



Rank Progress SA

Grupa Kapitałowa

Rank Progress

Raport kwartalny za III kwartał 2012 r.

Legnica, dnia 14 listopada 2012 r.

Spis treści

Informacje ogólne.....	3
1. Komentarz do osiągniętych wyników w III kwartale 2012 r.	4
2. Kwartałne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Rank Progress S.A. za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2012 r. oraz kwartałna informacja finansowa Rank Progress S.A. za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2012 r.....	5
3. Wybrane dane finansowe, zawierające podstawowe pozycje kwartalnego skonsolidowanego sprawozdania finansowego (również przeliczone na euro) przedstawiające dane narastająco za wszystkie kwartały bieżącego i poprzedniego roku obrotowego, a w przypadku bilansu – na koniec bieżącego kwartału i koniec poprzedniego roku obrotowego.	5
4. Opis organizacji Grupy Kapitałowej Emitenta, ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji.	6
5. Wskazanie skutków zmian w strukturze jednostki gospodarczej, w tym w wyniku połączenia jednostek gospodarczych, przejęcia lub sprzedaży jednostek Grupy Kapitałowej Emitenta, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności.	9
6. Stanowisko zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok, w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym w stosunku do wyników prognozowanych.	10
7. Wskazanie akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta na dzień przekazania raportu kwartalnego 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 oraz wskazanie zmian w strukturze własności znacznych pakietów akcji Emitenta w okresie od przekazania poprzedniego raportu okresowego za I półrocze 2012 r.	10
8. Zestawienie stanu posiadania akcji Emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta na dzień przekazania raportu kwartalnego, wraz ze wskazaniem zmian w stanie posiadania, w okresie od przekazania poprzedniego raportu okresowego, odrębnie dla każdej z osób.	12
9. Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, z uwzględnieniem wymaganych informacji.	12
10. Informacje o zawarciu przez Emitenta lub jednostkę zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązanymi, jeżeli pojedynczo lub łącznie są one istotne i zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe.	13
11. Informacje o udzieleniu przez Emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji – łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji stanowi równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta.	13
12. Inne informacje, które zdaniem Emitenta są istotne dla oceny jego sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Grupę Kapitałową Emitenta.	13
13. Wskazanie czynników, które w ocenie emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału.	14

Informacje ogólne

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

Rank Progress S.A. (dalej: „Emitent”, „Spółka”, „jednostka/podmiot dominujący”) to firma inwestycyjno-deweloperska z siedzibą w Legnicy, działająca na polskim rynku nieruchomości. Spółka powstała w wyniku podjętej uchwały wspólników spółki Bartnicki, Mrocza E.F. RANK PROGRESS Spółka jawna w dniu 1 października 2007 poprzez przekształcenie ze spółki jawnej w spółkę akcyjną. 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. Spółka prowadzi działalność w formie spółki akcyjnej zarejestrowanej w Polsce i aktualnie wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy we Wrocławiu pod numerem KRS 0000290520.

Na dzień 30 września 2012 r. oraz na dzień przekazania raportu Rank Progress S.A. jest jednostką dominującą w Grupie, nie posiada podmiotów dominujących względem siebie. Czas trwania jednostki dominującej oraz jednostek wchodzących w skład Grupy jest nieoznaczony, za wyjątkiem spółki HIT Zarząd Majątkiem Polska Legnica 1 Sp. z o.o. w likwidacji oraz spółki E.F. Progress IV Sp. z o.o. Dnia 30 września 2010 roku Sąd właściwy odrzucił zażalenie spółki zależnej E.F. Progress IV Sp. z o.o. o ogłoszeniu upadłości z możliwością zawarcia układu. W opinii Zarządu zagrożenie kontynuacji działalności jednostki zależnej E.F. Progress IV Sp. z o.o. jest aktualne.

Emitent 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 Kapitałowej Rank Progress jest różnorodność posiadanych terenów, na które składają się atrakcyjnie zlokalizowane grunty w obszarze całego kraju.

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 jednostki dominującej jest:

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

Grupa Kapitałowa koncentruje swoją obecną i przyszłą działalność na realizowaniu czterech kategorii projektów z zakresu rynku nieruchomości:

- wielkopowierzchniowe centra handlowo-usługowe,
- śródmiejskie galerie handlowe,
- obiekty o funkcji mieszanej, tj. mieszkaniowo-usługowo-biurowej,
- wysokorentowne krótkoterminowe projekty inwestycyjne.

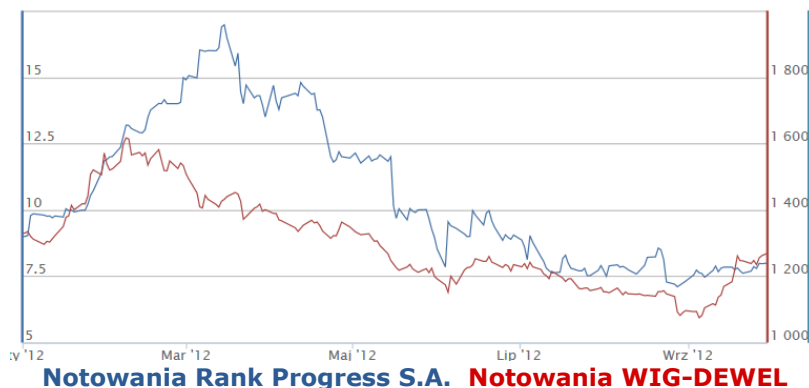
Osobami posiadającymi kontrolę nad Emitentem, poprzez posiadanie większości akcji oraz głosów na Walnym Zgromadzeniu, są Jan Mrocza pełniący funkcję Prezesa Zarządu Emitenta oraz Andrzej Bartnicki pełniący funkcję Przewodniczącego Rady Nadzorczej Emitenta. Liczba akcji oraz procentowy udział w głosach na Walnym Zgromadzeniu Spółki zostały przedstawione w kolejnych punktach niniejszego sprawozdania.

W roku 2010 Rank Progress S.A. pozytywnie przeszła postępowanie przed Komisją Nadzoru Finansowego i zadebiutowała w dniu 8 lipca 2010 r. na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie.

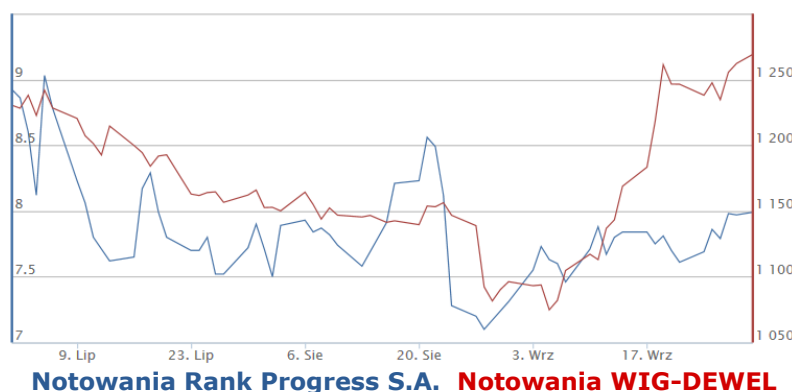
W dniu 4 kwietnia 2012 r. Rank Progress S.A. został uczestnikiem indeksu SWIG80 – indeksu giełdowego małych spółek notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie.

Poniższe wykresy przedstawiają kształtowanie się zmian zarówno WIG- DEWEL, jak i akcji Rank Progress S.A. od początku 2012 r. (wykres nr 1), a także w III kwartale 2012 r. (wykres nr 2).

Zmiany wartości akcji Rank Progress S.A. w okresie styczeń-wrzesień 2012 r.



Zmiany wartości akcji Rank Progress S.A. w III kwartale 2012 r.



1. Komentarz do osiągniętych wyników w III kwartale 2012 r.

W III kwartale 2012 r. Grupa Kapitałowa osiągnęła zysk netto na poziomie 36 mln zł. Dzięki temu udało się z nawiązką nadrobić stratę wykazaną po pierwszym półroczu tego roku. Narastająco po trzech kwartałach 2012 r. wynik netto wyniósł 4,1 mln zł.

Najważniejszym czynnikiem mającym wpływ na zysk w III kwartale było rozpoczęcie przez Grupę Kapitałową procesów budowlanych związanych z trzema nieruchomościami: centrami handlowymi w Chojnicach oraz Pile oraz z parkiem handlowym w Grudziądzu. Dzięki temu, było możliwe rozpoznanie 43,9 mln zł zysków z przeszacowania z tych inwestycji. W ostatnim kwartale Zarząd spodziewa się dalszego pozytywnego wpływu na zysk netto wyceny do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych w budowie.

Jeśli chodzi o skumulowany zysk w trzech pierwszych kwartałach 2012 roku, to istotnym czynnikiem, który miał wpływ na jego poziom było obniżenie wyceny nieruchomości inwestycyjnych w wyniku umocnienia złotówki wobec euro oraz w związku ze zmianą prognozowanych stawek czynszu najmu wykorzystywanych przez niezależnych rzeczoznawców do wyceny nieruchomości. Ważny wpływ na wynik netto w pierwszym półroczu miały również przesunięcia w rozpoczęciu budowy niektórych obiektów handlowych z II na III kwartał 2012

roku. Nastąpiły one z powodu niezależnych od Spółki opóźnień w procedurach administracyjnych. Grupa Kapitałowa Rank Progress bowiem, zgodnie z przyjętymi zasadami rachunkowości, zaczyna rozpoznawać zyski z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych zasadniczo w momencie rozpoczęcia ich procesu budowlanego.

Według przyjętej polityki rachunkowości, wartość nieruchomości inwestycyjnych jest przeliczana na PLN po kursie z dnia bilansowego. W okresie kwartałów od I do III 2012 r., złotówka wzmocniła się wobec euro z 4,4168 PLN za 1 euro na koniec 2011 r. do 4,1138 PLN za 1 euro na koniec września 2012 roku, co oznacza wzrost jej wartości o prawie 7%. Wzmocnienie złotówki obniżyło wartość posiadanych przez Emitenta na dzień 30 września 2012 r. nieruchomości inwestycyjnych o 27,8 mln zł, co znalazło odzwierciedlenie w skumulowanym wyniku liczonym od początku roku. Niższa wycena nieruchomości została częściowo zrekompensowana obniżeniem wartości kredytów zaciągniętych na ich finansowanie w euro. Dodatni wpływ różnic kursowych od kredytów w euro wyniósł w pierwszych 3 kwartałach 2012 r. 17,4 mln zł.

Aprecjacja złotówki miała dodatkowo wpływ na przychody z najmu, które praktycznie w całości są denominowane w euro, a zmiana oczekiwanych stawek czynszów z najmu szacowanych przez niezależnych rzeczoznawców przełożyła się na obniżenie wyceny posiadanych nieruchomości o 17,2 mln zł.

Jednocześnie Spółka rozpoznała w wyniku bieżącego roku dodatkowe jednorazowe koszty transakcyjne poniesione przy sprzedaży Galerii Tęcza w Kaliszu, co w połączeniu deprecjacją euro obniżyło całkowity zysk z tej inwestycji o 13,9 mln zł. Galeria Tęcza została zrealizowana całkowicie ze środków własnych natomiast w długofalowej strategii Emitenta przyjęto zaś finansowanie inwestycji kredytami bankowymi w relacji 70% – kredyt bankowy do 30% – wkład własny. W efekcie, wzmocnienie złotówki skutkujące obniżeniem wartości Galerii Tęcza nie zostało zrekompensowane obniżeniem wartości kredytu inwestycyjnego i jego obsługi, bowiem taki kredyt nie został zaciągnięty.

2. Kwartalne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Rank Progress S.A. za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2012 r. oraz kwartalna informacja finansowa Rank Progress S.A. za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2012 r.

Kwartalne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Rank Progress za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2012 r. oraz kwartalna informacja finansowa Rank Progress S.A. za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2012 r. stanowią odrębny dokument załączony do niniejszego raportu kwartalnego.

3. Wybrane dane finansowe, zawierające podstawowe pozycje kwartalnego skonsolidowanego sprawozdania finansowego (również przeliczone na euro) przedstawiające dane narastająco za wszystkie kwartały bieżącego i poprzedniego roku obrotowego, a w przypadku bilansu – na koniec bieżącego kwartału i koniec poprzedniego roku obrotowego.

WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE	w tys. PLN		w tys. EUR	
	01.01.2012- 30.09.2012	01.01.2011- 30.09.2011	01.01.2012- 30.09.2012	01.01.2011- 30.09.2011
	30.09.2012	31.12.2011	30.09.2012	31.12.2011
Przychody ze sprzedaży	29 044	54 871	6 924	13 578
Zysk/strata na sprzedaży	(9 810)	13 079	(2 339)	3 236
Zysk/strata na działalności operacyjnej	(11 129)	121 714	(2 653)	30 118
Zysk/strata brutto	(7 048)	81 616	(1 680)	20 195
Zysk/strata netto	4 133	95 391	985	23 604
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	17 760	(55 301)	4 234	(13 684)
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	90 252	137 794	21 515	34 096
Przepływy pieniężne z działalności finansowej	(87 652)	(86 575)	(20 895)	(21 423)
Przepływy pieniężne razem	20 360	(4 082)	4 854	(1 010)
	30.09.2012	31.12.2011	30.09.2012	31.12.2011
Nieruchomości inwestycyjne	574 086	521 220	139 551	118 009
Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży	-	154 233	-	34 920
Aktywa razem	841 999	967 556	204 677	219 063
Zobowiązania długoterminowe	363 491	369 111	88 359	83 570
Zobowiązania krótkoterminowe	38 056	111 807	9 251	25 314
Kapitał własny	440 452	486 638	107 067	110 179
Kapitał zakładowy	3 715	3 715	903	841
Liczba akcji	37 145 050	37 145 050	37 145 050	37 145 050

Przeliczenia na euro dokonano na podstawie następujących zasad:

- pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej wg średniego kursu NBP obowiązującego na dzień bilansowy tj. na dzień 30 września 2012 r. kurs 1 EUR = 4,1138 PLN, a na 31 grudnia 2011 r. kurs 1 EUR = 4,4168 PLN.
- pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływu środków pieniężnych wg średniego kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ogłaszanych przez NBP na koniec każdego miesiąca kalendarzowego danego okresu tj. za okres 1 stycznia 2012 r. do 30 września 2012 r. kurs 1 EUR = 4,1948 PLN, a za okres 1 stycznia 2011 r. do 30 września 2011 r. kurs 1 EUR = 4,0413 PLN.

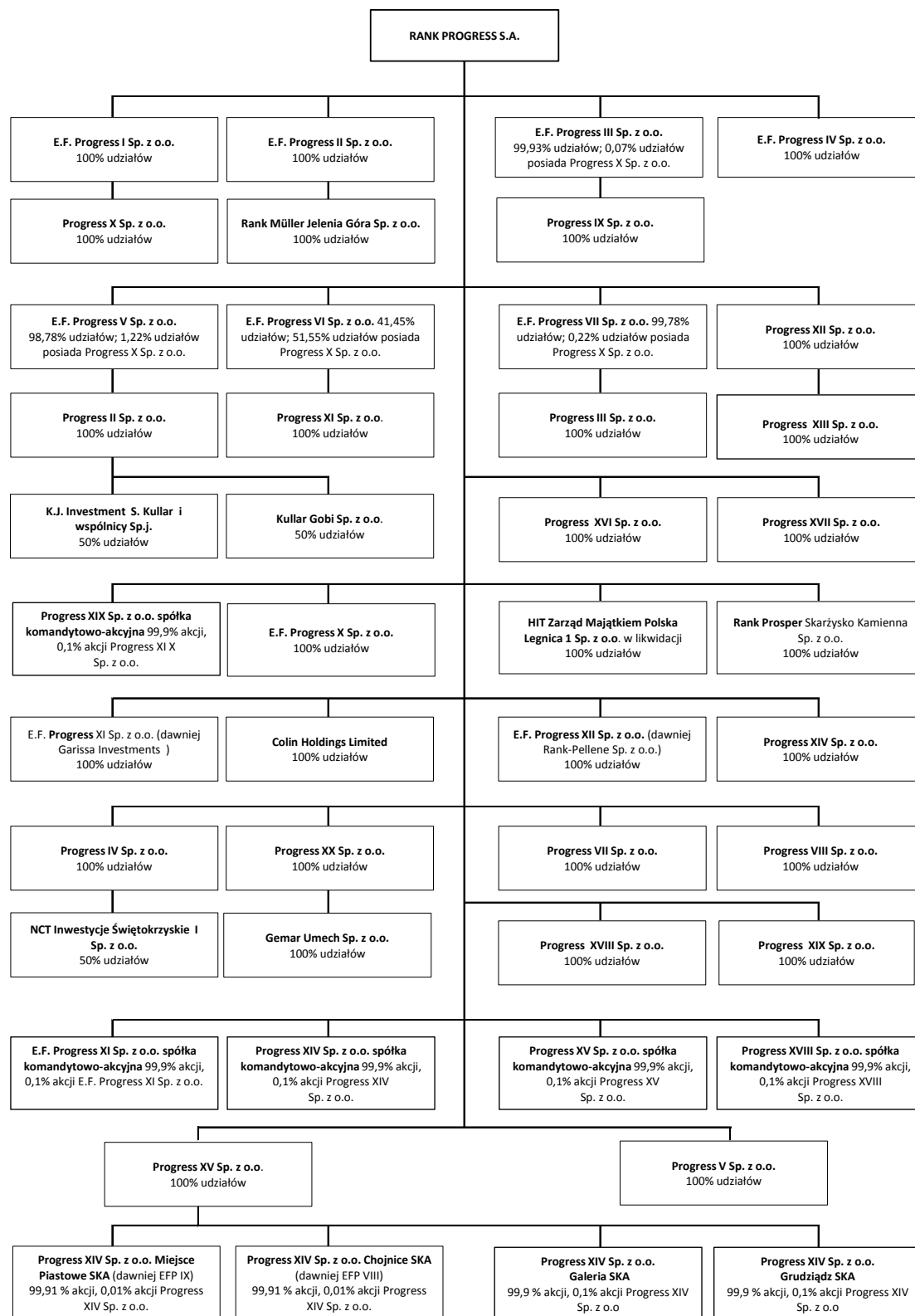
4. Opis organizacji Grupy Kapitałowej Emitenta, ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji.

Rank Progress S.A. jest jednostką dominującą Grupy Kapitałowej Rank Progress i na dzień przekazania raportu jest podmiotem dominującym wobec 42 podmiotów – spółek celowych. Ponadto Rank Progress S.A. sprawuje współkontrolę w sposób pośredni przez swoje spółki zależne w trzech jednostkach: NCT Inwestycje Świętokrzyskie I Sp. z o.o. z siedzibą w Legnicy, Kullar Gobi Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie oraz K.J. Investment S. Kullar i wspólnicy Sp. j. z siedzibą w Warszawie.

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

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

Schemat Grupy Kapitałowej Rank Progress na dzień 14 listopada 2012 r. przedstawia się następująco:



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

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

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

W skład Grupy Kapitałowej, oprócz jednostki dominującej, na dzień 30 września 2012 roku oraz na dzień 31 grudnia 2011 roku wchodzi następujące spółki zależne i współzależne:

Lp.	Nazwa jednostki	Siedziba	Udział Grupy na dzień	Udział Grupy na dzień
			30.09.2012	31.12.2011
1	E.F. Progress I Sp. z o. o.	Legnica	100%	100%
2	E.F. Progress II Sp. z o. o.	Legnica	100%	100%
3	E.F. Progress III Sp. z o. o.	Legnica	100%	100%
4	E.F. Progress 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	E.F. Progress XI Sp. z o. o.	Legnica	100%	100%
12	E.F. Progress XII Sp. z o. o. (dawniej Rank-Pellene Sp. z o. o.)	Legnica	100%	50%
13	Progress II Sp. z o. o.	Legnica	100%	100%
14	Progress III Sp. z o. o.	Legnica	100%	100%
15	Progress IV Sp. z o. o.	Legnica	100%	100%
16	Progress V Sp. z o. o.	Legnica	100%	100%
17	Progress VII Sp. z o. o.	Legnica	100%	100%
18	Progress VIII Sp. z o. o.	Legnica	100%	100%
19	Progress IX Sp. z o. o.	Legnica	100%	100%
20	Progress X Sp. z o. o.	Legnica	100%	100%
21	Progress XI Sp. z o. o.	Legnica	100%	100%
22	Progress XII Sp. z o. o.	Legnica	100%	100%
23	Progress XIII Sp. z o. o.	Legnica	100%	100%
24	Progress XIV Sp. z o. o.	Legnica	100%	100%
25	Progress XV Sp. z o. o.	Legnica	100%	100%
26	Progress XVI Sp. z o. o.	Legnica	100%	100%
27	Progress XVII Sp. z o. o.	Legnica	50%	50%

28	Progress XVIII Sp. z o. o.	Legnica	100%	100%
29	Progress XIX Sp. z o. o.	Legnica	100%	100%
30	Progress XX Sp. z o. o.	Legnica	100%	100%
31	HIT Zarząd Majątkiem Polska Legnica 1 Sp. z o.o. w likwidacji	Legnica	100%	100%
32	KMM Sp. z o. o. w likwidacji	Zamość	-	100%
33	Rank Müller Jelenia Góra Sp. z o. o.	Legnica	100%	100%
34	Rank Prosper Skarżysko Kamienna Sp. z o. o.	Legnica	100%	100%
35	Colin Holdings Limited	Nikozja, Cypr	100%	100%
36	NCT Inwestycje Świętokrzyskie I Sp. z o. o.	Legnica	50%	50%
37	E. F. Progress XI Sp. z o. o. – S.K.A	Legnica	100%	-
38	Progress XIV Sp. z o. o. – S.K.A	Legnica	100%	-
39	Progress XV Sp. z o. o. – S.K.A	Legnica	100%	-
40	Progress XVIII Sp. z o. o. – S.K.A	Legnica	100%	-
41	Progress XIX Sp. z o. o. – S.K.A	Legnica	100%	-

5. Wskazanie skutków zmian w strukturze jednostki gospodarczej, w tym w wyniku połączenia jednostek gospodarczych, przejęcia lub sprzedaży jednostek Grupy Kapitałowej Emitenta, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności.

W III kwartale 2012 roku miały miejsce następujące zdarzenia, które wpłynęły na strukturę Grupy Kapitałowej:

- W dniu 18, 27 lipca, 24, 29 sierpnia oraz 11 września 2012 r. zostały zarejestrowane we właściwym sądzie nowoutworzone spółki komandytowo-akcyjne: kolejno Progress XIX Sp. z o. o. – S.K.A., E.F. Progress XI Sp. z o. o. – S.K.A., Progress XV Sp. z o. o. – S.K.A., Progress XVIII Sp. z o. o. – S.K.A. oraz Progress XIV Sp. z o. o. – S.K.A., w których 99,9% kapitału w formie akcji posiada jednostka dominująca, pozostały 0,01% jest w posiadaniu jednostek zależnych Grupy Rank Progress
- W dniu 25 lipca 2012 r. drugi udziałowiec we wspólnie kontrolowanym podmiocie Rank-Pellene Sp. z o. o. sprzedał wszystkie posiadane 50% udziałów w ww. spółce jednostce dominującej, tym samym Grupa Kapitałowa zyskała 100% kontrolę nad Rank-Pellene Sp. z o. o.
- W dniu 3 sierpnia 2012 r. Zgromadzenie Wspólników spółki Rank-Pellene Sp. z o. o. podjęło uchwałę o zmianie nazwy na E.F. Progress XII Sp. z o. o. i zmianie siedziby spółki na Legnicę. Zmiana została zarejestrowana we właściwym sądzie w dniu 17 września 2012 r.
- W dniu 13 września jednostka dominująca przeniosła 99,9% udziałów w spółce E.F. Progress IX Sp. z o. o. oraz 99,9 % udziałów w spółce E.F. Progress VIII Sp. z o. o. do jednostki zależnej Progress XV Sp. z o. o.

Po dniu bilansowym w strukturze Emitenta doszło do następujących zmian:

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

- W dniu 26 października 2012 r. zostały zarejestrowane we właściwym sądzie spółki komandytowo-akcyjne: Progress XIV Sp. z o. o. Miejsce Piastowe S.K.A. oraz Progress XIV Sp. z o. o. Chojnice S.K.A., które powstały z przekształcenia jednostek zależnych odpowiednio E.F. Progress IX Sp. z o. o. oraz E.F. Progress VIII Sp. z o. o., w których 100% kapitału w formie akcji posiadają podmioty zależne od jednostki dominującej.
- W dniu 29 października 2012 r. drugi udziałowiec we wspólnie kontrolowanym podmiocie Progress XVII Sp. z o. o. sprzedał wszystkie posiadane 50% udziałów w ww. spółce jednostce dominującej, tym samym Grupa Kapitałowa zyskała 100% kontrolę nad Progress XVII Sp. z o. o.
- W dniu 30 października 2012 r. spółka zależna Progress XX sp. z o. o. zawarła jako kupujący umowę sprzedaży 100% udziałów w spółce „GEMAR-UMECH” Sp. z o. o. z siedzibą w Pile za łączną cenę 17 300 tys. zł. Przejście własności udziałów, a tym samym data przejęcia nastąpiła w dniu 14 listopada 2012 r.
- W dniu 30 października 2012 r. spółka zależna Progress II Sp. z o. o. nabyła 50% udziałów w spółce Kullar Gobi Sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie za łączną cenę 25 tys. zł oraz zawarła umowę przeniesienia 50% praw i obowiązków wspólników w spółce KJ Investment S. Kullar i Wspólnicy Sp. j. z siedzibą w Warszawie za łączną cenę 2 013 tys. zł.
- W dniu 14 listopada 2012 r. została zarejestrowana we właściwym sądzie nowoutworzona spółka komandytowo-akcyjna: Progress XIV Sp. z o. o. Grudziądz S.K.A, w której 100% kapitału w formie akcji posiadają podmioty zależne od jednostki dominującej.

W okresie objętym przedmiotowym sprawozdaniem nie miało miejsca połączenie jednostki dominującej z innym podmiotem gospodarczym.

Poza zdarzeniami opisanymi powyżej nie wystąpiły jakiegokolwiek inne zdarzenia mające wpływ na strukturę Grupy Kapitałowej Emitenta.

6. Stanowisko zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok, w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym w stosunku do wyników prognozowanych.

Zarząd Rank Progress S.A. zweryfikował raportem 41/2012 z dnia 23 sierpnia 2012 r. prognozy wyników i podtrzymuje zaprezentowane w raporcie stanowisko.

7. Wskazanie akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta na dzień przekazania raportu kwartalnego 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 oraz wskazanie zmian w strukturze własności znacznych pakietów akcji Emitenta w okresie od przekazania poprzedniego raportu okresowego za I półrocze 2012 r.

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

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna akcji (zł)	Liczba głosów	Udział % w kapitale	Udział % głosów
MB Progress Capital Limited	3 714 505	371 451	7 429 010	10,00%	13,91%
Elsoria Trading Limited	11 312 839	1 131 284	16 526 552	30,46%	30,95%
Clarriford Limited	11 312 839	1 131 284	16 526 553	30,46%	30,95%
Noble Funds TFI S.A.	2 932 434	293 243	2 932 434	7,89%	5,49%

(*) MB Progress Capital Limited jest inwestycyjną spółką prawa cypryjskiego z siedzibą w Nikozji na Cyprze, której jedynymi udziałowcami, posiadającymi po 50% głosów każdy są Jan Mroccka i Andrzej Bartnicki, a w związku z tym akcje Emitenta należące do MB Progress Capital Limited są posiadane pośrednio przez Jana Mrocckę i Andrzeja Bartnickiego.

Pan Jan Mroccka, 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 Trading Limited. Obie spółki mają swoją siedzibę w Nikozji na Cyprze.

W porównaniu do poprzedniego raportu okresowego przekazanego dnia 31 sierpnia 2012 r. do głównych akcjonariuszy spółki Rank Rank Progress S.A. dołączyło Noble Funds Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. (dalej: Noble Funds). Łączna liczba akcji Spółki będących w posiadaniu funduszy zarządzanych przez Noble Funds i głosów z tych akcji wynosi 2.932.434. Procentowy udział w kapitale zakładowym Spółki wynosi obecnie 7,89%, natomiast w ogólnej liczbie głosów 5,49% (wg stanu operacyjnego rachunku papierów wartościowych na dzień 4 października 2012 r.).

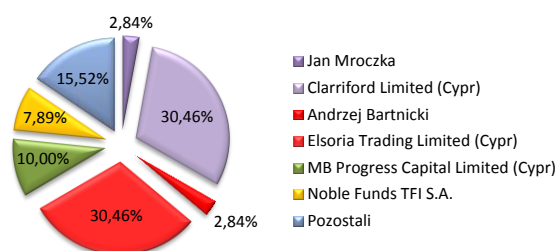
Ponadto w dniu 26 października 2012 r. MB Progress Capital Limited wykonała dyspozycję przelania łącznie 5.093.167 akcji serii A na rzecz: spółki Elsoria Trading Limited w ilości 2.546.583 akcji oraz na rzecz Clarriford Limited w ilości 2.546.584 akcji. Akcje przeniesione do spółek Clarriford Limited oraz Elsoria Trading Limited posiadają uprzywilejowanie co do głosu w ten sposób, że na jedną akcję przypadają dwa głosy. W wyniku przeprowadzonych operacji, MB Progress posiada 3.714.505 akcji serii A (10% kapitału zakładowego) dających prawo do 7.429.010 głosów na Walnym Zgromadzeniu (13,91% ogólnej liczby głosów). Przed wykonaniem transakcji spółka MB Progress posiadała 8.807.672 akcji Rank Progress S.A. stanowiących 23,71% kapitału zakładowego oraz 32,99% głosów na Walnym Zgromadzeniu.

Spółka Elsoria Trading Limited w wyniku przekazania 2.546.583 akcji od MB Progress Capital Limited obecnie posiada 11.312.839 akcji zapewniających 30,46% udziału w kapitale zakładowym Rank Progress S.A. oraz 30,95% głosów na Walnym Zgromadzeniu. Przed dokonaniem transakcji, spółka Elsoria Trading Limited posiadała 8.766.256 akcji Emitenta zapewniających 23,60% udziału w kapitale zakładowym Rank Progress S.A. oraz 21,41% w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu.

W wyniku przekazania 2.546.584 akcji od MB Progress Capital Limited, spółka Clarriford Limited obecnie posiada 11.312.839 akcji zapewniających 30,46% udziału w kapitale zakładowym Rank Progress S.A. oraz 30,95% głosów na Walnym Zgromadzeniu. Jan Mroccka pełniąc funkcję Prezesa Zarządu Rank Progress S.A. posiada 50% udziałów w spółce MB Progress Capital Limited i 100% w spółce Clarriford Limited. Przed dokonaniem transakcji, spółka Clarriford Limited posiadała 8.766.255 akcji zapewniających 23,60% udziału w kapitale zakładowym Rank Progress S.A. oraz 21,41% w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu.

Dodatkowo Prezes Zarządu Rank Progress S.A. Jan Mroccka oraz Przewodniczący Rady Nadzorczej Rank Progress S.A. Andrzej Bartnicki są bezpośrednimi właścicielami akcji Emitenta. Informacja ta została opisana w punkcie kolejnym.

Akcjonariat na dzień przekazania niniejszego raportu przedstawia się następująco:



8. Zestawienie stanu posiadania akcji Emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta na dzień przekazania raportu kwartalnego, wraz ze wskazaniem zmian w stanie posiadania, w okresie od przekazania poprzedniego raportu okresowego, odrębnie dla każdej z osób.

Stan posiadania bezpośrednio akcji Rank Progress S.A. przez osoby zarządzające na dzień przekazania raportu kwartalnego przedstawia poniższa tabela i nie zmienił się on w stosunku do ostatniego raportu okresowego przygotowanego za I półrocze 2012 r., a przekazanego w dniu 31 sierpnia 2012 roku:

Akcjonariusz	Pełniona funkcja	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna akcji (zł)	Liczba głosów	Udział % w kapitale	Udział % głosów
Andrzej Bartnicki	Przewodniczący RN	1 054 514	105 451	2 109 028	2,84%	3,95%
Jan Mrocza	Prezes Zarządu	1 054 514	105 451	2 109 028	2,84%	3,95%

Panowie Jan Mrocza i Andrzej Bartnicki są także pośrednio właścicielami akcji Emitenta, co zostało opisane w punkcie poprzednim niniejszego raportu.

Dariusz Domszy, Wiceprezes Zarządu Rank Progress S.A. jest pośrednim akcjonariuszem Rank Progress S.A., poprzez spółkę Dermsten Trade Limited z siedzibą na Cyprze, nad którą sprawuje kontrolę. Ilość akcji Rank Progress S.A. będących w posiadaniu Dermsten Trade Limited nie zmieniła się od dnia przekazania ostatniego raportu okresowego i na dzień przekazania niniejszego raportu kwartalnego spółka ta posiada 259.840 sztuk akcji serii B Emitenta, które stanowią 0,70% kapitału zakładowego i 0,49% głosów na WZA.

Pozostali członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej Emitenta nie posiadają akcji Emitenta i stan ich posiadania nie zmienił się od przekazania poprzedniego raportu okresowego.

Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej są natomiast w posiadaniu warrantów subskrypcyjnych serii A, uprawniających do objęcia akcji serii D emitowanych w ramach warunkowo podwyższonego kapitału zakładowego Emitenta. Pan Dariusz Domszy - Wiceprezes Zarządu, Mariusz Kaczmarek - Członek Zarządu, Jakub Górski - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej objęli po 5000 sztuk warrantów serii A, natomiast Pan Piotr Kowalski - Członek Rady Nadzorczej objął 3000 sztuk warrantów serii A. Program Motywacyjny, na podstawie którego wyemitowane są warranty subskrypcyjne, został przyjęty Uchwałą nr 17/2011 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia spółki Rank Progress S.A. w dniu 20 czerwca 2011 r. Zgodę na emisję warrantów subskrypcyjnych serii A wyraziła Rada Nadzorcza spółki w dniu 20 czerwca 2011 r. Zgodnie z przyjętym Programem Motywacyjnym każdy warrant subskrypcyjny serii A będzie upoważniał do objęcia jednej akcji zwykłej serii D, po cenie emisyjnej 0,10 PLN, równej wartości nominalnej.

9. Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, z uwzględnieniem wymaganych informacji.

W roku 2011 spółki zależne Progress III Sp. z oo. oraz Progress IX Sp. z o.o. wystąpiły do Ministra Finansów z wnioskiem o interpretację przepisów ustawy o podatku od towarów i usług. Wnioski o interpretację zostały złożone w związku z planowanymi transakcjami sprzedaży dwóch nieruchomości handlowych: Parku Handlowego Twierdza II w Kłodzku oraz Galerii Twierdza w Zamościu i dotyczyły kwestii opodatkowania obu transakcji podatkiem VAT bądź ich zwolnienia z tego podatku. Obie transakcje sprzedaży wspomnianych nieruchomości doszły już do skutku, o czym Emitent informował w raportach bieżących, a na podstawie otrzymanych interpretacji podatkowych zostały w większej części zwolnione z podatku VAT. Otrzymane interpretacje nie były zgodne ze stanowiskiem wnioskujących i w przypadku braku złożenia wezwania do usunięcia naruszenia prawa mogłyby doprowadzić do negatywnych skutków w postaci konieczności zwrotu podatku VAT odliczonego od wydatków inwestycyjnych poniesionych na zakup i budowę tych nieruchomości oraz konieczności zapłaty odsetek od zaległości podatkowej. Pomimo złożonych w obu przypadkach wezwań do usunięcia naruszenia prawa, Minister Finansów nie stwierdził podstaw do zmiany lub uchylenia wydanych interpretacji. W konsekwencji obaj wnioskujący złożyli do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu skargi na interpretacje wydane przez Ministra Finansów. W pierwszym kwartale 2012 r. odbyły

się rozprawy przed WSA we Wrocławiu w sprawie obu skarg wniesionych przed spółką zależne i w obu przypadkach, zgodnie z intencjami skarżących, sąd uchylił zaskarżone interpretacje. Na moment przygotowania raportu za pierwszy kwartał roku 2012 Spółka nie miała jeszcze pewności czy Minister Finansów nie wniesie kasacji od wyroku WSA, ale na moment przygotowania niniejszego raportu, powzięto informację iż Minister Finansów odstąpił od wniesienia kasacji od wyroków WSA i w konsekwencji oczekuje się wydania interpretacji zgodnych ze stanowiskiem skarżących.

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

10. Informacje o zawarciu przez Emitenta lub jednostkę zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązanymi, jeżeli pojedynczo lub łącznie są one istotne i zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe.

W III kwartale 2012 r. do dnia sporządzenia niniejszego raportu kwartalnego Emitent, jak również żadna z jego jednostek zależnych nie zawierały transakcji z jednostkami powiązanymi, których wartość pojedynczą lub łączną można uznać za istotną i jednocześnie zostałyby zawarte na warunkach innych niż rynkowe.

11. Informacje o udzieleniu przez Emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji – łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji stanowi równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta.

W III kwartale roku 2012 zarówno Emitent jak i żadna z jego jednostek zależnych nie udzieliły żadnych poręczeń ani gwarancji spełniających przedstawiony warunek.

12. Inne informacje, które zdaniem Emitenta są istotne dla oceny jego sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Grupę Kapitałową Emitenta.

Warunkiem dalszego rozwoju Rank Progress S.A. i jej Grupy Kapitałowej jest realizacja strategicznego planu budowy i najmu, odpowiadających potrzebom rynku, powierzchni handlowych, w oparciu o profesjonalne projekty centrów handlowych, jak również śródmiejskich galerii, które są budowane z materiałów wysokiej jakości, bezpieczne i zapewniające wysoki komfort pracownikom i klientom takich obiektów. Dlatego głównym kierunkiem prowadzonych przez Spółkę prac rozwojowych jest wyszukiwanie najlepszych lokalizacji, ciągłe budowanie banku ziemi i przebudowa istniejących obiektów zmieniając ich dotychczasowy charakter w nowoczesne centra handlu i rozrywki z zachowaniem architektury miejsca, w którym się znajdują. W najbliższej przyszłości Grupa Kapitałowa planuje realizację centrów handlowych do których m. in. należą:

➤ Park handlowy w Grudziądzu – termin oddania do użytkowania II kw. 2013 r.

W dniu 21 września 2012 r. spółka zależna Emitenta Progress XVI Sp. z o.o. zawarła ze spółką MIRBUD S.A. (Wykonawca), umowę o generalne wykonawstwo pod klucz wraz z pełnobrańzowym projektem wykonawczym w ramach realizacji Centrum Handlowego Retail Park w Grudziądzu wraz z wykonaniem wszystkich przekładek, przyłączy i sieci oraz budową wewnętrznego układu drogowego. Termin rozpoczęcia prac ustalony został na 21 września 2012 r., natomiast realizacja obiektu zakończy się do dnia 30 maja 2013 r. Wartość wynagrodzenia za wykonanie przedmiotu ustalona została na 9.000.000,00 PLN.

- Park handlowy w Krośnie – termin oddania do użytkowania III kw. 2013 r.
- Centrum Handlowe w Chojnicach – termin oddania do użytkowania III kwartał 2013 r.
W dniu 31 sierpnia 2012 r. spółka zależna Emitenta E.F. Progress VIII Sp. z o.o. zawarła ze spółką MIRBUD S.A. (Wykonawca), umowę o generalne wykonawstwo hipermarketu budowlanego i Centrum Handlowo-Usługowego w Chojnicach, wraz z budową zewnętrznego i wewnętrznego układu drogowego. Termin rozpoczęcia prac ustalony został na 31 sierpnia 2012 r., natomiast realizacja obiektu zakończy się do dnia 31 sierpnia 2013 r. Wartość wynagrodzenia za wykonanie przedmiotu ustalona została na 58.000.000,00 PLN.
- Galeria handlowa w Pile – termin oddania do użytkowania III/IV 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 II kwartał 2015 r.
- Galeria Handlowa w Mielcu – termin oddania do użytkowania IV kwartał 2014 r.

W nadchodzących latach Grupa Kapitałowa nadal zamierza realizować swoją dotychczasową strategię inwestycyjną. Wraz z partnerami biznesowymi jednostka dominująca będzie realizowała wysokorentowne krótkoterminowe projekty inwestycyjne, które zapewnią wpływy środków o znacznej wielkości, które zostaną wykorzystane na nowe inwestycje długoterminowe w nieruchomości tj. centra i galerie handlowe.

Po dniu bilansowym, w dniu 5 października 2012 r. do głównych akcjonariuszy Spółki, z ilością 2.932.434 głosów na walnym zgromadzeniu, co daje 5,49% udziału w ogólnej liczbie głosów, dołączyło Noble Funds Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. Ujawnienie w akcjonariacie Spółki funduszu inwestycyjnego, niewątpliwie świadczy o tym, iż Rank Progress jest postrzegany jako spółka stabilna, a realizowany przez nią unikalny model biznesowy cieszy się zainteresowaniem profesjonalnych uczestników rynku.

Biorąc pod uwagę dobrą sytuację płynnościową Emitenta i zamierzone w najbliższej przyszłości plany, Emitent nie spodziewa się jakichkolwiek problemów z możliwością realizacji zobowiązań przez Grupę Kapitałową Rank Progress.

13. Wskazanie czynników, które w ocenie emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału.

W ocenie Emitenta, wpływ na wynik finansowy w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału będą miały zdarzenia i czynniki przedstawione poniżej.

- Realizacja ściśle określonej strategii rozwoju i kategorii produktowej. Grupa stara się wykorzystać swoje doświadczenie na rynku nieruchomości komercyjnych, a ewentualna dywersyfikacja produktowa musi być szczególnie rozważana, tym bardziej, że Grupa w chwili obecnej nie posiada odpowiednich kompetencji w przypadku realizacji projektów o innej charakterystyce niż centra i galerie handlowe.
- Terminowa realizacja przez spółki Grupy Kapitałowej planowanych obiektów handlowych. W chwili obecnej Grupa prowadzi procesy budowlane w odniesieniu do trzech nieruchomości: w Chojnicach, Grudziądzu i Pile, a w pozostałych przypadkach trwają procedury administracyjne związane przede wszystkim ze zmianami miejscowych planów zagospodarowania mające na celu jak najszybsze pozyskanie pozwoleń na budowę. Ewentualne opóźnienia w procedurach administracyjnych, ze względu na przyjęte zasady rachunkowości, mogą odpowiednio opóźnić moment rozpoznawania przez Grupę Kapitałową zysków z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych.
- Doświadczenie kadry właścicielskiej i zarządzającej. Grupa zatrudnia wielu doświadczonych specjalistów z zakresu ekspansji, prowadzenia procedur administracyjnych związanych z

- nieruchomościami, nadzorowania budów, pozyskiwania finansowania, komercjalizacji obiektów i innych. Ich odejście z Grupy może wiązać się z tymczasowym negatywnym wpływem na jej działalność.
- Ugruntowana pozycja w branży, poparta wieloma realizacjami oraz dobra ocena kredytowa, której nadwątlenie może negatywnie odbić się na zaufaniu partnerów biznesowych, instytucji finansowych, najemców i inwestorów.
 - Współpraca z silnymi i stabilnymi sieciami detalicznymi. Sieci te dają podstawę do dalszego rozwoju Grupy. Pogorszenie relacji może spowodować, że wysokorentowne krótkoterminowe projekty przestaną być realizowane i w konsekwencji Grupa może nie pozyskać odpowiedniego finansowania koniecznego na długoterminowe projekty inwestycyjne.
 - Dostępność atrakcyjnie zlokalizowanych nieruchomości gruntowych pod przyszłe inwestycje. Emitent jednocześnie poszukuje gotowych projektów inwestycyjnych, które mogłyby skompensować ewentualne negatywne skutki przesunięcia w czasie planowanych budów, wobec których procedury administracyjne uległy wydłużeniu.
 - Łatwość pozyskiwania, struktura oraz koszt finansowania dłużnego. W ciągu kilku najbliższych lat Grupa planuje rozpoczęcie co najmniej pięciu dużych budów obiektów handlowych, które zamierza finansować przy udziale kredytów bankowych. Dostępność finansowania bankowego oraz jego koszt uzależniony jest w dużej mierze od kosztów pozyskania przez banki waluty euro, postrzegania ryzyka w branży deweloperskiej oraz budowlanej, a przede wszystkim od jakości danego projektu inwestycyjnego i oceny ryzyka spłaty kredytu. Pogłębiająca się zapaść na rynku budowlanym, przedłużający się kryzys dłużny strefy euro oraz oczekiwane spadki wydatków gospodarstw indywidualnych mogą znacząco utrudnić pozyskanie kredytów bankowych o strukturze i kosztach planowanych przez Grupę, co może negatywnie wpłynąć na zyski realizowane na poszczególnych przedsięwzięciach jak i na terminowości ich realizacji.
 - Tendencje kryzysowe w strefie euro mogą oddziaływać negatywnie na sytuację makroekonomiczną w Polsce. Fundusze inwestycyjne mogą zacząć szukać bezpiecznych inwestycji na dojrzałych rynkach, a omijać kraje takie jak Polska, wciąż postrzegana jako rynek wschodzący, co może przełożyć się zarówno na możliwość sprzedaży gotowych obiektów handlowych jak i stopy kapitalizacji oraz stopy dyskontowe, które odzwierciedlają ich zyskowność.
 - Zmiany w przepisach podatkowych. Obecnie Rada Ministrów pracuje m.in. nad projektem zmiany przepisów ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych oraz ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych. Planowane zmiany m.in. zmierzają do objęcia podatkiem dochodowym dochodów osiąganych przez spółki komandytowo-akcyjne na zasadach podobnych do opodatkowania osób prawnych. Planowane zmiany są o tyle niekorzystne, iż dotychczas spółki te jako spółki osobowe cieszyły się brakiem daniny podatkowej od osiąganych dochodów – ich dochody były opodatkowane u wspólników. Wejście w życie niekorzystnych zmian do przepisów podatkowych dotyczących przede wszystkim opodatkowania spółek komandytowo-akcyjnych może spowodować zmniejszenie zysku netto, jaki Grupa planowała osiągnąć w roku 2013 i latach następnych
 - Tendencje kryzysowe w budownictwie. W przeciągu ostatniego roku szereg firm budowlanych, w tym poważnych graczy na rynku polskim, było zmuszonych ogłosić upadłość lub boryka się z kłopotami finansowymi. Dalsza, negatywna tendencja, szczególnie w kontekście planowanego zakończenia szeregu poważnych projektów infrastrukturalnych, może negatywnie wpłynąć na możliwość utrzymania płynności przez generalnych wykonawców oraz ich podwykonawców. W konsekwencji Grupa jest narażona na ryzyko niewywiązania się przez generalnych wykonawców z umów budowlanych, w tym przede wszystkim na ryzyko opóźnienia prac budowlanych mogące z kolei wpłynąć negatywnie na terminy oddania poszczególnych obiektów do użytkowania i w konsekwencji narazić Grupę na ewentualną utratę najemców lub kary.

Do istotnych czynników, które mogą mieć wpływ na wyniki Grupy Kapitałowej w przeciągu kolejnego kwartału można zaliczyć wymienione poniżej.

- Wahania kursu PLN wobec EUR. Osłabienie złotego wobec euro korzystnie wpływa na wyniki osiągane przez Grupę Kapitałową, a w szczególności ma pozytywny wpływ na wysokość

przychodów z najmu, które prawie w całości są denominowane w euro oraz wzrost wartości nieruchomości komercyjnych, których wartość ustalana jest w oparciu o zdyskontowane przepływy w euro.

- Tendencje cenowe w budownictwie. Wzrost cen usług i materiałów budowlanych może negatywnie wpłynąć na opłacalność inwestycji, które Grupa Kapitałowa zamierza wkrótce rozpocząć, a co za tym idzie na mniejsze zyski wynikające z przeszacowania do wartości godziwej.
- Wzrost inflacji. Może to znaleźć odzwierciedlenie w stopach procentowych, których wzrost może negatywnie wpłynąć na obciążenia odsetkowe.
- Popyt ze strony inwestorów. Utrzymujący się popyt na nieruchomości może umożliwić sprzedaż niektórych aktywów posiadanych przez Spółkę wcześniej niż zaplanowano i z większym zyskiem oraz pozytywnie wpłynąć na stopy kapitalizacji, a co za tym idzie na wyższe zyski z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych. Z drugiej strony, wzmożony popyt może negatywnie wpłynąć na cenę zakupu gruntów, które są skupowane zarówno pod przyszłe inwestycje, jak i do obrotu, oraz na nasilenie działań konkurencji w lokalizacjach zabezpieczonych przez Grupę Kapitałową.
- Terminowe rozpoczęcie budów zaplanowanych obiektów handlowych. W odniesieniu do kilku obiektów handlowych, których budowę Grupa zamierza rozpocząć do końca 2012 r., nie zakończono jeszcze procedur administracyjnych. Ich brak zakończenia w zaplanowanym terminie, a w konsekwencji brak możliwości rozpoczęcia budowy w zaplanowanym terminie spowoduje konieczność odroczenia rozpoznawania zysków z przeszacowania.

Podpisy


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

Legnica, dnia 14 listopada 2012 r.