mocy decyzji z dnia 30 września 2010 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej obejmującej również część działki położonej w Katowicach, która była w użytkowaniu wieczystym Spółki. W momencie uprawomocnienia się tej decyzji Miasto Katowice stało się użytkownikiem wieczystym części działki w Katowicach o powierzchni 4.050 m². Jednocześnie Miasto Katowice wszczęło postępowanie w sprawie ustalenia i wypłaty odszkodowania Emitentowi. Zgodnie z operatem wykonanym na zlecenie miasta, wartość przejętej nieruchomości ustalono w wysokości 4,5 mln zł, z czym Emitent się nie zgodził i wezwał miasto do ugodowego rozstrzygnięcia kwestii odszkodowania, które zdaniem Zarządu powinno być znacząco wyższe. Spór prawdopodobnie zostanie rozpatrzony przez właściwy sąd. Księgowa wartość przejętej nieruchomości przez Miasto Katowice wynosiła 11.501 tys. zł po uwzględnieniu dotychczasowych odpisów w wysokości 9.297 tys. zł ujętych do końca 2010 roku. W związku ze sporem w sprawie wysokości odszkodowania i prawdopodobnego procesu sądowego, jednostka rozpoznała w roku 2011 dodatkowy odpis w wysokości 7.001 tys. zł doprowadzający wartość spornej należności do wartości wynikające z ww. operatu tj. 4.500 tys. zł.

Pozostała część nieruchomości w Katowicach o powierzchni 4.517 m² została ujęta na dzień bilansowy w kwocie 12,370 tys. zł tj. w wartości wynikającej z operatu szacunkowego przygotowanego przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego i nie jest wyższa od ceny nabycia.

Sprzedaż jednostki zależnej Progress VI Sp. z o.o. zamiast nieruchomości gruntowych

W wyniku podpisanej umowy ze spółką IKEA Property Poland Sp. z o.o. w dniu 9 grudnia 2011 r. Emitent dokonał sprzedaży 100% udziałów posiadanych w jednostce zależnej Progress VI Sp. z o.o. Pierwotnie Emitent planował sprzedaż samych nieruchomości gruntowych spółce IKEA na podstawie zawartej w roku 2010 przedwstępnej umowy sprzedaży, natomiast w wyniku ostatecznych ustaleń, nieruchomości te nabyła lub otrzymała aportem od Emitenta spółka zależna Progress VI Sp. z o.o. która została następnie sprzedana spółce IKEA. Wartość transakcji sprzedaży udziałów była istotna i wyniosła 39.300 tys. zł, natomiast zysk z tej transakcji został rozpoznany w pozostałych przychodach operacyjnych.

W przyszłości tego typu transakcje sprzedaży udziałów mogą wystąpić, aczkolwiek raczej sporadycznie i tylko w określonych przypadkach. Standartowo Spółka skupia się raczej na handlu aktywami w postaci nieruchomości a nie na handlu aktywami finansowymi.

Wypłata dywidendy

Po raz pierwszy, od czasu debiutu na Giełdzie Papierów Wartościowych, w dniu 30 grudnia 2011 r., Emitent dokonał wypłaty dywidendy w wysokości 0,30 zł na akcję. Łączna dywidenda wyniosła 11,144 tys. zł i pochodziła z kapitału zapasowego utworzonego z zysków lat ubiegłych w kwocie 5.399 tys. zł oraz zysku roku 2010 w kwocie 5.745 tys. zł.

Zarząd zamierza co roku rekomendować Radzie Nadzorczej wypłatę dywidendy w przypadku wystarczających środków finansowych. W związku z realizacją szeregu transakcji sprzedaży istotnych nieruchomości przez Grupę Kapitałową w roku 2011 i na początku 2012, również w roku 2012 zostanie wypłacona dywidenda z zysków wypracowanych w roku 2011 oraz latach ubiegłych z kapitału zapasowego w wysokości 1,35 zł na akcję. Zarząd podjął w tym celu warunkową uchwałę o wypłacie zaliczki na poczet dywidendy za rok 2012. Zgodę na wypłatę

tej zaliczki wyraziła już Rada Nadzorca na podstawie uchwały z dnia 13 lutego 2012. Ostateczną decyzję o wypłacie dywidendy za rok 2011 podejmie Walne Zgromadzenie w terminie do 30 czerwca 2012 r.

Perspektywy rozwoju Emitenta

Z racji wyżej wspomnianego przeniesienia zorganizowanej części przedsiębiorstwa do spółki zależnej, działalność emitenta zostanie ograniczona o działalność polegającą na najmie powierzchni handlowej w Centrum Handlowym Galeria Piastów. W pozostałym zakresie działalność Emitenta nie ulegnie istotnej zmianie: dalej będzie prowadzona działalność polegająca na handlu nieruchomościami, wypełnianie zadań z zakresu zarządzania całym holdingiem, świadczenie usług doradczych oraz udzielenie poręczeń dla jednostek zależnych na rzecz banków finansujących poszczególne projekty inwestycyjne, organizowanie finansowania dla poszczególnych projektów inwestycyjnych oraz świadczenie usług nadzoru inwestorskiego oraz komercjalizacji na projektach realizowanych w ramach Grupy Kapitałowej.

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

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

Rank Progress koncentruje swoją obecną i przyszłą działalność na:

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

Głównym źródłem przychodów Rank Progress w roku 2011 był wynajem nieruchomości komercyjnych. Segment ten zapewnił 20,2 mln zł przychodów, co stanowiło 34% przychodów ze sprzedaży. Istotnym źródłem przychodów była także sprzedaż nieruchomości, która łącznie zapewniła 30% przychodów ze sprzedaży.

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

Przychody ze sprzedaży	2011	2012
Przychody ze sprzedaży produktów		
Wynajem powierzchni biurowych	280	281
Wynajem powierzchni handlowych	19 961	16 587
Pozostałe usługi najmu	94	97
Usługi doradztwa	7 250	3 252
Usługa zastępstwa inwestycyjnego	4 351	6 720
Wynagrodzenie za udzielone poręczenia / gwarancje	5 660	4 782
Pozostała sprzedaż	3 519	4 699
	41 114	36 417
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów		
Sprzedaż nieruchomości	17 613	140
Sprzedaż towarów	844	1 057
	18 458	1 197

Najistotniejsza zmiana nastąpiła w zakresie przychodów osiągniętych z tytułu sprzedaży nieruchomości. W roku 2011 przychody te osiągnęły poziom 17,6 mln zł podczas gdy w roku poprzednim były znikome i wynikały praktycznie z 2 transakcji sprzedaży nieruchomości wymienionych w punkcie 5.3 poniżej.

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

Rank Progress S.A. od chwili powstania prowadzi swoją działalność na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej i tam osiąga całość swoich przychodów ze sprzedaży. Spółka nie była zasadniczo uzależniona od znaczących odbiorców, w 2011 roku jedynie sprzedaż gruntu w Opolu-Malinie firmie MB Progress 1 Sp. z o.o. za kwotę 7,7 mln zł oraz sprzedaż gruntu w Świdnicy spółce zależnej E.F. Progress VI Sp. z o.o. za kwotę 9,5 mln zł stanowiły istotne transakcje przekraczające kwotę 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, usługi komercjalizacji oraz świadczy usługi poręczenia kredytów swoim jednostkom powiązanym, w tym przede wszystkim spółkom zależnym. Usługa zastępstwa inwestorskiego, komercjalizacji oraz poręczenia dotyczy wyłącznie inwestycji, które prowadzone są przez jednostki zależne i wspólnie kontrolowane.

Należy również dodać, że w omawianym okresie spółka osiągnęła przychód w wysokości 39,3 mln zł z tytułu sprzedaży udziałów w jednostce zależnej Progress VI Sp. z o.o. spółce IKEA Retail Poland Sp. z o.o. jednak zysk z tej transakcji został ujęty odrębnie od przychodów ze sprzedaży i wykazany w ramach pozostałych przychodów operacyjnych jako zysk ze zbycia inwestycji. Szerzej o tej transakcji w innych punktach niniejszego sprawozdania.

Spółka zaopatruje się w usługi, materiały oraz towary na terenie całej Rzeczypospolitej Polskiej. W 2011 roku żaden z dostawców nie zajmował pozycji znaczącej, jedynie za znaczące można uznać otrzymanie przez Spółkę 30% udziału o wartości 19,4 mln zł, w gruncie położonym we Wrocławiu przy ul. Białowieskiej w ramach postępowania upadłościowego spółki Jogra 2 Sp. z o.o., która to operacja przekraczała 10% przychodów ze sprzedaży.

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

Umowy znaczące dla działalności Emitenta zostały przekazane, zgodnie z obowiązującymi przepisami w raportach bieżących, z różnych podstaw prawnych, o ile Spółka uznała to za konieczne. W prezentowanym zestawieniu zostały przekazane te, które w ocenie Zarządu należą do mających największy wpływ na działalność Emitenta. W roku 2011 były one następujące:

- Transakcja wniesienia aportem zorganizowanej części przedsiębiorstwa emitenta do jednostki zależnej o której mowa w punkcie 5.1 powyżej. W konsekwencji zawartej transakcji aportu, Rank Progress S.A. dokonał poręczenia kredytów inwestycyjnych w łącznej wartości 45.678 tys. EUR, które przejęła spółka

zależna Progress XII Sp. z o.o. w ramach aportu. Poręczenia dokonano do kwoty 68.516 tys. EUR na rzecz banku finansującego nieruchomości Galeria Piastów tj. Banku Zachodniego WBK S.A.

- W dniu 13 maja 2011 r. Emitent oraz spółki zależne Progress II Sp. z o.o. i Progress III Sp. z o.o. podpisały ze spółką Kłodzko Retail Sp. z o.o. – dawniej Zizia Sp. z o.o. spółką połączoną z funduszami Blackstone Real Estate, umowę sprzedaży Galerii Twierdza w Kłodzku o powierzchni najmu wynoszącej 12.255 m² oraz Parku Handlowego Twierdza II o powierzchni najmu wynoszącej 10.824 m², a które to obiekty handlowe zlokalizowane są w Kłodzku woj. Dolnośląskie. Wartość przedmiotowej transakcji wyniosła 38.000 tys. EUR. W ramach umowy sprzedaży ww. nieruchomości Emitent udzielił gwarancji wykonania zobowiązań sprzedających wynikających z umowy sprzedaży do wysokości ceny sprzedaży na okres dwóch lat na rzecz kupującego.
- Podpisanie umowy przeniesienia praw do nieruchomości tytułem wykonania układu w postępowaniu upadłościowym z JOGRA 2 Sp. z o.o. o której mowa w punkcie 5.1 powyżej.
- W dniu 1 września 2011 roku spółka zależna Progress IX Sp. z o.o. podpisała ze spółką Zamość Retail Sp. z o.o. – dawniej Rumex Sp. z o.o. – spółką połączoną z funduszami Blackstone Real Estate, umowę sprzedaży Galerii Twierdza w Zamościu o powierzchni najmu wynoszącej 23.842,61 m². Wartość przedmiotowej transakcji wyniosła 44.144 tys. EUR netto tj. 191.347 tys. PLN. W ramach przedmiotowej umowy Emitent udzielił gwarancji wykonania wybranych zobowiązań ciążących na Progress IX Sp. z o.o., jako sprzedającego wobec Kupującego maksymalnie do kwoty transakcji. Gwarancja została udzielona na okres 2 lat od daty transakcji.
- W dniu 9 grudnia 2011 r. Emitent zawarł umowę z IKEA Property Poland Sp. z o.o., której przedmiotem była sprzedaż 100% udziałów spółki zależnej Emitenta tj. Progress VI Sp. z o.o. Szerzej o tej transakcji w punkcie 5.1. powyżej. W wyniku tej transakcji rozwiązaniu uległa przedwstępna umowa sprzedaży nieruchomości z dnia 11 sierpnia 2010 r., zawarta pomiędzy Emitentem, a IKEA Property Poland Sp. z o.o. – Spółka IKEA zamiast nieruchomości gruntowych nabyła spółkę, która te nieruchomości nabyła lub otrzymała aportem od Emitenta.

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

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

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

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

Informacje o zaciągniętych kredytach:

- kredyt obrotowy nieodnawialny z dnia 01 lipca 2011 r. o wartości 17 mln zł zaciągnięty w Nordea Bank Polska SA, stopa oprocentowania: WIBOR 1M powiększony o ustaloną marżę. Pierwotnym terminem zapadalności kredytu był dzień 29 czerwca 2012 r. Kredyt został spłacony w 2011 r.

- kredyt obrotowy nieodnawialny z dnia 23 września 2011 r. o wartości 17 mln zł zaciągnięty w Nordea Bank Polska SA, stopa oprocentowania: WIBOR 1M powiększony o ustaloną marżę. Terminem zapadalności kredytu jest dzień 29 czerwca 2012 r. W roku 2012 Rank Progress S.A. spłacił 10 mln. zł.

W roku 2011 Rank Progress S.A. zaciągnął od jednostek powiązanych następujące pożyczki:

L.p.	DATA UDZIELENIA	WARTOŚĆ POŻYCZKI (PLN)	POŻYCZKODAWCA	DATA WYMAGALNOŚCI
1	2011-01-25	1 439 600,00	E.F. Progress VI	pożyczka spłacona
2	2011-03-18	500 000,00	Progress II	pożyczka spłacona
3	2011-03-29	500 000,00	E.F. Progress VI	pożyczka spłacona
4	2011-04-06	500 000,00	Progress II	2012-12-31
5	2011-04-06	400 000,00	E.F. Progress VII	2012-12-31
6	2011-04-22	800 000,00	Progress III	2013-12-31
7	2011-05-02	2 000 000,00	MB Progress Capita Ltd	pożyczka spłacona
8	2011-05-18	34 000 000,00	Progress II	2013-12-31
9	2011-05-30	8 000 000,00	Progress III	2013-12-31
10	2011-06-17	8 000 000,00	Progress III	2013-12-31
11	2011-06-22	2 000 000,00	E.F. Progress I	pożyczka spłacona
12	2011-06-24	3 300 000,00	Progress II	2013-12-31
13	2011-06-27	10 900 000,00	Progress III	2013-12-31
14	2011-07-28	330 000,00	Progress II	2013-12-31
15	2011-07-28	490 000,00	Progress III	2013-12-31
16	2011-09-05	170 000,00	Progress III	2013-12-31
17	2011-09-08	72 000 000,00	Progress IX	2013-12-31
18	2011-09-21	3 000 000,00	Progress IX	2013-12-31
19	2011-09-23	10 000 000,00	Progress IX	2013-12-31
20	2011-09-30	1 328 790,00 (300.000 EURO)	Progress IX	2013-12-31
21	2011-10-10	4 000 000,00	Progress IX	2013-12-31
22	2011-10-26	4 378 700,00 (1.000.000 EURO)	Progress IX	2013-12-31
23	2011-10-27	1 800 000,00	E.F. Progress III	2013-12-31
24	2011-11-02	1 000 000,00	E.F. Progress V	2013-12-31
25	2011-11-02	3 000 000,00	Progress IX	2013-12-31
26	2011-11-08	100 000,00	E.F. Progress V	2013-12-31
27	2011-11-08	2 400 000,00	E.F. Progress I	2013-12-31
28	2011-11-08	140 000,00	E.F. Progress VII	2013-12-31
29	2011-11-24	2 000 000,00	E.F. Progress III	2013-12-31
30	2011-11-25	3 500 000,00	E.F. Progress I	2013-12-31
31	2011-11-28	3 000 000,00	E.F. Progress I	2013-12-31
32	2011-11-29	3 000 000,00	E.F. Progress I	2013-12-31
33	2011-11-30	3 000 000,00	E.F. Progress I	2013-12-31
34	2011-12-01	3 000 000,00	E.F. Progress I	2013-12-31
35	2011-12-08	5 000 000,00	Progress IX	2013-12-31
36	2011-12-19	2 000 000,00	E.F. Progress I	2013-12-31

37	2011-12-21	1 500 000,00	Progress II	2013-12-31
38	2011-12-21	5 000 000,00	E.F. Progress I	2013-12-31
39	2011-12-21	4 800 000,00	E.F. Progress VII	2013-12-31
40	2011-12-21	3 200 000,00	E.F. Progress VIII	2013-12-31
41	2011-12-21	1 100 000,00	Progress VIII	2013-12-31
42	2011-12-23	3 400 000,00	E.F. Progress VI	2013-12-31
43	2011-12-23	1 300 000,00	E.F. Progress III	2013-12-31

Wszystkie pożyczki otrzymane od jednostek powiązanych były zawarte na warunkach rynkowych. Oprocentowanie pożyczek otrzymanych w PLN wynosi WIBOR 1M powiększony o ustaloną marżę, natomiast oprocentowanie pożyczek z dnia 30 września 2011 i z dnia 26 października 2011 w przedstawionym zestawieniu, otrzymanych w walucie EUR opiera się na stopie EURIBOR 1M powiększonej o ustaloną w zapisach pożyczki marżę.

Nie wystąpiły sytuacje wypowiedzenia umów kredytowych ani umów pożyczek.

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

W roku 2011 Rank Progress S.A. udzielił następujących pożyczek jednostkom zależnym i powiązanym:

L.p.	DATA UDZIELENIA	WARTOŚĆ POŻYCZKI (PLN)	POŻYCZKOBIORCA	DATA WYMAGALNOŚCI
1	2011-01-24	200 000,00	Cinema 3D	2012-12-31
2	2011-03-23	70 000,00	Progress I	2012-12-31
3	2011-03-30	590 000,00	Progress IV	2012-12-31
4	2011-04-18	42 000,00	Progress IV	2013-12-31
5	2011-04-29	20 000,00	Progress IV	2013-12-31
6	2011-05-20	6 000 000,00	Progress IV	2013-12-31
7	2011-05-27	500 000,00	Rank Müller Jelenia Góra	2013-12-31
8	2011-05-30	2 000 000,00	Progress VII	2013-12-31
9	2011-06-17	30 000,00	Colin Holdings	2013-12-31
10	2011-06-22	3 300 000,00	Progress IV	2013-12-31
11	2011-08-05	50 000,00	Progress IX	pożyczka spłacona
12	2011-08-26	1 700 000,00	Progress IV	2013-12-31
13	2011-09-15	100 000,00	Rank Prosper	2013-12-31
14	2011-09-28	2 550 000,00	Progress IV	2013-12-31
15	2011-10-05	4 600 000,00	Progress X	2013-12-31
16	2011-10-18	100 000,00	Progress X	2013-12-31
17	2011-10-20	5 400 000,00	Progress X	2013-12-31
18	2011-10-27	300 000,00	Progress IV	2013-12-31
19	2011-10-28	100 000,00	Rank Müller Jelenia Góra	2013-12-31
20	2011-11-04	3 500 000,00	Progress X	2013-12-31

21	2011-11-28	200 000,00	Rank Müller Jelenia Góra	2013-12-31
22	2011-12-02	100 000,00	E.F. Progress VI	2013-12-31
23	2011-12-06	200 000,00	E.F. Progress IX	2013-12-31
24	2011-12-06	2 000 000,00	Progress X	2013-12-31
25	2011-12-09	1 500 000,00	Progress X	2013-12-31
26	2011-12-13	5 000 000,00	Progress X	2013-12-31
27	2011-12-20	100 000,00	Colin Holdings	2013-12-31
28	2011-12-29	100 000,00	E.F. Progress IX	2013-12-31
29	2011-12-29	150 000,00	E.F. Progress IX	2013-12-31
30	2011-12-29	300 000,00	Rank Müller Jelenia Góra	2013-12-31

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

Nie wystąpiły sytuacje wypowiedzenia umów pożyczek.

Poręczenia i gwarancje udzielone przez Emitenta jednostkom powiązanym

- W dniu 11 stycznia 2011 roku Emitent udzielił na rzecz Banku Zachodniego WBK S.A. gwarancji spłaty kredytu inwestycyjnego zawartego z tymże Bankiem przez Progress II Sp. z o.o. Gwarancja została udzielona na okres od dnia 11 stycznia 2011 roku do dnia 30 czerwca 2014 roku i obejmuje należną kwotę kapitału, odsetek oraz udokumentowane koszty dochodzenia roszczeń poniesione przez Bank. Równocześnie Emitent złożył w banku oświadczenie o poddaniu się egzekucji z dnia 11 stycznia 2011 roku, na mocy którego gwarant poddaje się egzekucji do maksymalnej kwoty 32.622.512,02 EUR. Bank może wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności bankowemu tytułowi egzekucyjnemu wystawionemu na podstawie niniejszego oświadczenia do dnia 30 czerwca 2014 roku. Wynagrodzenie należne Emitentowi z tytułu udzielonego poręczenia ustalono na 1% sumy poręczenia rocznie. Progress II Sp. z o.o. spłacił w całości zaciągnięty kredyt inwestycyjny w dniu 13 maja 2011 roku w związku z czym gwarancja wygasła.

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

- W dniu 31 stycznia 2011 roku Emitent poręczył spółce Cinema 3D S.A. siedemnaście weksli in blanco wystawionych na zabezpieczenie siedemnastu umów leasingowych zawartych pomiędzy Cinema 3D S.A., a Raiffeisen Leasing Polska S.A. Finansujący jest upoważniony wypełnić weksel do kwoty stanowiącej równowartość wszystkich wymagalnych, lecz nie zapłaconych należności przysługujących Finansującemu, a wynikających z umowy leasingu, oraz zobowiązań powstałych w wyniku wygaśnięcia umowy leasingu, odstąpienia od umowy leasingu przez finansującego lub jej wypowiedzenia (w szczególności należności z tytułu opłat leasingowych, odszkodowań, kar umownych lub zwrotu kosztów), łącznie z należnymi odsetkami na wypadek gdyby korzystający nie uregulował którejkolwiek z tych należności w dacie jej wymagalności. Udzielone poręczenia obejmują wszystkie powyższe zobowiązania pieniężne korzystającego z tytułu umów leasingu istniejące w dniu udzielenia poręczenia oraz te, które powstaną w przyszłości. Wynagrodzenie należne Emitentowi z tytułu udzielonego poręczenia ustalono na 0,5% sumy zdyskontowanych okresowych opłat leasingowych przypadających w danym roku. Czas trwania zawartych umów leasingowych wynosi 48 miesięcy od dnia 31 stycznia

2011 roku. Łączna suma opłat leasingowych pozostałych do spłaty na dzień 31 grudnia 2011 roku wynosi 1.328 tys. PLN.

Cinema 3D S.A. na dzień 31 grudnia 2011 roku nie była jednostką stowarzyszoną z Emitentem. W dniu 2 sierpnia 2011 roku Emitent sprzedał wszystkie posiadane akcje w Cinema 3D S.A. | na dzień złożenia niniejszego raportu półrocznego nie posiadana żadnych akcji w tej spółce.

- W dniu 1 lutego 2011 roku Emitent zawarł aneks nr 1 do umowy wsparcia projektu z dnia 22 września 2010 roku zawartego ze spółką E.F. Progress VII Sp. z o.o. na mocy którego w miejsce spółki E.F. Progress VII Sp. z o.o. wstępuje spółka Progress III Sp. z o.o. Na mocy aneksu Emitent wyraża zgodę na kontynuowanie Umowy Wsparcia z dnia 22 września 2010 roku w której zobowiązał się, że w przypadku wystąpienia przekroczenia kosztów budowy, Emitent udzieli wspieranej spółce niezabezpieczonej pożyczki w celu 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 2 917 tys. PLN. W dniu 13 maja 2011 roku spółka Progress III Sp. z o.o. spłaciła kredyt inwestycyjny, wobec czego umowa wsparcia wygasła. Emitent pobierał wynagrodzenie w wysokości 1% udzielonego poręczenia w stosunku rocznym.

Progress III Sp. z o.o. jest jednostką zależną od E.F. Progress VII Sp. z o.o. w której posiada on 100% kapitału zakładowego i 100% głosów na zgromadzeniu wspólników. E.F. Progress VII Sp. z o.o. jest jednostką zależną od Emitenta w której posiada on 100% kapitału zakładowego i 100% głosów na zgromadzeniu wspólników.

- W dniu 13 maja 2011 roku Emitent udzielił gwarancji spółce Kłodzko Retail Sp. z o.o., która to spółka nabyła centrum handlowe Galeria Twierdza I i Park Handlowy Twierdza II w Kłodzku od spółek zależnych Emitenta Progress II Sp. z o.o. i Progress III Sp. z o.o. Gwarancja będzie miała miejsce, gdy spółki sprzedające nie wywiążą się ze swoich zobowiązań. Gwarancja udzielona została na okres dwóch lat, czyli do dnia 12 maja 2013 roku do maksymalnej kwoty 38.000.000 EURO. Wynagrodzenie należne Emitentowi z tytułu udzielonej gwarancji ustalono na 1% sumy gwarancji rocznie.

Jak wskazano powyżej jednostki Progress II Sp. z o.o. oraz Progress III Sp. z o.o. są jednostkami zależnymi w 100% odpowiednio od E.F. Progress V Sp. z o.o. oraz E.F. Progress VIII Sp. z o.o., które są jednostkami zależnymi od Emitenta.

- W dniu 19 maja 2011 roku Emitent udzielił na rzecz Nordea Bank Polska S.A. poręczenia spłaty kredytu obrotowego nieodnawialnego na kwotę 18.000.000 PLN zawartego z tymże Bankiem przez E.F. Progress IX Sp. z o.o. Umowa kredytowa została zawarta na okres od 19 maja 2011 roku do dnia 30 kwietnia 2012 roku. Poręczenie zostało udzielone na okres do czasu wykonania przez Kredytobiorcę wszelkich zobowiązań wynikających z umowy kredytowej i obejmuje należną kwotę kapitału, odsetek oraz koszty dochodzenia należności. Wynagrodzenie należne Emitentowi z tytułu udzielonego poręczenia ustalono na 1% rocznie od kwoty wymienionej w oświadczeniu o poddaniu się egzekucji kwoty 36.000.000 PLN. W dniu 17 stycznia 2012 roku spółka E.F. Progress IX Sp. z o.o. spłaciła kredyt obrotowy nieodnawialny, w związku z czym poręczenia wygasło.

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

- W dniu 29 czerwca 2011 roku Emitent udzielił na rzecz BRE Bank S.A. poręczenia spłaty kredytu budowlanego, inwestycyjnego i kredytu na VAT zawartego z tymże Bankiem przez E.F. Progress VI Sp. z o.o. Emitent nieodwołalnie i bezwarunkowo zobowiązał się do zapłacenia Bankowi wszelkich sum

zażądanych przez Bank w żądaniu zapłaty w celu pokrycia niedostatku płatności do maksymalnej wysokości 93.264.000 PLN. Poręczenie zostało udzielone na okres nie później niż do dnia 31 marca 2031 roku. Równocześnie Emitent złożył w banku oświadczenie o poddaniu się egzekucji z dnia 29 czerwca 2011 roku, na mocy którego poręczyciel poddaje się egzekucji z tytułu kredytu budowlanego do maksymalnej kwoty 93.264.000 PLN, z tytułu kredytu inwestycyjnego do maksymalnej kwoty 23.316.000 EUR i z tytułu kredytu na VAT do maksymalnej kwoty 12.768.750 PLN. Bank może wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności bankowemu tytułowi egzekucyjnemu wystawionemu na podstawie niniejszych oświadczeń w zakresie kredytu budowlanego i kredytu na VAT do dnia 31 marca 2016 roku, natomiast w zakresie kredytu inwestycyjnego do dnia 31 marca 2031 roku. Na mocy podpisanego w dniu 29 listopada 2011 r. aneksu zmieniającego poręczenie kredytów, Rank Progress S.A. ustanowił poręczenie dla obu spółek zależnych E.F. Progress VI Sp. z o.o. i Progress XI Sp. z o.o., przy czym w przypadku poręczenia udzielonego dla E.F. Progress VI, nie dłużej niż do momentu zwolnienia jej przez Bank z odpowiedzialności. Spółka E.F. Progress VI Sp. z o.o. została zwolniona z odpowiedzialności za wykonanie zobowiązań wynikających z umowy kredytu i nie już jej stroną, natomiast Progress XI Sp. z o.o. stał się jedynym zobowiązanym kredytobiorcą. Wynagrodzenie należne Emitentowi z tytułu udzielonego poręczenia ustalono na 1% rocznie od sum wymienionych w oświadczeniach o poddaniu się egzekucji.

Emitent posiada 100% udziałów w spółce E.F. Progress VI Sp. z o.o., która jest właścicielem 100% udziałów Progress XI Sp. z o.o.

- Spółka Rank Progress S.A. była poręczycielem umowy kredytowej z dnia 16 grudnia 2010 r. podpisanej pierwotnie pomiędzy spółką w 100% zależną od Emitenta, E.F. Progress III, zawartej z Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski S.A. zawartej na sfinansowanie realizacji projektu budowy pn. Galeria Twierdza w Zamościu. W dniu 23 sierpnia 2011 roku Emitent zawarł aneks nr 1 do umowy poręczenia i wsparcia projektu z dnia 16 grudnia 2010 roku udzielonego spółce E.F. Progress III Sp. z o.o., na mocy którego w miejsce E.F. Progress III Sp. z o.o. wstąpiła spółka Progress IX Sp. z o.o. Umowa poręczenia wygasła z dniem spłaty kredytu w dniu 6 września 2011 r. Z tytułu udzielonego poręczenia Emitent pobierał wynagrodzenie w wysokości 1% sumy poręczenia w stosunku rocznym.

Emitent posiada 100% udziałów w spółce E.F. Progress III Sp. z o.o., która jest właścicielem 100% udziałów Progress IX Sp. z o.o.

- Rank Progress S.A. jest poręczycielem umowy kredytu inwestycyjnego z dnia 24 lutego 2010 r. podpisanej przez spółkę współzależną Rank Müller Jelenia Góra Sp. z o.o. z bankiem PKO BP S.A. z przeznaczeniem na finansowanie kosztów budowy galerii handlowej Pasaż Grodzki w Jeleniej Górze. Termin spłaty kredytu upływa z dniem 24 lutego 2032 roku. Emitent był także poręczycielem z przeznaczeniem na finansowanie podatku VAT wynikającego z ww. inwestycji- która to umowa wygasła z dniem 31 sierpnia 2011 r. Wynagrodzenie Emitenta z tytułu udzielonego poręczenia wekslowego ustalono na 1% wysokości poręczenia rocznie, którego wartość została ustalona na poziomie 57 000 000,00 zł.

Emitent posiada 100% udziałów w spółce E.F. Progress II Sp. z o.o., która jest właścicielem 100% udziałów w Rank Müller Jelenia Góra Sp. z o.o.

- W dniu 1 września 2011 roku Emitent udzielił gwarancji spółce Zamość Retail Sp. z o.o., która nabyła Galerię Twierdza w Zamościu od spółki zależnej od Emitenta Progress IX Sp. z o.o. Gwarancja została udzielona na okres 2 lat, maksymalnie do kwoty transakcji wynoszącej 44.144.086,58 EUR netto i będzie miała miejsce w przypadku, gdy spółka Progress IX Sp. z o.o. nie wywiąże się ze swoich

zobowiązań. Wynagrodzenie należne Emitentowi z tytułu udzielonej gwarancji ustalono na 1% sumy gwarancji rocznie.

Emitent posiada 100% udziałów w spółce E.F. Progress III Sp. z o.o., która jest właścicielem 100% udziałów Progress IX Sp. z o.o.

- W dniu 9 listopada 2011 r. Rank Progress S.A. dokonała poręczenia kredytów inwestycyjnych w łącznej wartości 45.677.512 EUR. Poręczenia dokonano do kwoty 68.516.267,90 EUR dla spółki zależnej Progress XII Sp. z o.o. na okres nie późniejszy niż do 1 września 2019 roku. Za udzielone poręczenie Emitent uzyskuje wynagrodzenie w wysokości 1% w skali roku od maksymalnej kwoty udzielonego poręczenia.

Emitent posiada 100% udziałów w spółce Progress XII Sp. z o.o.

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.
- 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.

W wyniku dokonanego aportu przedsiębiorstwa spółki E.F. Progress V Sp. z o.o. do spółki Progress II Sp. z o.o. powyższe zobowiązania wynikające z udzielonych poręczeń przejęła spółka Progress II Sp. z o.o. w dniu 31 grudnia 2010 r. Następnie, w związku ze zmianą umowy kredytowej w wyniku dokonanego aportu zorganizowanej części przedsiębiorstwa należącej do Rank Progress S.A. o którym mowa w punkcie 5.1. powyżej, Bank Zachodni WBK S.A. finansujący nieruchomości Galeria Piastów odstąpił w dniu 9 listopada 2011 r. od wymogu udzielenia obu poręczeń przez spółkę Progress II Sp. z o.o. Z tytułu obu poręczeń, E.F. Progress V Sp. z o.o. i Progress II Sp. z o.o. otrzymywała wynagrodzenie w wysokości 1% sumy poręczenia rocznie od Rank Progress S.A. w stosunku rocznym.

Emitent posiada 100% udziałów w spółce E.F. Progress V Sp. z o.o., która jest właścicielem 100% udziałów w Progress II Sp. z o.o.

Oprócz powyższych, Emitent nie udzielał ani nie otrzymał w roku 2011 żadnych innych poręczeń lub gwarancji.

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

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

Spółka umiejętnie wykorzystuje źródła zewnętrzne do współfinansowania inwestycji oraz bieżącej działalności. Do tego celu wykorzystuje zarówno kredyty inwestycyjne, obrotowe, jak i emisje obligacji. Wskaźniki rentowności oraz płynności, o czym szerzej w dalszej części niniejszego raportu, kształtują się na zadowalającym poziomie. Zobowiązania stanowią ok. 60% sumy bilansowej jednak w dużej mierze dotycząc one pożyczek uzyskanych od jednostek zależnych na którym Spółka sprawuje kontrolę.

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

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

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

W roku 2011 Rank Progress S.A. i spółki jej Grupy Kapitałowej z powodzeniem sprzedały kilka inwestycji, a sprzedaż Galerii Twierdza w Zamościu była jedną z największych transakcji na rynku nieruchomości handlowych w 2011 r. W dniu 8 lutego 2012 r., za cenę 37.000.000,00 EUR, została sprzedana Galeria Tęcza w Kaliszu. Szczegóły tej transakcji zostały opisane w raporcie bieżącym nr 3/2012.

W chwili obecnej na wszystkie realizowane inwestycje znajdujące się w fazie budowy, Rank Progress SA posiada realne źródła ich finansowania i nie widzi realnego zagrożenia, aby inwestycje te nie mogłyby być zrealizowane z powodu braku środków pieniężnych lub musiałaby dokonać zmiany struktury finansowania swojej działalności.

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

W okresie objętym sprawozdaniem z działalności, Emitent nie emitował żadnych papierów wartościowych.

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

Emitent publikował jedynie prognozy skonsolidowanych wyników Grupy Rank Progress. Zostały one zweryfikowane przez Emitenta raportem bieżącym 42/2011 w dniu 14 listopada 2011 r., a wynik skonsolidowany wypracowany w roku 2011 został wykazany w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok 2011. Różnice pomiędzy skonsolidowanymi wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie rocznym, a wcześniej publikowanymi prognozami wyników na dany rok, szczegółowo zostały omówione w punkcie 5.15 w sprawozdaniu z działalności Grupy Kapitałowej Rank Progress za rok zakończony w dniu 31 grudnia 2011.

6. Pozostałe informacje

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

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

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

- ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną i polityczną w Polsce.

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

- ryzyko zmian regulacji prawnych.

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

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

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

- nasilenie konkurencji; stopniowe nasycanie się rynku komercyjnych nieruchomości handlowych nasila walkę konkurencyjną pomiędzy firmami z branży skutkiem czego są rosnące ceny gruntów, malejące czynsze najmu i w konsekwencji obniżone rentowności projektów inwestycyjnych;
- ryzyko kursowe (obowiązywało do czasu wniesienia aportem zorganizowanej części przedsiębiorstwa, o której to transakcji mowa w punkcie 5.1. powyżej); znaczna część przychodów z najmu była denominowana w EURO, co oznaczało, iż wahania kursu EURO mogły mieć istotny wpływ na przychody ze sprzedaży, jak również wyniki jednostki. Aby ograniczyć skutki tych zmian, jednostka zawierała długoterminowe kredyty inwestycyjne w EURO; w chwili obecnej, po przeniesieniu zorganizowanej części przedsiębiorstwa wraz z korzyściami wynikającymi z umów najmu, ryzyko to ogranicza się głównie do przyszłych przepływów pieniężnych w postaci dywidend lub skali pożyczek jakie Spółka może uzyskać od jednostek zależnych, których przepływy są denominowane 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 nabywców nieruchomości którymi handluje jednostka;
- ryzyko związane ze wzrostem kosztów operacyjnych i innych kosztów; koszty te mogą wzrosnąć przy równoczesnym braku odpowiedniego wzrostu przychodów. W celu ograniczenia ryzyka związanego ze wzrostem kosztów finansowania Spółka na bieżąco monitoruje sytuację rynkową, swoich odbiorców produktów i usług oraz podejmuje adekwatne działania prowadzące do terminowego regulowania swoich wierzytelności. Ryzyko wzrostu innych kosztów znajdujących się pod kontrolą Spółki w tym usług podwykonawców jest ograniczane m.in. poprzez stosowanie procedur przetargowych;
- ryzyko związane ze zmianą kosztów budowy – ryzyko pośrednio związane z działalnością Spółki; Spółki zależne zawierają i będą zawierać umowy z wykonawcami robót budowlanych na wykonanie projektów inwestycyjnych i deweloperskich. Ze względu na m.in. wzrost cen materiałów budowlanych, ich deficyt na rynku, wzrost cen generalnego wykonawstwa czy zmianę kursu walut obcych koszty takich projektów mogą ulegać zmianie. W celu ograniczenia ryzyka wzrostu kosztów budowy Spółka na bieżąco monitoruje tendencje rynkowe, a podpisywane umowy mają odpowiednio do sytuacji rynkowej dopasowane parametry, co pozwala na ograniczenie zmienności kosztów budowy.
- ryzyko pośrednio związane z zależnością Spółki od wykonawców robót budowlanych; Spółka realizując swoje inwestycje poprzez jednostki celowe powierza ich wykonanie wyspecjalizowanym firmom budowlanym. Spółka sprawuje bieżący nadzór nad wykonaniem robót budowlanych. Jednakże nie jest w stanie zapewnić, że zakontraktowane prace zostaną wykonane przez wykonawców w sposób prawidłowy i zgodny z terminem. Opóźnienia realizacji inwestycji mogą przyczynić się do wzrostu kosztów ich realizacji. Polityka stosowana przez Spółkę polega na ograniczaniu ryzyk poprzez zawieranie umów o generalne wykonawstwo wyłącznie z renomowanymi wykonawcami robót budowlanych.
- ryzyko związane z możliwością nabycia kolejnych gruntów; w celu ograniczenia powyższego ryzyka Spółka stworzyła bank ziemi pod przyszłe projekty inwestycyjne i deweloperskie oraz rozwinęła wewnętrzny dział ekspansji, zajmujący się pozyskiwaniem nieruchomości. Nie można także wykluczyć, iż w trakcie realizacji

projektu Spółka nie natknie się na nieprzewidziane czynniki, które mogą spowodować opóźnienie lub zwiększyć koszt przygotowania gruntu np. wody gruntowe, niestabilność dolnych warstw gruntu i związaną z tym konieczność jego wymiany, ukształtowanie terenu czy znaleziska archeologiczne.

- ryzyko utraty płynności spółek zależnych; Spółki zależne stosują wysokie dźwignie finansowe finansując swoje projekty inwestycyjne kredytami bankowymi na podstawie zawartych umów kredytowych wymagających udzielenia poręczeń przez spółkę holdingową tj. Emitenta. W przypadku braku spełnienia warunków umownych przez spółkę zależną np. w skutek wystąpienia m.in. ryzyk omówionych powyżej, Emitent może zostać wezwany do spełnienia zobowiązań wynikających z umów kredytowych.

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

- ściśle określona strategia rozwoju i kategoria produktowa; Spółka stara się wykorzystać swoje doświadczenie na rynku nieruchomości komercyjnych, a ewentualna dywersyfikacja produktowa musi być szczególnie rozważana, 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. 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 oraz będzie występowała w roli sponsora zapewniającego odpowiednie środki finansowe konieczne do uzupełnienia wkładu własnego wymaganego przez banki kredytujące budowę tych obiektów. Do obiektów tych należy zaliczyć:

- Park handlowy w Grudziądzu – termin oddania do użytkowania IV kw. 2012 r.
- Park handlowy w Krośnie – termin oddania do użytkowania I kw. 2013 r.
- Centrum Handlowe w Chojnicach – termin oddania do użytkowania II kwartał 2013 r.
- Park handlowy Opole Turawa – termin oddania do użytkowania III kwartał 2013 r.
- Park handlowy w Skarżysku-Kamiennej - termin oddania do użytkowania IV kwartał 2013 r.
- Galeria handlowa w Pile – termin oddania do użytkowania III kwartał 2014 r.
- Centrum Handlowe w Olsztynie – termin oddania do użytkowania III/IV kwartał 2014 r.
- Centrum Handlowe w Kielcach – termin oddania do użytkowania IV kwartał 2014 r.
- Centrum Handlowe w Duchnowie pod Warszawą – termin oddania do użytkowania I kwartał 2015 r.
- Galeria Handlowa w Tychach – termin oddania do użytkowania IV kwartał 2015 r.

Do końca 2012 roku powinno nastąpić także ostateczne skryształizowanie planów odnośnie realizacji osiedla mieszkaniowego pod nazwą Marina Park we Wrocławiu w dzielnicy Popowice.

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

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

6.4. informacje dotyczące zagadnień środowiska naturalnego.

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

6.5. informacje dotyczące zatrudnienia;

Przeciętne zatrudnienie w spółce Rank Progress S.A. w roku 2010 i 2011 przedstawiało się następująco:

pracownicy	rok 2011			rok 2010		
	kobiety	mężczyźni	łącznie	kobiety	mężczyźni	łącznie
umysłowi	41	13	54	26	13	39
fizyczni	1	9	10	4	14	18
	42	22	64	30	27	57

6.6. Biegły rewident

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

W dniu 12 lipca 2011 Zarząd Spółki Rank Progress S.A. zawarł ze spółką 4 Audyt Sp. z o.o. umowę na badanie jednostkowego sprawozdania finansowego Rank Progress S.A. i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Rank Progress sporządzonych zgodnie z Ustawą o rachunkowości i Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 roku oraz wyrażenia o nim opinii oraz sporządzenia raportu z badania. Przedmiotowe prace, zgodnie z umową miały zostać wykonane w terminie do 20 marca 2012 roku.

Jednocześnie zawarta umowa zawiera zapis, iż spółka 4 Audyt Sp. z o.o. zobowiązuje się do dokonania przeglądu śródrocznego sprawozdania finansowego Rank Progress S.A. i śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Rank Progress sporządzonego zgodnie z Ustawą o rachunkowości i Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji

bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim, za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2011 roku i sporządzenia raportów z przeglądu. Zgodnie z umową przegląd śródrocznego sprawozdania finansowego Rank Progress S.A. miał nastąpić do dnia 31 sierpnia 2011 r., natomiast przegląd skonsolidowanego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Rank Progress miał nastąpić do dnia 20 sierpnia 2011 r.,

Dodatkowo Rank Progress S.A. w dniu 29 grudnia 2011 r. podpisała umowę ze spółką 4 Audyt Sp. z o.o. do zbadania sprawozdania finansowego Spółki za okres od 1 stycznia 2011 r. do dnia 31 marca 2011 r. Przedmiotowa umowa została zawarta na okres niezbędny do wykonania wskazanych prac.

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

- badanie rocznego sprawozdania finansowego,
 - Audytor zobowiązał się do zbadania jednostkowego sprawozdania finansowego Rank Progress S.A. za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 roku oraz wyrażenia o nim opinii oraz sporządzenia raportu z badania za cenę 29 000,00 zł powiększoną o podatek od towarów i usług.
 - Wynagrodzenie za zbadanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Rank Progress S.A. za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 roku oraz wyrażenia o nim opinii oraz sporządzenia raportu z badania zostało ustalone na wartość 50 000,00 zł powiększoną o podatek od towarów i usług.
 - inne usługi poświadczające, w tym przegląd sprawozdania finansowego,
 - Za dokonanie przeglądu śródrocznego sprawozdania finansowego Rank Progress S.A. sporządzonego za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2011 roku i sporządzenia raportu z przeglądu Audytor otrzymał wynagrodzenie netto w kwocie 18 000,00 zł powiększone o podatek od towarów i usług.
 - Za dokonanie przeglądu skonsolidowanego śródrocznego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Rank Progress S za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2011 roku i sporządzenia raportu z przeglądu Audytor otrzymał wynagrodzenie netto w kwocie 32 000,00 zł powiększone o podatek od towarów i usług.
 - Za zbadanie jednostkowego sprawozdania finansowego Rank Progress S.A. od 1 stycznia 2011 r. do dnia 31 marca 2011 r., sporządzonego na potrzeby planowanej wypłaty zaliczki, Audytor otrzymał wynagrodzenie w wysokości 15 000,00 zł powiększone o podatek od towarów i usług.
 - usługi doradztwa podatkowego
- Nie wystąpiły.
- pozostałe usługi

Spółka 4 Audyt Sp. z o.o. nie wykonywała innych prac na rzecz Emitenta.

- 6.6.3. informacje dotyczące podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych dla poprzedniego roku obrotowego;

Badanie jednostkowego sprawozdania finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2010 zostało przeprowadzone przez podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych HLB Sarnowski & Wiśniewski Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu.

Informacja o zasadach ładu korporacyjnego

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

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

Zbiór zasad „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych w GPW” dostępny jest publicznie pod adresem: http://www.corp-gov.gpw.pl/assets/library/polish/regulacje/dobre_praktyki_19_10_2011_final.pdf

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

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

Zasada I.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 I.10

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

Wyjaśnienie:

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

Zasada I.11

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

- w sytuacji, gdy dotyczące spółki:

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

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

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

Wyjaśnienie:

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

Zasada I.12

„Spółka powinna zapewnić akcjonariuszom możliwość udziału w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, polegającego na:

- 1) transmisji obrad z 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,*
- 3) wykonywaniu osobiście lub przez pełnomocnika prawa głosu w toku walnego zgromadzenia”.*

Wyjaśnienie:

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

Zasada II.1.2a)

„Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej oprócz informacji wymaganych przez przepisy prawa – corocznie, w czwartym kwartale – informację o udziale kobiet i mężczyzn odpowiednio w zarządzie i radzie nadzorczej spółki w okresie ostatnich dwóch lat.”

Wyjaśnienie:

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

Zasada II.1.6)

„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.1.7)

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

Wyjaśnienie:

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

Zasada II.1.14)

„Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej oprócz informacji wymaganych przez przepisy prawa – informację o treści obowiązującej w spółce reguły dotyczące 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.1.1.

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

Wyjaśnienie:

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

Zasada III.1.1.

„Poza czynnościami wymaganymi przepisami prawa rada nadzorcza powinna - Raz w roku sporządzać i przedstawiać zwyczajnemu 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 zwyczajnemu walnemu zgromadzeniu oceny tych systemów.

Zasada III.1.3.

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

Wyjaśnienie:

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

Zasada III.3

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

Wyjaśnienie:

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

Zasada III.8

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

Wyjaśnienie:

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

Zasada IV.10

„Spółka powinna zapewnić akcjonariuszom możliwość udziału w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej polegającego na: 1) transmisji obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym, 2) dwustronnej komunikacji w czasie rzeczywistym, w ramach której akcjonariusze mogą wypowiadać się w toku obrad walnego zgromadzenia przebywając w miejscu innym niż miejsce obrad i 3) wykonywaniu osobiście lub przez pełnomocnika prawa głosu w toku walnego zgromadzenia.

Zasada ta powinna być stosowana najpóźniej począwszy od dnia 1 stycznia 2013 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.

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

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

- wszystkie projekty realizowane są przez spółki celowe, które są wyodrębnionymi organizacyjnie i finansowo podmiotami służącymi do realizacji konkretnych inwestycji. Każdy z takich podmiotów dysponuje własnym budżetem operacyjnym, którego wykonanie jest monitorowane przez Zarząd w okresach miesięcznych. Zarząd analizuje bieżące wyniki w oparciu o stosowane narzędzia rachunkowości zarządczej;
- 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.

- b) wskazanie akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio znaczne pakiety akcji wraz ze wskazaniem liczby posiadanych przez te podmioty akcji, ich procentowego udziału w kapitale zakładowym, liczby głosów z nich wynikających i ich procentowego udziału w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu.

Struktura akcjonariatu na dzień 31 grudnia 2011 r. oraz na dzień 14 marca 2012 r. przedstawia się następująco:

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna akcji (zł)	Liczba głosów	Udział % w kapitale	Udział % głosów
Andrzej Bartnicki	8 125 480	812 548	16 250 960	21,88%	30,43%
<i>Elsoria Limited</i>	<i>2 135 961</i>	<i>213 596</i>	<i>2 135 961</i>	<i>5,75%</i>	<i>4,00%</i>
Jan Mrocza	8 125 480	812 548	16 250 960	21,88%	30,43%
<i>Clarriford Limited</i>	<i>2 135 961</i>	<i>213 596</i>	<i>2 135 961</i>	<i>5,75%</i>	<i>4,00%</i>
MB Progress Capital Limited*	8 460 219	846 022	8 460 219	22,78%	15,84%
Pozostali	8 161 949	816 195	8 161 949	21,97%	15,29%
Łącznie	37 145 050	3 714 505	37 145 050	100,00%	100,00%

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

Pan Jan Mrocza, Prezes Zarządu Rank Progress S.A. jest właścicielem 100% udziałów w spółce Clarriford Limited, natomiast pan Andrzej Bartnicki jest właścicielem 100% udziałów w spółce Elsoria Limited. Obie spółki mają swoją siedzibę w Nikozji na Cyprze i posiadają odpowiednio po 2 135 961 sztuk akcji, co stanowi 5,75% udziału w kapitale zakładowym i 4% udziału w głosach na WZA (2 135 961 liczby głosów).

W stosunku do ostatniego rocznego sprawozdania finansowego przygotowanego na dzień 31 grudnia 2010 r. liczba akcji bezpośrednio posiadanych przez Jana Mroczkę i Andrzeja Bartnickiego nie uległa zmianie i nie zmieniły się ich udziały procentowe w kapitale zakładowym i liczbie głosów na WZA.

W stosunku do ostatniego rocznego sprawozdania finansowego przygotowanego na dzień 31 grudnia 2010 r. zmniejszeniu uległa liczba akcji posiadanych przez MB Progress Capital Limited. Z pierwotnie posiadanych 12 991 981 sztuk akcji obecnie MB Progress Capital Limited posiada 8 460 219 sztuk akcji, udział w kapitale zakładowym zmniejszył się z 34,98% do 22,78%, a udział w głosach na WZA zmniejszył się z 24,33% do 15,84%.

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

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

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

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

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

W chwili obecnej nie ma żadnych ograniczeń dotyczących przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Emitenta. Wszystkie opisane w sprawozdaniu Zarządu za rok 2010 ograniczenia wygasły.

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

Zgodnie ze Statutem, Zarząd spółki Rank Progress S.A. liczy od 2 do 5 członków, w tym 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 S.A. nie jest upoważniony do podwyższania kapitału w drodze emisji nowych akcji. Uprawnienie to przysługuje Walnemu Zgromadzeniu. Nie jest również uprawniony do wyrażania zgody na emisję przez Spółkę warrantów subskrypcyjnych. Uprawnienie to przysługuje Radzie Nadzorczej.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Walne Zgromadzenie otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny członek tej Rady, a w przypadku ich nieobecności członek Zarządu. Otwierający Zgromadzenie może podejmować wszelkie decyzje porządkowe niezbędne do rozpoczęcia obrad. Powinien także doprowadzić do niezwłocznego wyboru Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia. Każdy uprawniony do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu ma prawo kandydować

na Przewodniczącego, jak również zgłosić do protokołu kandydata na to stanowisko. Przewodniczący niezwłocznie po wyborze, podpisuje listę obecności zawierającą spis Uczestników Zgromadzenia z wyszczególnieniem akcji, jaką każdy z nich posiada oraz ilości głosów im przysługujących.

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

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

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

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

W całym 2011 roku, ani do dnia sporządzenia sprawozdania z działalności Rank Progress S.A. skład osobowy Zarządu spółki Rank Progress S.A. nie uległ zmianie i wykonywał swoje funkcje w następującym składzie:

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

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

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

Zgodnie ze Statutem spółki Rank Progress S.A. Zarząd może liczyć od 2 do 5 członków, w tym 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, a dotyczące świadczonych przez nich usług. W każdym przypadku zatrudnienie następuje na podstawie uchwały Rady Nadzorczej, która jednocześnie określa wynagrodzenie danego członka Zarządu.

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

Do praw i obowiązków Zarządu należy w szczególności:

- ustalanie terminu, porządku obrad i zwoływanie Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy;
- składanie Walnemu Zgromadzeniu wniosków, wraz z opinią Rady Nadzorczej, w sprawach objętych porządkiem jego obrad;
- przedstawianie organom nadzorczym sprawozdania finansowego i pisemnego sprawozdania Zarządu z działalności w okresie obrotowym 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 2011 roku, ani do dnia sporządzenia sprawozdania z działalności Rank Progress S.A. skład osobowy Rady Nadzorczej spółki Rank Progress S.A. nie uległ zmianie i działała ona w następującym składzie:

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

Obecna kadencja wszystkich członków Rady Nadzorczej kończy się 9 listopada 2012 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 S.A. oraz Regulaminu Rady Nadzorczej Rank Progress S.A.

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

Do kompetencji Rady Nadzorczej należy w szczególności:

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

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

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

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

Wszystkie zdarzenia, które były zdarzeniami istotnymi dla działalności Emitenta zostały opisane w punkcie 5.1. i 5.4. przedmiotowego sprawozdania. Ponadto po zakończeniu okresu bilansowego do dnia przekazania sprawozdania z działalności Rank Progress S.A. nastąpiły następujące zdarzenia, które zostały uznane za zdarzenia mające wpływ na działalność Emitenta jest zawarcie w dniu 8 lutego 2012 r. umowy sprzedaży nieruchomości należącej do spółki pośrednio zależnej Progress X Sp. z o.o. - Centrum Handlowego Galeria Tęcza w Kaliszu o powierzchni najmu wynoszącej 16.100 m². Wartość przedmiotowej transakcji wyniosła 37.000.000,00 EURO. . Emitent udzielił gwarancji wykonania określonych zobowiązań umownych przez sprzedającego na rzecz kupującego nieruchomości na okres 2 lat od daty transakcji do wysokości ceny sprzedaży. Jednocześnie dzięki tej transakcji Emitent pozyskał znaczne środki na wypłatę planowanej zaliczki na wypłatę dywidendy oraz finansowanie nowych projektów inwestycyjnych. Spółka Progress X Sp. z o.o. jest w 100% zależna od E.F. Progress I Sp. z o.o. będącą jednostką zależną od Emitenta.

6.9. Wskaźniki finansowe.

Zarząd Spółki Rank Progress na bieżąco analizuje i aktualizuje strukturę finansowania, tak aby zapewnić optymalny i bezpieczny model wykorzystywania zasobów finansowych. Emitent nie ma 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. Każda inwestycja prowadzona jest w ramach spółki celowej, tak aby zachować przejrzystość inwestycji.

W 2011 roku działalność operacyjna spółki charakteryzowała się wysoką rentownością na wszystkich poziomach. Zysk na działalności operacyjnej znacząco wzrósł nie tylko na skutek aktualizacji wartości nieruchomości, ale również w wyniku konsekwentnego zwiększania skali działalności i wzrostu przychodów ze sprzedaży. Wskaźniki ROE i ROA znajdują się na bardzo wysokich poziomach.

Wskaźniki rentowności:

Wskaźnik	Opis	2011	2010
Rentowność operacyjna sprzedaży	$\frac{\text{Zysk na działalności operacyjnej}}{\text{Przychody ze sprzedaży}}$	109,1%	(12,0%)
Rentowność netto sprzedaży	$\frac{\text{Zysk netto}}{\text{Przychody ze sprzedaży}}$	77,2%	14,4%
Rentowność na kapitale własnym (ROE)	$\frac{\text{Zysk netto}}{\text{Kapitał własny}}$	19,6%	3,3%
Rentowność na aktywach (ROA)	$\frac{\text{Zysk netto}}{\text{Suma aktywów}}$	7,4%	0,9%

Spółka nie ma kłopotów z bieżącym regulowaniem zobowiązań, czego odzwierciedleniem są wskaźniki płynności utrzymujące się na wysokim, bezpiecznym poziomie. Wskaźnik płynności szybkiej wzrósł, głównie na skutek zmniejszenia poziomu zapasów w stosunku do roku poprzedniego.

Wskaźniki płynności:

Wskaźnik	Opis	2011	2010
Wskaźnik płynności bieżącej	$\frac{\text{Aktywa obrotowe}}{\text{Zobowiązania krótkoterminowe}}$	3,4	3,4
Wskaźnik płynności szybkiej	$\frac{\text{Aktywa obrotowe} - \text{Zapasy}}{\text{Zobowiązania krótkoterminowe}}$	1,0	0,8

Wskaźniki zadłużenia systematycznie spadają od kilku lat i obecnie znajdują się na bezpiecznych poziomach. Równocześnie Spółka utrzymuje bezpieczną strukturę zobowiązań, ze znaczącym udziałem zobowiązań długoterminowych w stosunku do krótkoterminowych.

Wskaźniki zadłużenia:

Wskaźnik	Opis	2011	2010
Wskaźnik zadłużenia ogółem	$\frac{\text{Zobowiązania ogółem}}{\text{Suma aktywów}}$	0,6	0,6
Pokrycie aktywów trwałych kapitałem własnym	$\frac{\text{Kapitał własny}}{\text{Aktywa trwałe}}$	0,6	0,5
Struktura zadłużenia	$\frac{\text{Zobowiązania długoterminowe}}{\text{Zobowiązania krótkoterminowe}}$	6,3	6,3

6.10. Informacje o instrumentach finansowych.

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

- zmiany cen – głównie w zakresie nabywanych usług budowlanych oraz nieruchomości (głównie gruntów), które są konsekwencją znacznego popytu wewnętrznego i rosnącej konkurencji na rynku usług i produktów oferowanych przez Spółkę, jak i w zakresie sprzedawanych wykonanych obiektów i gruntów handlowych, gdzie cena sprzedaży może być uzależniona od spełnienia określonych warunków, w tym otrzymania stosownych decyzji administracyjnych, zawarcia innych umów oraz efektów komercjalizacji sprzedawanych obiektów;
- kredytowe – głównie w zakresie niewypłacalności nabywców nieruchomości oraz najemców nieruchomości posiadanych przez Spółkę.
- zakłócenia przepływów środków pieniężnych oraz utrata płynności finansowej – głównie będące skutkiem powyżej omówionych ryzyk oraz potencjalnej nieterminowej realizacji zamierzeń inwestycyjnych i handlowych, w tym wykonania obiektów inwestycyjnych będących przedmiotem sprzedaży, wykonania obiektów inwestycyjnych będących przedmiotem najmu, załamaniem cen nieruchomości oraz brak pozyskania jak i koszt finansowania zewnętrznego na finansowanie procesów budowlanych, głównie pochodzących z sektora bankowego;

- niewypełnienia warunków umów kredytowych skutkujące możliwością wypowiedzenia umów kredytowych przez banki – głównie będących skutkiem spadających cen nieruchomości oraz ich wartości godziwej, wzrostu stóp dyskontowych, niekorzystnej relacji złotówki do innych walut;
- nieodnowienia umów kredytowych na kolejne okresy przez banki – głównie na skutek ryzyk omówionych w poprzednim punkcie, pogorszenia płynności Spółki, niewypełnienia warunków umów kredytowych, braku możliwości przedstawienia dodatkowych zabezpieczeń;

Spółka nie zawiera transakcji, które wymagałyby zastosowania rachunkowości zabezpieczeń jak i nie dokonuje zabezpieczeń obecnych jak i przyszłych transakcji za pomocą pochodnych instrumentów finansowych. Wyjątkiem było zawarcie w latach ubiegłych, 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, którego realizacja nastąpiła w pierwszej połowie 2009 r.

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

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

Pod koniec 2010 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.

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

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

6.11. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa Emitenta

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

	2011	2010	zmiana	zmiana
Pozycja sprawozdania finansowego	tys zł	tys zł	tys zł	%
Przychody ze sprzedaży	59 572	37 614	21 958	58%
Koszt sprzedanych produktów, towarów i materiałów	23 380	10 595	12 785	121%
Zysk brutto ze sprzedaży	36 192	27 019	9 173	34%
Koszty ogólne Zarządu	16 356	13 150	3 206	24%
Zysk na sprzedaży	19 836	13 869	5 967	43%
Pozostałe przychody operacyjne	65 610	9 484	56 126	592%
Pozostałe koszty operacyjne	20 466	27 849	-7 383	-27%
Zysk na działalności operacyjnej	64 980	-4 495	69 475	----
Przychody finansowe	10 669	27 144	-16 475	-61%
Koszty finansowe	56 868	15 932	40 936	257%
Zysk brutto	18 781	6 717	12 064	180%
Zysk netto	45 979	5 399	40 580	752%

Przychody ze sprzedaży uległy znacznemu zwiększeniu w stosunku do roku 2010, głównie na skutek transakcji sprzedaży nieruchomości w Świdnicy oraz Opolu-Malinie za łączną kwotę 17,6 mln PLN. Ponad 7 mln zł Spółka pozyskała również z tytułu doradztwa w zakresie sprzedaży nieruchomości, a 5,7 mln zł z tytułu wynagrodzeń za udzielone poręczenia i gwarancje.

Koszt sprzedanych produktów, towarów i materiałów zwiększył się proporcjonalnie szybciej, z uwagi, iż transakcja sprzedaży gruntów w Świdnicy do spółki zależnej odbyła się na minimalnej marży.

W związku z dalszą ekspansją Grupy Kapitałowej, koszty ogólnego zarządu uległy zwiększeniu w stosunku do roku 2010 o 24 %. Jest to podyktowane kosztami związanymi z zatrudnieniem dodatkowej kadry i zakupu dodatkowych usług związanych z ogólnym funkcjonowaniem jednostki oraz Grupy Kapitałowej. Koszty te mają swoje odzwierciedlenie w przychodach z tytułu sprzedanych usług.

Pozostałe przychody operacyjne znacząco wzrosły o niemal 600% i osiągnęły wartość 65,6 mln zł. Wzrost ten wynikał z aktualizacji wartości godziwej Galerii Piastów w Legnicy o kwotę 43,8 mln zł, która to aktualizacja wynikała głównie ze wzrostu kursu EURO wg którego wyceniana jest nieruchomość oraz przyjęcia stopy dyskontowej niższej niż poprzednio do jednej z nieruchomości w ramach Galerii Piastów oraz przejęcia nieruchomości we Wrocławiu w postępowaniu upadłościowym spółki Jogra 2 Sp. z o.o. co wpłynęło na wzrost przychodów o 20,5 mln zł.

Pozostałe koszty operacyjne spadły o 27% do kwoty 20,5 mln zł. Spadek ten wynikał ze zmniejszenia ujemnych odpisów aktualizujących nieruchomości z 20,9 mln zł do 6,9 mln zł. Znacząco wzrosły odpisy aktualizujące należności z 1,6 mln zł do 8,1 mln zł. Wpływ na to miało utworzenie odpisu w wysokości 7,0 mln zł aktualizującego należność za przewłaszczoną przez Miasto Katowice część gruntu przy ul. Olimpijskiej.

Przychody finansowe w 2011 roku spadły o 61% do kwoty 10,7 mln zł. Było to spowodowane faktem, iż w 2010 roku Emitent otrzymał dywidendę od spółki zależnej E.F. Progress V Sp. z o.o. w kwocie 20 mln zł. W roku 2011 roku efektu dywidendy już nie było. Największy udział w przychodach finansowych miała transakcja sprzedaży udziałów w spółce Progress VI Sp. z o.o. do IKEA Property Poland Sp. z o.o., która umożliwiła rozpoznanie zysku w kwocie 9,5 mln zł.

Koszty finansowe w roku 2011 wzrosły o 257% do kwoty 56,9 mln zł. Na koszty finansowe składały się odsetki od kredytów w kwocie 7,2 mln zł, odsetki od obligacji w kwocie 10,0 mln zł oraz od pożyczek w kwocie 7,0 mln zł. W 2011 roku Emitent rozpoznał również koszt odpisu aktualizacyjnego udziały w spółce E.F. Progress II Sp. z o.o. w kwocie 10,0 mln zł. W kosztach finansowych roku 2011 ujęto również 19,5 mln ujemnych różnic kursowych.

	2011	2010	zmiana	zmiana
Pozycja sprawozdania finansowego	tys zł	tys zł	tys zł	%
Rzeczowe aktywa trwałe i wnlp	4 797	3 998	799	20%
Inwestycje długoterminowe	437 906	421 556	16 350	4%
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	10 664	10 385	279	3%
Aktywa obrotowe	171 185	165 589	5 596	3%
Kapitał własny	251 924	216 603	35 321	16%
Rezerwy	3 003	29 975	-26 972	-90%
Zobowiązania długoterminowe	318 022	306 304	11 718	4%
zobowiązania krótkoterminowe i RMB	51 603	48 647	2 956	6%
Suma bilansowa	624 552	601 528	23 024	4%

Największą pozycję w strukturze aktywów stanowiły inwestycje długoterminowe, których udział w aktywach ogółem utrzymał się w roku 2011 na poziomie 70%, podobnie jak w roku 2010. W wartościach bezwzględnych inwestycje długoterminowe wzrosły o 16,3 mln zł, czyli o 4%. Największą pozycję w inwestycjach długoterminowych stanowiły udziały w jednostkach zależnych w wysokości 377,4 mln zł oraz udzielone pożyczki na łączną kwotę 38,8 mln zł.

Na długoterminowe rozliczenia międzyokresowe składają się głównie aktywa na podatek odroczony. 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 16,0 mln zł na rachunkach bieżących i depozytowych. Zapasy spadły w stosunku do roku 2010 o kwotę 4,8 mln zł podczas, gdy saldo należności krótkoterminowych wzrosło o 17,4 mln zł do poziomu 32,1 mln zł, z czego 8,8 mln zł stanowią należności od jednostek powiązanych. Wzrost należności był spowodowany przede wszystkim sprzedażą nieruchomości gruntowej w Opolu-Malinie do MB Progress 1 Sp. z o.o. w kwocie 9,5 mln zł brutto oraz należnością od Miasta Katowice za przewłaszczenie gruntu w kwocie 4,5 mln zł.

Kapitał własny zwiększył się w 2011 roku o 35 mln zł, co było wynikiem zysku netto w kwocie 46 mln zł oraz wypłacie dywidendy dla akcjonariuszy o wartości 11 mln zł.

Znaczący spadek rezerw na podatek odroczony o 90% jest wynikiem dokonanej aportu zorganizowanej części przedsiębiorstwa w postaci Galerii Piastów w Legnicy do spółki Progress XII Sp. z o.o.

Wartość zobowiązań długoterminowych wzrosła o 4% do kwoty 318,7 mln zł. Dominującym składnikiem zobowiązań długoterminowych były pożyczki otrzymane od jednostek powiązanych, które wynosiły 217,7 mln zł, istotną wartość stanowiły także wyemitowane obligacje o wartości 98,6 mln zł. Na koniec roku 2011 Emitent nie posiadał natomiast żadnych zobowiązań długoterminowych z tytułu kredytów.

Wartość zobowiązań krótkoterminowych wzrosła o 6%, do kwoty 51,6 mln zł. Dominującym składnikiem zobowiązań krótkoterminowych są pożyczki otrzymane od jednostek powiązanych w kwocie 25,9 mln zł oraz zaciągnięte krótkoterminowe kredyty obrotowe w kwocie 17,1 mln zł.

Wybrane wskaźniki charakteryzujące stan majątkowy oraz działalność jednostki w roku 2011 i 2010 :

Wybrane wskaźniki	2011	2010
Zyskowność sprzedaży	33%	37%
Zyskowność netto	77%	14%
Rentowność kapitału własnego	22%	3%
Stopa zadłużenia	60%	64%
Płynność bieżąca	3,4	3,4

W roku 2011 znacząco wzrosły przychody ze sprzedaży, ale mimo to udało się utrzymać zyskowność sprzedaży na wysokim poziomie. Wskaźniki takie udało się osiągnąć pomimo panującego w dalszym ciągu w branży spowolnienia, wynikającego z wyhamowania ekspansji sieci detalicznych. Wprawdzie wskaźnik zyskowności sprzedaży nieco się obniżył, ale było to wynikiem sprzedaży gruntów w Świdnicy do spółki zależnej na niewielkiej marży.

Dzięki zyskom osiągniętym w wyniku przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do ich wartości godziwej, zyskowność netto wzrosła do rekordowego poziomu 77% w roku 2011. Przyczyniła się do tego również transakcja sprzedaży udziałów w spółce Progress VI Sp. z o.o. do IKEA Property Poland Sp. z o.o.

Spółka osiągnęła w roku 2011 rentowność kapitału własnego ROE na poziomie 22%, co było znaczącą poprawą w stosunku do słabego wskaźnika ROE w roku 2010. Stopa zadłużenia uległa poprawie i w roku 2011 zmniejszyła się o do 60%.

Płynność bieżąca utrzymała się roku 2011 na bezpiecznym wysokim poziomie, analogicznie jak miało to miejsce w roku 2010.

W przyszłości Spółka planuje, że inwestycje mieszkaniowe mogą stać się w najbliższych latach jednym z jej głównym przedmiotów działalności, ponieważ na gruncie we Wrocławiu, który Spółka posiada i może przejąć, można zrealizować ok. 3 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. Dodatkowo, Spółka w przyszłym roku przede skupi się na nadzorowaniu inwestycji prowadzonych przez spółki celowe i będzie im świadczyła usługi zastępstwa inwestorskiego, komercjalizacji oraz inne usługi doradcze.

6.12. Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, z uwzględnieniem informacji w zakresie:

- a) postępowania dotyczącego zobowiązań albo wierzytelności Emitenta lub jednostki od niego zależnej, których wartość stanowi co najmniej 10 % kapitałów własnych Emitenta, z określeniem: przedmiotu postępowania, wartości przedmiotu sporu, daty wszczęcia postępowania, stron wszczętego postępowania oraz stanowiska Emitenta,
- b) dwu lub więcej postępowań dotyczących zobowiązań oraz wierzytelności, których łączna wartość stanowi odpowiednio co najmniej 10 % kapitałów własnych Emitenta, z określeniem łącznej wartości postępowań odrębnie w grupie zobowiązań oraz wierzytelności wraz ze stanowiskiem Emitenta w tej sprawie oraz, w odniesieniu do największych postępowań w grupie zobowiązań i grupie wierzytelności -

ze wskazaniem ich przedmiotu, wartości przedmiotu sporu, daty wszczęcia postępowania oraz stron wszczętego 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 następujące sprawy, które wprowadziły co do meritum nie dotyczyły majątku Emitenta, jednak negatywny ich skutek może narazić Emitenta na straty przewyższające 10% wartości kapitałów własnych. Postępowania te zostały omówione poniżej.

Spór ze spółką 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. PLN, z czego zapłała kwoty 64 802 tys. PLN 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.

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 miał otrzymać, w terminie ok. 3 miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia o zatwierdzeniu układu, 30% nieruchomości wniesionej wcześniej do Jogra 2 Sp. z o.o. (o wartości ok. 21 mln zł), a Bank Zachodni WBK S.A. 70%.

Zarząd szacował, że wartość rynkowa udziału w nieruchomości, który jednostka dominująca miałaby otrzymać po zatwierdzeniu układu wynosił ok. 21 mln zł. Udział ten na dzień 31 grudnia 2010 roku był traktowany jako aktywo warunkowe w sprawozdaniu finansowym, a pierwotna wierzytelność, z racji istotnej wątpliwości co do jej otrzymania, w wysokości 64 802 tys. PLN wobec Rathburn Holdings B.V. nigdy nie została ujęta w sprawozdaniu finansowym.

W dniu 29 marca 2011 r. uprawomocniło się postanowienie Sądu Rejonowego we Wrocławiu, VIII Wydział Gospodarczy w sprawie zatwierdzenia układu z wierzycielami w postępowaniu upadłościowym spółki Jogra 2 sp. z o. o. w upadłości z siedzibą we Wrocławiu. Zgodnie z postanowieniami zawartego układu jednostka dominująca stała się użytkownikiem wieczystym (w udziale wynoszącym 3/10) nieruchomości położonych we Wrocławiu o łącznym obszarze 5,8371 ha.

Powyższa nieruchomość została przejęta w zamian za wierzytelność przysługującą jednostce dominującej wobec dłużnika rzeczowego - Jogra 2 Sp. z o.o. w upadłości. Kwota, za którą nastąpiło przejęcie nieruchomości wyniosła 19 430 tys. zł, tj. 29,98 % łącznej sumy wierzytelności przysługujących jednostce dominującej, zaś

pozostała część wierzytelności wobec dłużnika rzeczowego została umorzona zgodnie z ww. układem. W konsekwencji, wartość ww. udziału w prawach do Nieruchomości została ujęta przez jednostkę dominującą jako przychód w dniu 27 maja 2011 roku, w którym podpisano umowę przeniesienia praw do nieruchomości i tytułem wykonania układu w postępowaniu upadłościowym z Jogra 2 Sp. z o. o.

Jednocześnie po przejęciu Nieruchomości jednostka dominująca została zobowiązana do zapłaty na rzecz wierzycieli z innych grup kwoty w maksymalnej wysokości 1.492 tys. zł, które to kwoty należne były tym wierzycielom zgodnie z zawartym układem. W dniu 19 grudnia 2011 zostało całkowicie uregulowane zobowiązanie na rzecz wierzycieli z innych grup, a Sąd wydał już postanowienie o zakończeniu postępowania.

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 Spółki dominującej 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 w Kaliszu Waldemar Wiącek. W wyniku odwołania w dniu 17 kwietnia 2008 r. SKO w Kaliszu zaskarżoną decyzję utrzymało w mocy. W/w 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 w Poznaniu uchylił zaskarżoną decyzję SKO oraz poprzedzającą ją decyzję prezydenta miasta. Spółka dominująca nie zgodziła się ze stanowiskiem WSA w Poznaniu i w dniu 22 sierpnia 2009 r. złożyła do Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie skargę kasacyjną od wyroku WSA w Poznaniu. Skarga kasacyjna została przyjęta i przesłana wraz z aktami do NSA. W skardze kasacyjnej Spółka dominująca wniosła o uchylenie w całości zaskarżonego wyroku WSA w Poznaniu i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania WSA w Poznaniu, względnie o uchylenie w całości zaskarżonego wyroku WSA w Poznaniu i rozpoznanie skargi kasacyjnej. Skarga kasacyjna Rank Progress S.A. została zarejestrowana w NSA pod sygn. akt II OSK 1828/09, a na rozprawie w dniu 4 listopada 2011 r. NSA zawiesił postępowanie w sprawie.

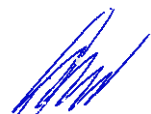
Postępowania ws. decyzji o pozwoleniu na budowę Centrum Handlowego Galeria Tęcza w Kaliszu

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. W/w decyzję Wojewody Wielkopolskiego zaskarżył do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego (WSA) 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 zgodził się ze stanowiskiem skarżącego, a w związku z tym w toku postępowania domagał się oddalenia skargi Waldemara Wiącka oraz oddalenia wniosku o wstrzymanie zaskarżonej decyzji. Postępowanie incydentalne dot. wstrzymania wykonania zaskarżonej decyzji zostało już prawomocnie zakończone sukcesem Rank Progress S.A., albowiem WSA uzależnił wstrzymanie zaskarżonej decyzji od wpłacenia przez skarżącego kaucji w wysokości 2.818.061,34 zł na zabezpieczenie roszczeń inwestora z powodu wstrzymania wykonania decyzji, czego skarżący nie uczynił. Sprawa jest zarejestrowana pod sygn. akt IV S.A. 728/09 i na mocy postanowienia WSA postępowanie w sprawie jest zawieszone.

Na gruncie przepisów z zakresu prawa budowlanego i kodeksu postępowania administracyjnego inwestor mógł bez przeszkód realizować przedmiotową inwestycję, której budowa była prowadzona w pierw przez spółkę

zależną E.F. Progress I Sp. z o.o. a następnie, po wniesieniu aportem przedsiębiorstwa – przez spółkę pośrednio zależną Progress X Sp. z o.o. Budowa zakończyła się październiku 2011, a otwarcie galerii handlowej w Kaliszu nastąpiło w tym samym miesiącu. Nieruchomość została sprzedana w lutym 2012 r. o czym Emitent informował w raporcie bieżącym 03/2012.


.....
Jan Mrózka
Prezes Zarządu


.....
Dariusz Domszy
Wiceprezes Zarządu


.....
Mariusz Kaczmarek
Członek Zarządu

Legnica, dnia 14 marca 2012 r.