



Rank Progress SA

**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI
GRUPY KAPITAŁOWEJ**

RANK PROGRESS

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

Legnica, dn. 21 marca 2013 r.

SPIS TREŚCI

1.	Informacje ogólne	4
2.	Wybrane dane finansowe	6
3.	Roczne sprawozdanie finansowe.....	6
4.	Charakterystyka Grupy Kapitałowej Emitenta	6
4.1.	Opis organizacji Grupy Kapitałowej Emitenta wraz ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji oraz opis zmian w organizacji Grupy Kapitałowej Emitenta wraz z podaniem ich przyczyn	8
4.2.	Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania Emitenta i jego Grupą Kapitałową	12
4.3.	Informacje o powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych 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	12
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.....	13
4.5.	Określenie łącznej liczby i wartości nominalnej wszystkich akcji (udziałów) Emitenta oraz akcji i udziałów w jednostkach powiązanych Emitenta, będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących (dla każdej osoby oddzielnie).....	14
4.6.	Informacja o systemie kontroli programów akcji pracowniczych.	14
5.	Charakterystyka działalności Grupy Kapitałowej Emitenta.....	15
5.1.	Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych, ujawnionych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, w szczególności opis oraz ocenę czynników i zdarzeń, w tym o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na działalność grupy i osiągnięte przez nią zyski lub poniesione straty w roku obrotowym, a także omówienie perspektyw rozwoju działalności grupy przynajmniej w najbliższym roku obrotowym	15
5.2.	Ważniejsze zdarzenia mające znaczący wpływ na działalność oraz wyniki finansowe Grupy Kapitałowej Emitenta w roku obrotowym lub których wpływ jest możliwy w następnych latach.	17
5.3.	Informacja 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
5.4.	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
5.5.	Informacja o zawartych umowach znaczących dla działalności Grupy Kapitałowej Emitenta, w tym znanych grupie umowach zawartych pomiędzy akcjonariuszami (wspólnikami), umowach ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji.	18
5.6.	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
5.7. 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 terminów ich wymagalności.....	20
5.8. Informacje o udzielonych pożyczkach, w danym roku obrotowym ze szczególnym uwzględnieniem pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym emitenta, z podaniem co najmniej ich kwoty, rodzaju i wysokości stopy procentowej, waluty i terminów ich wymagalności, a także udzielonych i otrzymanych w danym roku obrotowym poręczeniach i gwarancjach, ze szczególnym uwzględnieniem poręczeń i gwarancji udzielonych jednostkom powiązanym Emitenta;	21
5.9. Opis struktury głównych lokat kapitałowych lub głównych inwestycji dokonanych w ramach Grupy Kapitałowej Emitenta w danym roku obrotowym.....	22
5.10. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych, w tym inwestycji kapitałowych, w porównaniu do wielkości posiadanych środków, z uwzględnieniem możliwych zmian w strukturze finansowania tej działalności	23
5.11. Charakterystyka struktury aktywów i pasywów skonsolidowanego bilansu, w tym z punktu widzenia płynności grupy kapitałowej Emitenta.....	23
5.12. Opis istotnych pozycji pozabilansowych w ujęciu podmiotowym, przedmiotowym i wartościowym	24
5.13. Ocena, wraz z jej uzasadnieniem, dotycząca zarządzania zasobami finansowymi, ze szczególnym uwzględnieniem zdolności wywiązywania się z zaciągniętych zobowiązań, oraz określenie ewentualnych zagrożeń i działań, jakie Grupa Kapitałowa Emitenta podjęła lub zamierza podjąć w celu przeciwdziałania tym zagrożeniom	24
5.14. objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie rocznym, a wcześniej publikowanymi prognozami wyników na dany rok	25
6. Pozostałe informacje.....	26
6.1. Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń, z określeniem, w jakim stopniu Grupa Kapitałowa Emitenta jest na nie narażona	26
6.2. Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju grupy oraz opis perspektyw rozwoju działalności grupy co najmniej do końca roku obrotowego następującego po roku obrotowym, za który sporządzono skonsolidowane sprawozdanie finansowe zamieszczone w raporcie rocznym, z uwzględnieniem elementów strategii rynkowej przez nią wypracowanej.	26
6.3. Informacje o ważniejszych osiągnięciach w dziedzinie badań i rozwoju	29
6.4. Informacje dotyczące zagadnień środowiska naturalnego	29
6.5. Informacje dotyczące zatrudnienia	29
6.6. Biegły rewident	30
6.6.1. Data zawarcia przez Emitenta umowy, z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych, o dokonanie badania lub przeglądu sprawozdania finansowego lub skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz okresie, na jaki została zawarta ta umowa	30
6.6.2. Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, wypłaconym lub należnym za rok obrotowy.....	30
6.6.3. Informacje dotyczące podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych dla poprzedniego roku obrotowego.	31
6.7. Informacje o posiadanych przez Spółkę oddziałach (zakładach).....	31
6.8. Opis istotnych zdarzeń istotnie wpływających na działalność Emitenta i jego Grupy Kapitałowej jakie nastąpiły w roku obrotowym, a także po jego zakończeniu, do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego	31
6.9. Wskaźniki finansowe	32
6.10. Informacje o instrumentach finansowych w zakresie	32
6.11. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa Emitenta	33

6.12. Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	36
6.13. Wszelkie umowy zawarte między 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	39
6.14. Informacje o znanych Spółce 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	39
6.15. Informacje o nabyciu udziałów (akcji) Emitenta, 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	40
6.16. W przypadku emisji papierów wartościowych w okresie objętym raportem - opis wykorzystania przez Emitenta wpływów z emisji do chwili sporządzenia sprawozdania z działalności	40
6.17. Charakterystyka polityki w zakresie kierunków rozwoju Grupy Kapitałowej Emitenta	40
7. Informacja o stosowaniu ładu korporacyjnego	42
7.1. W odniesieniu do Grupy Kapitałowej Emitenta	42
7.2. W odniesieniu do Emitenta	43

1. 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 r. 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 31 grudnia 2012 r. oraz na dzień przekazania raportu Rank Progress S.A. nie jest jednostką zależną od innej jednostki, jest jednostką dominującą najwyższego szczebla Grupy.

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 r. Sąd właściwy odrzucił zażalenie spółki zależnej E.F. Progress IV Sp. z o. o. o ogłoszeniu upadłości z możliwością 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 pięciu kategorii projektów z zakresu rynku nieruchomości:

- wielkopowierzchniowe centra handlowo-usługowe,
- śródmiejskie galerie handlowe,
- obiekty o funkcji mieszanej tj. mieszkaniowo-usługowo-biurowej,
- wysoko rentowne krótkoterminowe projekty inwestycyjne;
- budowa mini centrów handlowych.

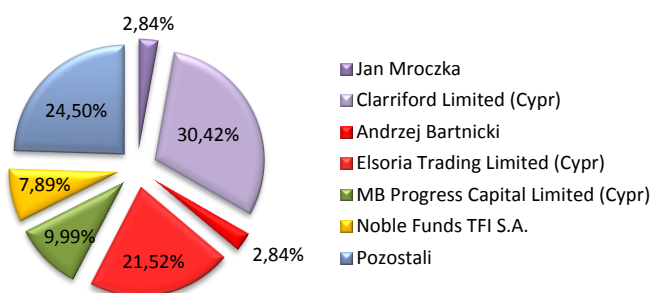
Od dnia 16 listopada 2012 r. Grupa Kapitałowa Rank Progress, poprzez zakup udziałów w spółce Rank Recycling Energy i podpisanie w styczniu 2013 r. umowy joint venture z Waste to Energy Canada Inc. rozszerzyła swoją działalność o możliwość inwestowania w projekty z zakresu ochrony środowiska i pozyskiwania nowych technologii ze szczególnym uwzględnieniem termicznego przekształcenia odpadów. Działalność ta będzie prowadzona ostatecznie przez podmiot, który będzie współkontrolowany przez Grupę Kapitałową.

Osobami posiadającymi kontrolę nad Emitentem oraz całą Grupą Kapitałową, poprzez posiadanie większości akcji oraz głosów na Walnym Zgromadzeniu (bezpośrednio i pośrednio), 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 dalszej części niniejszego sprawozdania.

Kolejnym istotnym akcjonariuszem spółki Rank Progress S.A. jest Noble Funds Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. Łączna liczba akcji Spółki będących w posiadaniu funduszy zarządzanych przez Noble Funds i głosów z tych akcji wynosi wg. najlepszej wiedzy Spółki 2.932.434. Procentowy udział w kapitale zakładowym Spółki wynosi obecnie 7,89%, natomiast w ogólnej liczbie głosów 5,49%.

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

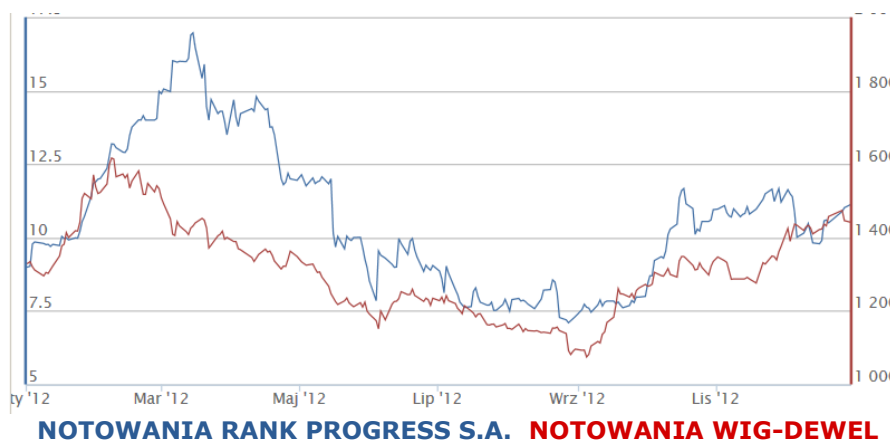


W roku 2010 Rank Progress S.A. pozytywnie przeszła postępowanie przed KNF i zadebiutowała na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie. Pierwsze notowania PDA miało miejsce w dniu 8 lipca 2010 r. Spółka pozyskała netto 47,5 mln zł na dalsze inwestycje.

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

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

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



2. Wybrane dane finansowe

Wybrane skonsolidowane dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EUR	
	01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2011 - 31.12.2011	01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
Przychody ze sprzedaży	36 370	168 584	8 714	41 077
Zysk na sprzedaży	(8 564)	32 971	(2 052)	8 034
Zysk na działalności operacyjnej	14 236	156 491	3 411	38 130
Zysk brutto	14 402	111 846	3 451	27 252
Zysk netto	24 369	151 687	5 839	36 960
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	25 724	(95 972)	6 164	(23 384)
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	54 829	166 880	13 137	40 662
Przepływy pieniężne z działalności finansowej	(97 797)	(71 227)	(23 432)	(17 355)
Przepływy pieniężne razem	(17 244)	(319)	(4 132)	(78)
	31.12.2012	01.01.2011	31.12.2012	01.01.2011
Nieruchomości inwestycyjne	627 341	521 220	153 452	118 009
Aktywa razem	864 170	967 556	211 382	219 063
Zobowiązania długoterminowe	260 002	369 111	63 598	83 570
Zobowiązania krótkoterminowe	143 517	111 807	35 105	25 314
Kapitał własny	460 651	486 638	112 678	110 179
Kapitał zakładowy	3 718	3 715	910	841
Liczba akcji	37 183 550	37 145 050	37 183 550	37 145 050

Przeliczenia na euro dokonano na podstawie następujących zasad:

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

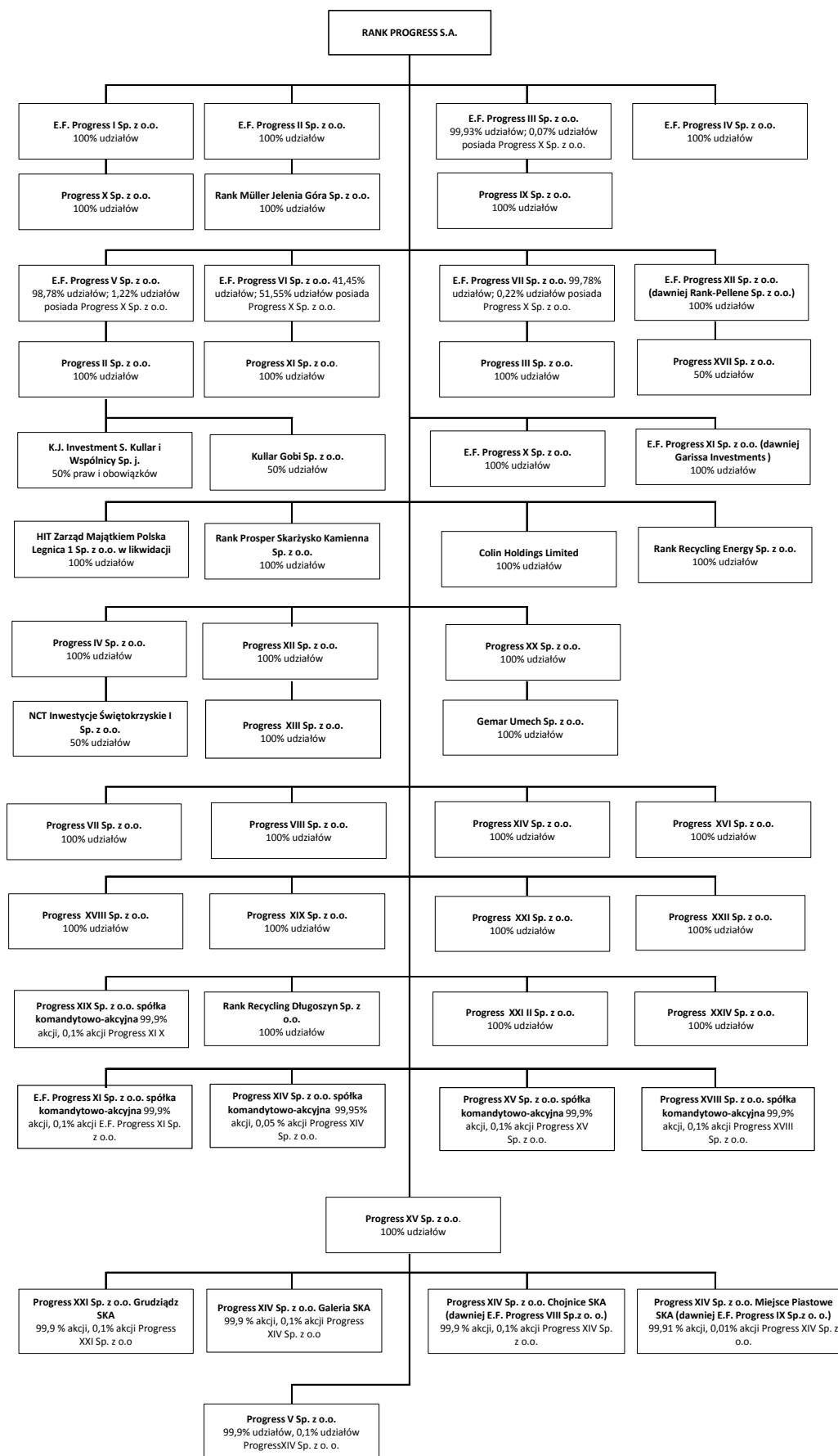
3. Roczne sprawozdanie finansowe

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

4. Charakterystyka Grupy Kapitałowej Emitenta

Podstawowa charakterystyka Grupy Kapitałowej Emitenta i jej działalności została opisana w punkcie 1 niniejszego sprawozdania z działalności.

Na dzień 31 grudnia 2012 r. schemat Grupy Kapitałowej Emitenta przedstawiał się następująco:



4.1. Opis organizacji Grupy Kapitałowej Emitenta wraz ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji oraz opis zmian w organizacji Grupy Kapitałowej Emitenta wraz z podaniem ich przyczyn

W skład Grupy, oprócz jednostki dominującej, w kolejnych latach objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym wchodziły następujące spółki zależne:

Lp.	Nazwa jednostki	Siedziba	Udział	Udział
			Grupy w	Grupy w 2011
1	E.F. Progress I Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
2	E.F. Progress II Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
3	E.F. Progress III Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
4	E.F. Progress V Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
5	E.F. Progress VI Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
6	E.F. Progress VII Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
7	Progress XIV Sp. z o. o. Chojnice S.K.A. (dawniej E.F. Progress VIII Sp. z o.o.)	Legnica	100%	100%
8	Progress XIV Sp. z o. o. Miejsce Piastowe S.K.A. (dawniej E.F. Progress IX Sp. z o.o.)	Legnica	100%	100%
9	E.F. Progress X Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
10	E.F. Progress XI Sp. z o. o. (dawniej Garissa Sp. z o. o.)	Legnica	100%	100%
11	E.F. Progress XII Sp. z o.o. (dawniej Rank-Pellene Sp. z o.o.)	Legnica	100%	50%
12	Progress II Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
13	Progress III Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
14	Progress IV Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
15	Progress V Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
16	Progress VII Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
17	Progress VIII Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
18	Progress IX Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
19	Progress X Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
20	Progress XI Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
21	Progress XII Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
22	Progress XIII Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
23	Progress XIV Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
24	Progress XV Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
25	Progress XVI Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
26	Progress XVII Sp. z o.o.	Legnica	50%	50%
27	Progress XVIII Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
28	Progress XIX Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
29	Progress XX Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%

30	Progress XXI Sp. z o.o.	Legnica	100%	-
31	Progress XXII Sp. z o.o.	Legnica	100%	-
32	Progress XXIII Sp. z o.o.	Legnica	100%	-
33	Progress XXIV Sp. z o.o.	Legnica	100%	-
34	HIT Zarząd Majątkiem Polska Legnica 1 Sp. z o.o. w likwidacji	Legnica	100%	100%
35	KMM Sp. z o. o. w likwidacji	Legnica	-	100%
36	Rank Müller Jelenia Góra Sp. z o.o.	Legnica	100 %	100%
37	Rank Prosper Skarżysko Kamienna Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
38	Colin Holdings Ltd.	Cypr	100%	100%
39	NCT Inwestycje Świątokrzyskie I Sp. z o. o.	Legnica	50%	50%
40	Gemar Umech Sp. z o. o.	Legnica	100%	-
41	Rank Recycling Energy Sp. Z o.o.	Legnica	100%	-
42	Rank Recycling Długoszyn Sp. z o. o.	Legnica	100%	-
43	E.F. Progress XI Sp. z o. o. – S.K.A.	Legnica	100%	-
44	Progress XIV Sp. z o. o. – S.K.A.	Legnica	100%	-
45	Progress XV Sp. z o. o. – S.K.A.	Legnica	100%	-
46	Progress XVIII Sp. z o. o. – S.K.A.	Legnica	100%	-
47	Progress XIX Sp. z o. o. – S.K.A.	Legnica	100%	-
48	Progress XIV Sp. z o. o. Galeria S.K.A.	Legnica	100%	-
49	Progress XIV Sp. z o. o. Grudziądz S.K.A.	Legnica	100%	-

Podstawowym przedmiotem działalności spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej jest budowa i wynajem nieruchomości oraz handel nieruchomościami. Jedynie spółki Rank Recycling Energy Sp. z o. o. oraz Rank Recycling Długoszyn Sp. z o. o. zajmują się projektami z zakresu rozwoju zakładów utylizacji odpadów komunalnych.

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

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

Sprawozdania finansowe spółek NCT Inwestycje Świątokrzyskie I Sp. z o. o. oraz Progress XVII Sp. z o.o. jako jednostek współkontrolowanych zostały skonsolidowane metodą proporcjonalną ze względu na brak możliwości samodzielnej kontroli tych spółek przez Grupę Kapitałową. Spółki Kullar Gobi Sp. z o. o. oraz KJ Investment S. Kullar i Wspólnicy Sp. j. ze względu na planowaną sprzedaż w ciągu 1 roku obrotowego są wykazywane w sprawozdaniu finansowym w aktywach

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

W roku 2012 nastąpiły następujące zdarzenia mające wpływ na zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej Emitenta:

- W dniu 2 lutego 2012 r. spółka KMM Sp. z o. o. w likwidacji, która na dzień 31 grudnia 2011 r. była w Grupie Kapitałowej Rank Progress została ostatecznie wykreślona z KRS.
- W dniu 20 lutego 2012 r. spółka zależna Emitenta Progress X Sp. z o.o. objęła w podwyższonym kapitale zakładowym 0,21% udziałów w spółce E.F. Progress VII Sp. o.o.
- W dniu 23 marca 2012 r. spółka zależna Emitenta Progress X Sp. z o.o. objęła w podwyższonym kapitale zakładowym 1,22% udziałów w spółce E.F. Progress V Sp. o.o.
- W dniu 28 marca 2012 r. spółka zależna Emitenta Progress X Sp. z o.o. objęła w podwyższonym kapitale zakładowym 51,55% udziałów w spółce E.F. Progress VI Sp. o.o.
- W dniu 28 marca 2012 r. Emitent sprzedał 100% udziałów w spółce Progress XIII Sp. z o. o., jednostce zależnej Progress XII Sp. z o. o.
- W dniu 5 kwietnia 2012 r. spółka zależna Emitenta Progress XII Sp. z o.o. z siedzibą w Legnicy nabyła nowoutworzone udziały w spółce zależnej Progress XIII Sp. z o.o. z siedzibą w Legnicy i pokryła je w całości wkładem niepieniężnym - aportem w postaci przedsiębiorstwa spółki w rozumieniu art. 55(1) w zw. z art. 55(2) Kodeksu cywilnego, w tym własności nieruchomości oraz prawa użytkowania wieczystego gruntu, w skład którego wchodzi zespół składników materialnych i niematerialnych, związanych z Centrum Handlowym „Galeria Piastów” w Legnicy, przeznaczonych do prowadzenia samodzielnie działalności gospodarczej w tym zobowiązania z wyłączeniem należności i zobowiązań podatkowych i publicznoprawnych. Emitent posiada 100% udziałów w spółce zależnej Progress XII Sp. z o.o., która z kolei posiada 100% udziałów w spółce Progress XIII Sp. z o.o.
- W dniu 11 kwietnia 2012 r. Emitent nabył od swojej spółki zależnej Colin Holdings Limited - spółki prawa cypryjskiego z siedzibą w Nikozji na Cyprze 100% udziałów spółki Garissa Investments Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (obecnie E.F. Progress XI Sp. z o.o.).
- W dniu 26 kwietnia 2012 r. zostało zarejestrowane podwyższenie kapitału w spółce „E.F. Progress VI” Sp. z o. o., skutkiem czego stała się ona jednostką zależną od spółki „Progress X” Sp. z o. o., która posiada 51,5% udziałów. Pozostałe 48,5% udziałów należy do podmiotu dominującego Rank Progress S.A.
- 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 18 oraz 27 lipca 2012 r. zostały zarejestrowane we właściwym sądzie nowoutworzone spółki komandytowo-akcyjne: Progress XIX Sp. z o. o. – S.K.A. oraz E.F. Progress XI 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 24, 29 sierpnia oraz 11 września 2012 r. zostały zarejestrowane we właściwym sądzie nowoutworzone spółki komandytowo-akcyjne: 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 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 2012 r. jednostka dominująca wniosła 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.

- 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 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 5 listopada jednostka dominująca nabyła 50% udziałów w Progress XVII Sp. z o. o. od drugiego udziałowca, stając się tym samym 100% właścicielem spółki, a następnie w dniu 21 listopada 2012 r. jednostka dominująca sprzedała 50% udziałów w spółce Progress XVII Sp. z o. o. dla spółki E.F. Progress XII Sp. z o. o. oraz 50% udziałów dla spółki Alternative Energy Sp. z o. o. Tym samym spółka Progress XVII Sp. z o. o. jest w dalszym ciągu jednostką współkontrolowaną.
- 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 dniu 16 listopada 2012 r. Emitent zawarł ze spółką MB Progress 1 Sp. z o.o. z siedzibą w Legnicy („Sprzedający”) umowę sprzedaży wszystkich, tj. 100.100 udziałów w spółce Rank Recycling Energy Sp. z o.o. z siedzibą w Legnicy, za łączną cenę 2.500.000 zł. Zakup udziałów został sfinansowany ze środków własnych Emitenta.
- W dniu 26 listopada 2012 r. zostały założone spółki Progress XXI Sp. z o. o. oraz Progress XXII Sp. z o. o. natomiast w dniu 3 grudnia 2012 r. zostały założone spółki Progress XXIII Sp. z o.o., Progress XXIV Sp. z o. o. oraz Rank Recycling Długoszyn Sp. z o. o.
- W dniu 31 grudnia 2012 r. grupa ostatecznie utraciła kontrolę nad jednostką Progress IV Sp. z o. o., która wcześniej była spółką o zagrożonej kontynuacji działalności. Utrata kontroli nastąpiła w wyniku dodatkowych analiz stanu prawnego.

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

Wszystkie spółki zależne i współzależne za wyjątkiem spółek HIT Zarząd Majątkiem Polska Legnica 1 Sp. z o. o., E.F. Progress XI Sp. z o. o. (dawniej Garissa Sp. z o. o.), Gemar-Umech Sp. z o. o. zostały założone lub współzałożone przez jednostkę dominującą lub jej jednostkę zależną.

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

4.2. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania Emitenta i jego Grupą Kapitałową

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

4.3. Informacje o powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych Emitenta z innymi podmiotami oraz określenie jego głównych inwestycji krajowych i zagranicznych (papiery wartościowe, instrumenty finansowe, wartości niematerialne i prawne oraz nieruchomości), w tym inwestycji kapitałowych dokonanych poza jego grupą jednostek powiązanych oraz opis metod ich finansowania;

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

Poszczególne projekty inwestycyjne sprowadzające się do wybudowania, a następnie administrowania obiektami komercyjnymi (centra handlowe, śródmiejskie 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.

Główne inwestycje krajowe i zagraniczne

Instrumenty finansowe

Na dzień 31 grudnia 2012 r. oraz na dzień przekazania raportu Rank Progress S.A. posiada 25.432 akcji własnych zakupionych ze środków własnych za łączną cenę 223,14 tys. zł. Szczegóły transakcji zostały opisane w punkcie 6.15 niniejszego sprawozdania.

Nieruchomości inwestycyjne

Główne nieruchomości inwestycyjne posiadane i użytkowane przez Grupę Kapitałową Rank Progress S.A. na dzień 31 grudnia 2012 r.:

Nazwa	Lokalizacja	Rodzaj	Pow. najmu [tys. m ²]	Wartość godziwa na 31.12.2012 r.
				[tys. zł]
Galeria Piastów	Legnica, ul. NMPanny	Galeria śródmiejska	23,9	264 821
Galeria Świdnicka	Świdnica, ul. Miłego Dnia	Galeria śródmiejska	15,6	114 756
Pasaż Grodzki	Jelenia Góra, ul. Grodzka/Jasna	Galeria śródmiejska	5,7	35 746

Główne nieruchomości inwestycyjne w trakcie budowy należące do Grupy Kapitałowej Rank Progress wg stanu na dzień 31 grudnia 2012 r.:

Nazwa	Rodzaj	Pow. najmu [tys. m²]	Wartość godziwa na 31.12.2012 r. [tys. zł]
Grudziądz	Park handlowy	5,21	8 431
Chojnice	Centrum handlowe	25,76	67 341
Piła	Galeria handlowa	23,22	40 624
Krosno	Park handlowy	4,75	6 995

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

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

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

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

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

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

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

Ponadto Panowie Jan Mroczka i Andrzej Bartnicki są w równej części współwłaścicielami spółki MB Progress Capital Limited, będącej inwestycyjną spółką prawa cypryjskiego z siedzibą w Nikozji na Cyprze, a w związku z tym akcje Emitenta należące do MB Progress Capital Limited w ilości 3.714.505 sztuk są pośrednio posiadane przez Jana Mroczkę i Andrzeja Bartnickiego. Akcje będące w posiadaniu spółki MB Progress Capital Limited stanowią 9,99% udziału w kapitale zakładowym i 13,90% udziału w głosach na WZA (7.429.010 liczby głosów).

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

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

Spółka Dermsten Trade Limited z siedzibą w Nikozji na Cyprze, posiada 259.840 sztuk akcji Rank Progress S.A. Pan Dariusz Domszy będący Wiceprezesem spółki Rank Progress S.A., pełni funkcję kontrolną w ww. spółce.

- 4.6. Informacja o systemie kontroli programów akcji pracowniczych.

W jednostce dominującej funkcjonował w roku 2012 program akcji pracowniczych wprowadzony uchwałą 17/2011 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 20 czerwca 2011 r. w celu zwiększenia efektywności kreacji wartości jednostki dominującej dla akcjonariuszy. Program Motywacyjny został zrealizowany poprzez emisję warrantów subskrypcyjnych serii A uprawniających do objęcia wyemitowanych w ramach warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego akcji Spółki serii D. Uczestnikami Programu zostali wskazani przez Radą Nadzorczą pracownicy oraz współpracownicy jednostki dominującej, wyłączeni są natomiast główni akcjonariusze Pan Andrzej Bartnicki oraz Pan Jan Mroczka. W wykonaniu Uchwały Rady Nadzorczej Rank Progress S.A. z dnia 25 maja 2012 r. Zarząd zaoferował Osobom Uprawnionym 41.750 imiennych warrantów subskrypcyjnych serii A uprawniających do objęcia takiej samej ilości akcji zwykłych na okaziciela serii D po cenie emisyjnej równej cenie nominalnej wynoszącej 0,10 PLN za 1 akcję tj. za łączną cenę 4.175,00 PLN. Osoby Uprawnione, dnia 11 czerwca 2012 r., przyjęły ofertę i objęły zaoferowane im warranty w łącznej liczbie 38.500. Dnia 15 listopada 2012 r. Zarząd, na podstawie

oświadczeń złożonych przez Osoby Uprawnione, przydzielił tym Osobom 38.500 akcji serii D. W wyniku tego doszło do objęcia 38.500 akcji zwykłych na okaziciela serii D o wartości nominalnej 0,10 PLN każda, tj. o łącznej wartości nominalnej 3.850,00 PLN. W dniu 11 grudnia 2012 r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, XI Wydział Gospodarczy KRS zarejestrował podwyższenie kapitału Spółki o kwotę 3.850,00 PLN. Jednocześnie Zarząd przyznał, iż nie będą przyznawane dodatkowe akcje w ramach tego programu.

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

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

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

4.7. Zasady sporządzenia rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Rank Progress S.A. zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń wykonawczych Komisji Europejskiej i mającymi zastosowanie do sprawozdawczości rocznej, 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").

Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez inne spółki Grupy z wyjątkiem jednostki HIT Zarząd Majątkiem Polska Legnica 1 Sp. z o.o. w likwidacji.

5. Charakterystyka działalności Grupy Kapitałowej Emitenta

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

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

Nabycie 100% udziałów w Rank Recycling Energy Sp. z o.o.

W dniu 16 listopada 2012r. Emitent zawarł ze spółką MB Progress 1 Sp. z o.o umowę sprzedaży wszystkich udziałów w spółce Rank Recycling Energy Sp. z o.o. za kwotę 2.500.000 PLN. Zakup został sfinansowany ze środków własnych. Spółka RRE zajmuje się inwestowaniem w projekty z

zakresu ochrony środowiska i pozyskiwaniem nowych technologii ze szczególnym uwzględnieniem termicznego przekształcenia odpadów. Spółka RRE jest obecnie zaangażowana w proces inwestycyjny budowy instalacji do termicznej utylizacji odpadów komunalnych dla jednego ze związków gmin. RRE obecnie współpracuje z dostawcą technologii i rozwiązań wykorzystywanych w obróbce cieplnej odpadów, umożliwiającej utylizację odpadów o mocy przerobowej 20 do 120 tys. ton rocznie. Pozwala to lokalizować tego typu zakłady na terenach o populacji nie przekraczającej 150 tys. mieszkańców. W ocenie Zarządu Rank Progress S.A. gospodarka odpadami na rynku polskim stwarza możliwość efektywnego rozwoju spółkom działającym w tym obszarze. Wejście Emitenta w nowy obszar działalności ma na celu dywersyfikację przychodów.

Przejęcie 100% udziałów w Gemar-Umech Sp. z o.o.

W dniu 14 listopada 2012 roku jednostka zależna Emitenta Progress XX Sp. z o.o. przejęła 100% udziałów w spółce Gemar-Umech Sp. z o.o. z siedzibą w Pile. Główną przyczyną nabycia Gemar-Umech Sp. z o.o. było przejęcie gruntu o pow. 2,85 ha w mieście Piła, którego użytkowanie wieczyste posiada przejmowana spółka. Grupa nabyła już wcześniej w lipcu 2012 roku 3,30 ha gruntów w sąsiedztwie i obecnie na całej nieruchomości prowadzona jest inwestycja polegająca na budowie galerii handlowej o powierzchni najmu 23.480 m² GLA.

Nabycie gruntów pod przyszłą realizację inwestycji w Mielcu

Na przełomie września i października 2012 roku jednostki zależne Emitenta Progress V Sp. z o.o. oraz Progress XIV Sp. z o.o. SKA nabyły szereg gruntów o łącznej powierzchni 10,5 ha w Mielcu. Na gruntach tych planowana jest inwestycja budowy hipermarketu typu dom i ogród oraz Centrum Handlowego Aviator. Łączna powierzchnia handlowa obu obiektów wyniesie około 34 000 m².

Podpisanie umowy na Generalne Wykonawstwo inwestycji w Grudziądzu

W dniu 21 września 2012 roku pomiędzy jednostką zależną Emitenta Progress XVI Sp. z o.o. a Mirbud SA została podpisana umowa o generalne wykonawstwo pod klucz wraz z pełnobrażowym projektem wykonawczym w ramach realizacji Centrum Handlowego Retail Park w Grudziądzu o powierzchni najmu 5.215 m² GLA wraz z wykonaniem wszystkich przekładek, przyłączy i sieci oraz budową wewnętrznego układu drogowego, wraz z wycinką drzew i nasadzeniami drzewostanu niskiego i wysokiego oraz pilotażem prac najemców. Termin rozpoczęcia prac ustalono na 21 września 2012 roku, natomiast ich zakończenie nastąpi do dnia 30 maja 2013 roku. Za zgodne z umową wykonanie przedmiotu umowy Zamawiający zapłaci Wykonawcy wynagrodzenie ryczałtowe netto w kwocie 9.000.000 PLN.

Podpisanie umowy na Generalne Wykonawstwo inwestycji w Chojnicach

W dniu 31 sierpnia 2012 roku pomiędzy jednostką zależną Emitenta E.F. Progress VIII Sp. z o.o., a Mirbud SA została podpisana umowa o generalne wykonawstwo hipermarketu budowlanego oraz Centrum Handlowo-Usługowego w Chojnicach o łącznej powierzchni najmu 24 213 m² GLA, wraz z budową zewnętrznego i wewnętrznego układu drogowego. Termin rozpoczęcia prac ustalono na 31 sierpnia 2012 roku, natomiast zakończenie nastąpi do dnia 31 sierpnia 2013 roku. Za zgodne z umową wykonanie przedmiotu umowy Zamawiający zapłaci Wykonawcy wynagrodzenie ryczałtowe netto w kwocie 58.000.000 PLN.

Rozpoczęcie i realizacja skupu akcji własnych

W dniu 06 czerwca 2012 roku Emitent rozpoczął skup akcji własnych, działając na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 10 kwietnia 2012 roku i uchwały Rady Nadzorczej z dnia 10 maja 2012 roku. Skup akcji własnych następuje w celu sfinansowania transakcji przejmowania innych podmiotów, umorzenia akcji własnych, bądź innych celów wg uznania Zarządu Emitenta, w tym dalszej odsprzedaży akcji własnych. W całym 2012 roku Emitent nabył 25.432 akcji własnych.

Transakcja sprzedaży Galerii Tęcza w Kaliszu

W dniu 08 lutego 2012 roku jednostka zależna Emitenta Progress X Sp. z o.o. podpisała ze spółką Kalisz Retail Sp. z o.o., spółką połączoną z funduszami Blackstone Real Estate, umowę sprzedaży Galerii Tęcza w Kaliszu o powierzchni najmu 16.100 m² (GLA). Ostateczna cena sprzedaży wyniosła 36,3 mln EUR.

Wyplata dywidendy

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

W roku 2012 Akcjonariuszom Emitenta wypłacona została dywidenda za rok 2011 w wysokości 1,35 PLN na jedną akcję, w łącznej kwocie 50.145.817,50 PLN, na którą składał się w całości wypracowany w 2011 r. zysk netto Spółki w wysokości 45.978.579,03 PLN oraz zyski wypracowane w latach poprzednich przeznaczone na kapitał zapasowy w kwocie 4.167.238,47 PLN.

Perspektywy rozwoju Grupy.

Perspektywy rozwoju Grupy Kapitałowej Emitenta opisane zostały w punkcie 6.17.

- 5.2. Ważniejsze zdarzenia mające znaczący wpływ na działalność oraz wyniki finansowe Grupy Kapitałowej Emitenta w roku obrotowym lub których wpływ jest możliwy w następnych latach.

W ciągu roku Grupa rozpoczęła inwestycje polegające na budowie obiektów handlowych w kilku miejscowościach w Polsce: Pile, Chojnicach, Grudziądzu i Krośnie. Obiekty te zostały szerzej opisane w innych częściach niniejszego dokumentu. Dzięki rozpoczęciu procesów inwestycyjnych łącznie Grupa rozpoznała ok. 61,5 mln zł zysków z przeszacowań do wartości godziwej, jednak głównie z tytułu obniżenia się kursu euro w stosunku do roku ubiegłego, wynik z tytułu przeszacowań na pozostałych nieruchomościach posiadanych przez spółkę od początku roku był ujemny i wyniósł 47,6 mln zł. Pozostałe najistotniejsze zdarzenia mające wpływ na działalność oraz wyniki finansowe zostały opisane w punkcie 5.5. niniejszego sprawozdania.

Istotnym zdarzeniem, które będzie miało wpływ na wyniki finansowe Grupy Kapitałowej Emitenta w przyszłości jest zakup dywersyfikacja działalności poprzez realizowanie programu inwestycyjnego budowy mini centrów handlowych oraz zaangażowanie się w realizację projektów za zakresu gospodarki odpadami.

- 5.3. 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.

Grupa Kapitałowa Emitenta koncentruje swoją obecną i przyszłą działalność na realizowaniu pięciu kategorii projektów inwestycyjnych, polegających na budowie oraz wynajmowaniu i sprzedaży:

- wielkopowierzchniowych centrów handlowo-usługowych;
- śródmiejskich galerii handlowych;
- obiektów handlowych typu park handlowy;
- wysokorentownych krótkoterminowych projektów inwestycyjnych;
- budowa mini centrów handlowych.

W wyniku kupna 100% udziałów w spółce Rank Recycling Energy Sp. z o.o. Grupa rozpoczęła działalność w segmencie utylizacji odpadów. Pierwszych przychodów z nowego segmentu aktywności należy się spodziewać w roku 2015.

Przychody ze sprzedaży Grupy Kapitałowej przedstawiały się następująco:

Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi	2012 [tys. zł]	2011 [tys. zł]
Najem nieruchomości	44 354	47 148
Sprzedaż nieruchomości	905	86 131

W roku 2012 w strukturach Grupy funkcjonowały obiekty handlowe, których przychody z najmu przedstawiono w tabeli poniżej. Na koniec 2012 roku w strukturach Grupy pozostały trzy obiekty handlowo-usługowe w Legnicy, Jeleniej Górze i Świdnicy, o łącznej powierzchni najmu 45,2 tys. m². Dodatkowo do dnia 8 lutego 2012 r., do momentu sprzedaży Galerii Tęcza w Kaliszu, Grupa Kapitałowa uzyskiwała także przychody z najmu powierzchni handlowej tej nieruchomości.

Obiekt	Przychody najmu w roku 2012
	[tys. zł]
Galeria Piastów w Legnicy	22 051
Galeria Tęcza w Kaliszu	1 987
Pasaż Grodzki w Jeleniej Górze	2 751
Galeria Świdnicka	10 700
Pozostałe przychody najmu	6 865

Galeria Tęcza w Kaliszu o powierzchni najmu 16,1 tys. m² GLA została sprzedana w dniu 8 lutego 2012 r. funduszowi z grupy Blackstone Real Estate. Ostateczna cena sprzedaży wyniosła 36,3 mln EUR. Galeria Handlowa w Świdnicy na Dolnym Śląsku została oddana do użytkowania w marcu 2012 r.

- 5.4. 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. W działalność Grupy Kapitałowej oprócz uzyskiwania stabilnych przychodów z czynszów najmu, wpisują się również transakcje sprzedaży centrów handlowych lub nieruchomości, jeśli tylko zdaniem Emitenta, uda się uzyskać godziwą cenę. Tak też się stało w roku 2012, kiedy to Emitent zawarł poprzez spółkę zależną Progress X Sp. z o.o. umowę sprzedaży Galerii Tęcza w Kaliszu ostatecznie za kwotę 36,3 mln EUR, spółce Kalisz Retail Sp. z o.o., połączonej z funduszami Blackstone Real Estate.

Wcześniej, w roku 2011 Grupa Kapitałowa poprzez swoje podmioty powiązane sprzedała funduszowi Blackstone Real Estate trzy obiekty handlowe: Centrum Handlowe Twierdza w Kłodzku, Park Handlowy Twierdza II w Kłodzku oraz Centrum Handlowe Galeria Twierdza w Zamościu za łączną kwotę 82 mln EUR.

Grupa zaopatruje się w towary, usługi oraz produkty praktycznie w całości na terenie Rzeczypospolitej Polskiej. W 2012 r. udział żadnego dostawcy nie przekraczał 10% przychodów ze sprzedaży ogółem. Jeśli chodzi o odbiorców, to jedynie transakcja sprzedaży Galerii Tęczy spółce Kalisz Retail Sp. z o.o. przekraczała 10% przychodów ze sprzedaży ogółem, przy czym przychód ze sprzedaży tego obiektu został ujęty w kwocie netto – 3.097 tys. zł tj. po potrąceniu kosztów w pozycji wyniku na nieruchomościach w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

- 5.5. Informacja o zawartych umowach znaczących dla działalności Grupy Kapitałowej Emitenta, w tym znanych grupie umowach zawartych pomiędzy akcjonariuszami (wspólnikami), umowach ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji.

Wszystkie umowy znaczące dla działalności Grupy Kapitałowej Emitenta, zgodnie z obowiązującymi przepisami zostały przekazane raportami bieżącymi do wiadomości publicznej. W prezentowanym zestawieniu zostały przekazane te, które w ocenie Zarządu należą do mających największy wpływ na działalność Grupy Kapitałowej Emitenta. W roku 2012 były one następujące:

- W dniu 8 lutego 2012 r. spółka zależna Progress X Sp. z o.o. ("Sprzedający") podpisała ze spółką Kalisz Retail Sp. z o.o. – dawniej Plantago Sp. z o.o. ("Kupujący"), spółką połączoną z funduszami Blackstone Real Estate, umowę sprzedaży Galerii Tęcza w Kaliszu o powierzchni najmu (GLA) wynoszącej 16.100 m². Wartość przedmiotowej transakcji sprzedaży nieruchomości wyniosła 154.327.000 PLN netto.
- W dniu 9 lutego 2012 r. spółka zależna Emitenta, Progress XX Sp. z o.o. („Kupujący”) zawarła z ZPU GEMAR s.c. M. Kochanowski, E. Wylegała z siedzibą w Pile ("Sprzedający") przedwstępną

umowę sprzedaży wszystkich 5.893 udziałów o nominalnej wartości 500 PLN każdy, w Spółce "GEMAR - UMECH" Sp. z o.o. o łącznej wartości 2.946.500 PLN, za łączną cenę 17.000.000 PLN. Spółka "GEMAR - UMECH" Sp. z o.o. z siedzibą w Pile jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w Pile, woj. Wielkopolskie, obręb 18, ul. 14 Lutego 26-30 wraz ze znajdującymi się na niej budynkami o łącznej powierzchni 2,8545 ha. Przejęcie przez Spółkę Progress XX Sp. z o.o. wszystkich udziałów w spółce „GEMAR - UMECH” Sp. z o.o. nastąpiło w dniu 14 listopada 2012 r.

- W dniu 11 lipca 2012 r., spółka Progress XX Sp. z o.o. ("Kupujący") zawarła z Focus Park Piła Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie ("Sprzedający") umowę przeniesienia prawa użytkowania wieczystego w wykonaniu zobowiązującej umowy sprzedaży zakupu nieruchomości położonej przy ulicy Zakopiańskiej i ulicy 14 lutego w Pile, o łącznej powierzchni 3,29 ha. Wartość sprzedaży przedmiotowej nieruchomości wynosi 3.791.038,96 PLN i 502.096,35 EUR (2.098.812,95 PLN) netto. Celem transakcji jest zakup ostatnich nieruchomości gruntowych koniecznych do realizacji inwestycji w postaci galerii handlowej w Pile.
- W dniu 27 sierpnia 2012 r. Emitent wypowiedział umowę o świadczenie usług animatora Emitenta na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. zawartą w dniu 9 lipca 2010 r. oraz umowę o świadczenie usług animatora w Alternatywnym Systemie Obrotu z dnia 16 maja 2011 r., zawartych z Domem Maklerskim IDM S.A. z siedzibą w Krakowie. Okres wypowiedzenia, zakończył się z dniem 30 listopada 2012 r. W dniu 9 listopada 2012 r. Emitent zawarł umowę o świadczenie usług animatora na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz umowę o świadczenie usług animatora w Alternatywnym Systemie Obrotu z Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A. Oddziałem - Domem Maklerskim PKO Banku Polskiego w Warszawie. Świadczenie usług animatora Emitenta przez DM PKO BP rozpoczęło się od dnia 3 grudnia 2012 r.
- W dniu 31 sierpnia 2012 r. pomiędzy jednostką zależną Emitenta spółką E.F. Progress VIII Sp. z o.o., a spółką MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach („Wykonawca”) została zawarta umowa o generalne wykonawstwo hipermarketu budowlanego oraz Centrum Handlowo-Usługowego w Chojnicach wraz z budową zewnętrznego i wewnętrznego układu drogowego. Wartość przedmiotowej umowy wyniosła 58.000.000 PLN.
- W dniu 21 września 2012 r. pomiędzy jednostką zależną Emitenta spółką Progress XVI Sp. z o.o., a spółką MIRBUD S.A. (Wykonawca) z siedzibą w Skierniewicach została zawarta umowa o generalne wykonawstwo pod klucz Centrum Handlowego Retail Park w Grudziądz. Wartość przedmiotowej umowy wyniosła 9.000.000 PLN.
- W dniu 16 listopada 2012 r. Rank Progress S.A. („Kupujący”) zawarł ze spółką MB Progress 1 Sp. z o.o. z siedzibą w Legnicy („Sprzedający”) umowę sprzedaży wszystkich, tj. 100.100 udziałów w spółce Rank Recycling Energy Sp. z o.o. z siedzibą w Legnicy, za łączną cenę 2.500.000 PLN. Zakup udziałów został sfinansowany ze środków własnych Emitenta.

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

- 5.6. 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, zarówno Emitent jak i jego jednostki zależne nie zawierały istotnych transakcji ze stronami powiązanymi na warunkach odbiegających od warunków rynkowych.

- 5.7. 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 terminów ich wymagalności

Informacje o zaciągniętych kredytach:

- W dniu 19 maja 2011 r. spółka zależna E.F. Progress IX Sp. z o.o. podpisała umowę o kredyt obrotowy nieodnawialny o wartości 18 mln zł z Nordea Bank Polska SA. Oprocentowanie ustalono na WIBOR 1M plus marża, a termin spłaty kredytu na 30 kwietnia 2012 roku. Spółka spłaciła w całości wymieniony kredyt w dniu 17 stycznia 2012 r.
- W dniu 19 maja 2011 r. spółka zależna E.F. Progress IX Sp. z o.o. podpisała umowę o kredyt obrotowy nieodnawialny o wartości 4 mln zł z Nordea Bank Polska SA. Oprocentowanie ustalono na WIBOR 1M plus marża, a termin spłaty kredytu na 30 kwietnia 2012 r. Spółka spłaciła kredyt w kwietniu 2012 r.
- w dniu 23 września 2011 r. Emitent zaciągnął kredyt obrotowy nieodnawialny o wartości 17 mln zł w Nordea Bank Polska SA, stopa oprocentowania: WIBOR 1M powiększony o ustaloną marżę. Terminem zapadalności kredytu był dzień 29 czerwca 2012 r., Emitent spłacił kredyt w marcu 2012 r.
- W związku z przeniesieniem w dniu 5 kwietnia 2012 r. przez spółkę zależną Progress XII Sp. z o.o. aktywów o znacznej wartości w postaci Galerii Piastów w Legnicy do spółki zależnej Progress XIII Sp. z o.o. zmianie tego dnia uległy zapisy do umów kredytowych w zakresie finansowania Galerii Piastów w Legnicy. Jedynym zobowiązanym kredytobiorcą stał się Progress XIII Sp. z o.o. Na dzień podpisania Umowy Zmieniającej zobowiązania z tytułu Umów Kredytowych wynosiły 45.099.589,79 EUR (187.361.735,82 PLN). Spłata nastąpi w terminie do 1 września 2014 r. Oprocentowanie kredytu oparte jest o zmienną stopę procentową EURIBOR 1M powiększoną o marżę.

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

LP.	Data udzielenia pożyczki	Wartość pożyczki (PLN)	Pożyczkodawca	Data wymagalności
1	2012-02-17	10 000 000,00	Progress X	2016-12-31
2	2012-02-17	7 000 000,00	E.F. Progress VII	2016-12-31
3	2012-02-29	32 000 000,00	E.F. Progress III	2016-12-31
4	2012-03-22	21 000 000,00	E.F. Progress V	2016-12-31
5	2012-03-22	29 000 000,00	E.F. Progress VI	2016-12-31
6	2012-03-26	4 100 000,00	Progress X	2016-12-31
7	2012-04-02	10 500 000,00	Progress X	2016-12-31
8	2012-04-13	1 500 000,00	Progress X	2016-12-31
9	2012-04-20	1 500 000,00	E.F. Progress VI	2016-12-31
10	2012-04-25	1 000 000,00	E.F. Progress I	2016-12-31
11	2012-05-17	10 000 000,00	RMJG	2016-12-31
12	2012-06-18	500 000,00	Rank Prosper	2016-12-31
13	2012-06-18	700 000,00	Progress IX	2016-12-31
14	2012-08-31	1 000 000,00	Progress X	2016-12-31
15	2012-09-24	4 340 000,00	Progress VIII	2016-12-31
16	2012-09-24	6 020 000,00	Progress X	2016-12-31
17	2012-09-26	500 000,00	E.F. Progress II	2016-12-31
18	2012-09-26	500 000,00	Progress IX	2016-12-31
19	2012-09-26	1 000 000,00	Progress XIV Miejsce Piastowe SKA	2016-12-31
20	2012-09-28	3 500 000,00	Progress IX	2016-12-31
21	2012-10-10	4 000 000,00	Progress X	2016-12-31

22	2012-10-29	7 000 000,00	Progress X	2016-12-31
23	2012-11-06	500 000,00	Progress XIV Miejsce Piastowe SKA	2016-12-31
24	2012-11-19	1 300 000,00	Progress IX	2016-12-31
25	2012-11-28	8 800 000,00	Progress IX	2016-12-31
26	2012-11-29	900 000,00	Progress IX	2016-12-31
27	2012-11-29	1 300 000,00	Progress X	2016-12-31
28	2012-11-29	4 750 000,00	Progress V	2016-12-31
29	2012-12-04	5 500 000,00	E.F. Progress I	2016-12-31
30	2012-12-06	60 000,00	Progress VII	2016-12-31
31	2012-12-06	5 500 000,00	E.F. Progress III	2016-12-31
32	2012-12-07	1 500 000,00	E.F. Progress III	2016-12-31
33	2012-12-07	6 100 000,00	Progress X	2016-12-31
34	2012-12-07	1 700 000,00	E.F. Progress VI	2016-12-31
35	2012-12-07	1 350 000,00	E.F. Progress VII	2016-12-31

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

Nie wystąpiły sytuacje wypowiedzenia umów kredytowych lub umów pożyczek.

- 5.8. Informacje o udzielonych pożyczkach, w danym roku obrotowym ze szczególnym uwzględnieniem pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym emitenta, z podaniem co najmniej ich kwoty, rodzaju i wysokości stopy procentowej, waluty i terminów ich 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 2012 Rank Progress S.A. udzielił następujących pożyczek jednostkom zależnym i powiązanym:

LP.	Data udzielenia pożyczki	Wartość pożyczki (PLN)	Pożyczkobiorca	Data wymagalności
1	2012-01-05	200 000,00	Progress IV	2016-12-31
2	2012-01-16	3 500 000,00	Progress X	2016-12-31
3	2012-01-25	900 000,00	Progress IV	2016-12-31
4	2012-01-26	2 500 000,00	Progress X	2016-12-31
5	2012-04-16	5 000,00	E.F. Progress XI	pożyczka spłacona
6	2012-04-18	300 000,00	Progress VIII	2016-12-31
7	2012-05-21	20 000,00	Progress V	2016-12-31
8	2012-05-23	850 000,00	Cinema 3D	2016-12-31
9	2012-06-18	300 000,00	Cinema 3D	2016-12-31
10	2012-06-21	60 000,00 GBP	Rank Recycling	pożyczka spłacona
11	2012-07-04	75 000,00	Elsoria Trading Limited	pożyczka spłacona
12	2012-07-04	75 000,00	Clarriford Limited	2013-12-31
13	2012-07-25	100 000,00	E.F. Progress IX	pożyczka spłacona
14	2012-09-27	210 000,00	Progress II	2016-12-31
15	2012-10-22	150 000,00	Progress XIV SKA	2016-12-31
16	2012-10-30	1 400 000,00	Progress XIV Chojnice SKA	2016-12-31
17	2012-11-05	850 000,00	Cinema 3D	2016-12-31

18	2012-11-14	50 000,00	Progress XIV Chojnice SKA	2016-12-31
19	2012-12-07	2 600 000,00	Progress XIII	2016-12-31
20	2012-12-13	3 110 000,00	Progress XIV Chojnice SKA	2016-12-31
21	2012-12-13	210 000,00	Progress XIV Grudziądz SKA	2016-12-31
22	2012-12-17	120 000,00	Progress IV	2016-12-31
23	2012-12-20	50 000,00	Progress XIV Grudziądz SKA	2016-12-31
24	2012-12-28	400 000,00	Progress XIII	2016-12-31

Wszystkie pożyczki udzielone jednostkom 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 zależnym

W roku 2012 Emitent udzielił następujących gwarancji i poręczeń spółkom zależnym:

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

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

Poręczenia i gwarancje udzielone Emitentowi przez jednostki zależne

Jednostki zależne nie udzielały poręczeń Emitentowi w roku 2012.

- 5.9. Opis struktury głównych lokat kapitałowych lub głównych inwestycji dokonanych w ramach Grupy Kapitałowej Emitenta w danym roku obrotowym.

W roku 2012 oprócz inwestycji kapitałowych w jednostki zależne Emitenta, Grupa Kapitałowa Rank Progress nie dokonywała żadnych innych inwestycji kapitałowych. W ramach prowadzonej działalności gospodarczej przez Grupę Kapitałową, zainwestowano znaczne środki finansowe w inwestycje w nieruchomości. Zostały one opisane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej za rok 2012.

Jednostka dominująca w roku 2012 w ramach programu skupu akcji własnych nabyła 25 432 szt. akcji własnych. Szczegóły transakcji zostały opisane w punkcie 6.15 niniejszego sprawozdania, poza tym, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegóły wszystkich transakcji zostały przekazane do wiadomości publicznej.

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

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

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

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

- 5.11. Charakterystyka struktury aktywów i pasywów skonsolidowanego bilansu, w tym z punktu widzenia płynności grupy kapitałowej Emitenta.

Szczegółowa struktura aktywów i pasywów skonsolidowanego bilansu została zaprezentowana w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy oraz dodatkowo zaprezentowana i omówiona w punkcie 6.11 niniejszego raportu.

Struktura aktywów odzwierciedla specyfikę branży deweloperskiej, w jakiej działa Grupa Kapitałowa. Zdecydowanie największą pozycję po stronie aktywów stanowią nieruchomości inwestycyjne. Stanowiły one 73% aktywów ogółem na koniec 2012 roku. Udział ten zwiększył się w porównaniu do końca 2011 r. o 20 p.p. na skutek oddania do użytkowania galerii w Świdnicy oraz rozpoczęcia prac inwestycyjnych w Chojnicach, Grudziądzu, Pile i Krośnie. Aktywa obrotowe obejmowały głównie zapasy i należności krótkoterminowe, które stanowiły łącznie 17% aktywów ogółem. Stan zapasów utrzymał się na podobnym poziomie, co w roku 2011, natomiast poziom należności zdecydowanie się zmniejszył. Było to spowodowane brakiem należności związanych ze sprzedażą gruntów w Opolu-Malinie oraz hipermarketu OBI w Krośnie, które to transakcje zawarte pod koniec 2011 roku, znacząco zwiększyły poziom należności.

Kapitały własne stanowiły 53% pasywów ogółem i wraz z zobowiązaniami długoterminowymi w pełni finansowały wartość aktywów trwałych, co oznacza, iż spełniona jest tzw. „złota reguła bilansowa”.

Zobowiązania składały się przede wszystkim z kredytów inwestycyjnych oraz wyemitowanych obligacji. Tradycyjnie stosunkowo niewielki jest udział zobowiązań z tytułu dostaw i usług. W strukturze zobowiązań dominowały zobowiązania długoterminowe, które stanowiły 29% ogółu pasywów.

Kapitał własny w roku 2012 wprawdzie obniżył się w wartościach bezwzględnych, ale za to zwiększył się jego udział w strukturze pasywów. Było to spowodowane silniejszą dynamiką spadku zobowiązań, niż kapitału własnego. Dźwignia finansowa się zmniejszyła, a Grupa utrzymuje bezpieczny, stabilny poziom finansowania długiem.

5.12. Opis istotnych pozycji pozabilansowych w ujęciu podmiotowym, przedmiotowym i wartościowym.

Istotne pozycje pozabilansowe zostały opisane szczegółowo w konsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej Rank Progress za rok 2012 w punkcie „Istotne zdarzenia w 2012 roku nieujęte w sprawozdaniu finansowym okresu” oraz w punkcie 5.8 niniejszego sprawozdania w części dotyczącej udzielonych i otrzymanych gwarancji i poręczeń.

5.13. Ocena, wraz z jej uzasadnieniem, dotycząca zarządzania zasobami finansowymi, ze szczególnym uwzględnieniem zdolności wywiązywania się z zaciągniętych zobowiązań, oraz określenie ewentualnych zagrożeń i działań, jakie Grupa Kapitałowa Emitenta podjęła lub zamierza podjąć w celu przeciwdziałania tym zagrożeniom.

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

Grupa umiejętnie wykorzystuje źródła zewnętrzne jak i wewnętrzne do współfinansowania inwestycji. Do tego celu wykorzystuje zarówno kredyty inwestycyjne, pożyczki w ramach Grupy jak i emisje obligacji. Grupa prowadzi zdyspersyfikowaną politykę kredytową, korzystając z usług kilku różnych banków finansujących. Aby zapewnić przejrzystość procesu inwestycyjnego Grupa wszystkie swoje inwestycje prowadzi poprzez specjalnie do tego celu powoływane spółki celowe. W 2012 r. uległa zmniejszeniu stopa zadłużenia, a jednocześnie utrzymano korzystną strukturę zadłużenia na rzecz większego udziału zobowiązań długoterminowych w strukturze zobowiązań ogółem.

W roku 2012 wszystkie istotne wskaźniki finansowe Grupy utrzymywane były na bezpiecznych poziomach. Mimo znaczącego spadku przychodów ze sprzedaży, Grupie udało się utrzymać wskaźniki rentowności sprzedaży na wysokich poziomach. Obniżyły się natomiast wskaźniki rentowności ROE i ROA, co było wynikiem przesunięć w realizacji projektów inwestycyjnych, związanych głównie z przedłużającymi się niezależnie od Spółki procedurami administracyjnymi. Grupie udało się osiągnąć wysokie rentowności, pomimo znaczącego wzrostu skali działalności.

Wskaźniki rentowności:

Wskaźnik	Opis	2012	2011
Rentowność operacyjna sprzedaży	$\frac{\text{Zysk na działalności operacyjnej}}{\text{Przychody ze sprzedaży}}$	39,1%	92,8%
Rentowność netto sprzedaży	$\frac{\text{Zysk netto}}{\text{Przychody ze sprzedaży}}$	67,0%	90,0%
Rentowność na kapitale własnym (ROE)	$\frac{\text{Zysk netto}}{\text{Kapitał własny}}$	5,3%	45,3%
Rentowność na aktywach (ROA)	$\frac{\text{Zysk netto}}{\text{Suma aktywów}}$	2,8%	15,7%

Wskaźniki płynności znacząco spadły w stosunku do roku 2012, za sprawą zmniejszenia się aktywów obrotowych przy równoczesnym wzroście zobowiązań krótkoterminowych, w szczególności zobowiązań finansowych. Tym niemniej wskaźnik płynności bieżącej znajduje się na bezpiecznym poziomie, powyżej 1. Grupa wykazuje pełną zdolność do wywiązywania się z zaciągniętych zobowiązań.

Wskaźniki płynności:

Wskaźnik	Opis	2012	2011
Wskaźnik płynności bieżącej	Aktywa obrotowe	1,1	3,6
	Zobowiązania krótkoterminowe		
Wskaźnik płynności szybkiej	Aktywa obrotowe – Zapasy	0,3	2,6
	Zobowiązania krótkoterminowe		

Wskaźnik zadłużenia ogółem utrzymał się na poziomie z roku ubiegłego. Grupa nie jest nadmiernie zadłużona i w bezpieczny sposób korzysta z dźwigni finansowej. Pokrycie aktywów trwałych kapitałem własnym uległo obniżeniu, głównie na skutek wypłaty znacznej dywidendy w roku 2012, niemniej nadal spełnia regułę bilansową „nie niższy niż 0,7”. Grupa cały czas utrzymuje również korzystną strukturę finansowania z przewagą zobowiązań długoterminowych.

Wskaźniki zadłużenia:

Wskaźnik	Opis	2012	2011
Wskaźnik zadłużenia ogółem	Zobowiązania ogółem	0,5	0,5
	Suma aktywów		
Pokrycie aktywów trwałych kapitałem własnym	Kapitał własny	0,7	0,9
	Aktywa trwałe		
Struktura zadłużenia	Zobowiązania długoterminowe	1,8	3,3
	Zobowiązania krótkoterminowe		

5.14. Objasnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie rocznym, a wcześniej publikowanymi prognozami wyników na dany rok;

W dniu 23 sierpnia 2012 r. Spółka opublikowała korektę skonsolidowanych prognoz finansowych za rok 2012. Zgodnie z nimi Emitent szacował osiągnięcie skonsolidowanych wyników na poziomie przedstawionym w poniższej tabeli, w porównaniu z wynikami zrealizowanymi w roku obrotowym 2012:

Porównanie prognozy z realizacją	Realizacja tys. zł	Prognoza tys. zł	Różnica tys. zł	Różnica %
Przychody ze sprzedaży	45 259	39 400	5 859	13%
Zysk netto	24 369	32 700	-8 331	-34%
EBIT	36 860	37 450	-590	-2%
EBITDA	38 296	38 750	-454	-1%

Przychody ze sprzedaży, który nie uwzględniają zmiany stanu produktów ani kosztu wytworzenia świadczeń na własne potrzeby zwiększyły się w stosunku do prognozy o 13%. Wyższa realizacja była spowodowana nie uwzględnieniem w prognozach sprzedaży z tytułu opłat wstępnych (1,3 mln zł), refaktur za usługi budowlane (1,5 mln zł), zaniżeniem prognoz co do przychodu ze sprzedaży mieszkań (1,9 mln zł) oraz innych przychodów (1,1 mln zł). Zysk netto był niższy głównie z powodu niższego niż oczekiwano wpływu skutków przeszacowań nieruchomości w trakcie budowy do ich wartości godziwej (6,4 mln zł) oraz wyższego niż oczekiwano spadku netto wartości nieruchomości w obiekty już funkcjonujące (2,1 mln zł).

Zarząd Emitenta jest w trakcie kwartalnej analizy prognozy na rok 2013, proces której powinien wkrótce zostać zakończony. Emitent, o ile to będzie konieczne, dokona rewizji prognoz po zakończeniu tego procesu poprzez opublikowanie raportu bieżącego.

6. Pozostałe informacje

6.1. Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń, z określeniem, w jakim stopniu Grupa Kapitałowa Emitenta jest na nie narażona

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 i jego spółki zależne są narażone należą:

- ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną i polityczną w Polsce.

Całość przychodów Grupy Kapitałowej jest związana z działalnością na rynku krajowym i z tego też względu Grupa 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 zarówno Emitenta, jak i wszystkich spółek jego Grupy Kapitałowej. Niekorzystne zmiany typu pogorszenie stanu polskiej gospodarki, kryzys walutowy lub zadłużeniowy, czy kryzys finansów publicznych, mogą mieć negatywny wpływ na sytuację finansową Grupy Kapitałowej Rank Progress.

- 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 Grupy Kapitałowej. Wejście w życie nowych regulacji obrotu gospodarczego może wiązać się z problemami interpretacyjnymi, niekonsekwentnym orzecznictwem sądów, niekorzystnymi interpretacjami przyjmowanymi przez organy administracji publicznej itd.

Pewnym ryzykiem dla działalności zakładów utylizacji, które będą zarządzane przez podmiot współkontrolowany przez Grupę Kapitałową Emitenta, jest brak regulacji prawnej w formie ustawy w zakresie odnawialnych źródeł energii, co stwarza niepewność biznesową w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej, poprzez brak informacji o możliwej wysokości dopłat do produkcji energii odnawialnej. Głównym mechanizmem wsparcia produkcji energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych, jest system tzw. zielonych certyfikatów. Rozwiązanie to jest mechanizmem rynkowym sprzyjającym rozwojowi energetyki odnawialnej. Jego istotą jest nałożony na przedsiębiorstwa energetyczne, zajmujące się sprzedażą energii elektrycznej odbiorcom końcowym, obowiązek uzyskania i przedstawienia do umorzenia Prezesowi Urzędu Regulacji Energetyki określonej ilości świadectw pochodzenia energii elektrycznej wytworzonej w odnawialnych źródłach energii, bądź uiszczenia opłaty zastępczej. Aktualnie Ministerstwo Gospodarki przygotowuje zmianę systemu wsparcia dla „energii zielonej”.

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

W ocenie Emitenta do zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Grupy Kapitałowej będą miały czynniki przedstawione poniżej:

- Łatwość pozyskiwania, struktura oraz koszt finansowania dłużnego. W ciągu 2013 r. Grupa planuje rozpoczęcie budowy co najmniej 3 obiektów handlowych, a także zamierza w ramach jednostki joint venture rozpocząć budowę przynajmniej 1 zakładu utylizacji odpadów komunalnych. Inwestycje te zamierza finansować przy udziale kredytów bankowych oraz środków pochodzących z emisji obligacji i sprzedaży przynajmniej jednego obiektu handlowego. 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. Emisja obligacji z kolei wiąże się z apetytem funduszy inwestycyjnych oraz inwestorów indywidualnych na inwestycje w te instrumenty emitowane przez branżę dewelopersko-inwestycyjną. Istotne wpływy do tych do tych funduszy ostatnimi czasy mogą świadczyć jednak o większej możliwości uplasowania emisji obligacji obecnie niż w latach poprzednich.

- 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.
- 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.
- 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 2014 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.
- 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.
- Wzrost inflacji. Może to znaleźć odzwierciedlenie w stopach procentowych, których wzrost może negatywnie wpłynąć na obciążenia odsetkowe.
- 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 płynności. Projekty realizowane przez Grupę wiążą się z dużym zaangażowaniem kredytowym, dlatego też Grupa na bieżąco monitoruje stan przepływów pieniężnych, tak aby obsługa zobowiązań kredytowych nie była w żadnym momencie zagrożona.

- Problemy finansowe kontrahentów Grupy, w szczególności dotyczy to najemców nieruchomości komercyjnych, a także firm wykonawczych odpowiedzialnych za realizację poszczególnych projektów inwestycyjnych.
- 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 Grupa 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 Grupy w tym usług podwykonawców jest ograniczane m.in. poprzez stosowanie procedur przetargowych.
- Ryzyko związane ze zmianą kosztów budowy. Grupa zawarła i będzie zawierać umowy z wykonawcami robót budowlanych na wykonanie projektów inwestycyjnych i deweloperskich. Ze względu m.in. na 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 Grupa na bieżąco monitoruje tendencje rynkowe, a podpisywane umowy mają odpowiednio do sytuacji rynkowej dopasowane parametry, co pozwala na ograniczenie zmienności kosztów budowy.
- Ryzyko związane z zależnością Grupy od wykonawców robót budowlanych. Grupa realizując swoje inwestycje powierza ich wykonanie wyspecjalizowanym firmom budowlanym. Grupa 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 Grupę polega na ograniczaniu ryzyk poprzez zawieranie umów o generalne wykonawstwo wyłącznie z renomowanymi wykonawcami robót budowlanych.
- Dostępność atrakcyjnie zlokalizowanych nieruchomości gruntowych pod przyszłe inwestycje. Emitent jednocześnie poszukuje gotowych projektów inwestycyjnych, które mogłyby skompensować ewentualne negatywne skutki przesunięcia w czasie planowanych budów, wobec których procedury administracyjne uległy wydłużeniu. W celu ograniczenia powyższego ryzyka Grupa 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 Grupa 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.
- Czynnikiem zewnętrznym mogącym mieć wpływ dla rozwoju działalności zakładów utylizacji, są procedury administracyjne wpływające z ustaw z zakresu ochrony środowiska, a w szczególności uzyskanie decyzji o uwarunkowaniach środowiskowych, które wymagają szerokich konsultacji ze wszystkimi stronami mogącymi mieć wpływ na wydanie zgody środowiskowej. Ponadto ustawodawca zapewnił szeroki udział społeczeństwa w wyborze lokalizacji, co może wywołać protesty mieszkańców.

Wewnętrzne czynniki istotne dla rozwoju Grupy Kapitałowej:

- Ściśle określona strategia rozwoju i kategoria produktowa. 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.
- Określona strategia rozwoju działalności nowej spółki zależnej Emitenta Rank Recycling Energy polegającej na inwestowaniu w projekty z zakresu ochrony środowiska i pozyskiwaniu nowych technologii ze szczególnym uwzględnieniem termicznego przekształcenia odpadów.
- Doświadczenie kadry właścicielskiej i zarządzającej. Grupa 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 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 Spółki. Zaniedbania Spółki w tej współpracy mogą spowodować, że wysokorentowne, krótkoterminowe projekty przestaną być realizowane i w konsekwencji Spółka może nie pozyskać odpowiedniego finansowania niezbędnego do zrealizowania projektów inwestycyjnych o długoterminowej charakterystyce.
- Terminowe rozpoczęcie budów zaplanowanych obiektów handlowych. Ewentualny brak zakończenia procedur administracyjnych w odniesieniu do planowanych obiektów handlowych, skutkuje brak możliwości rozpoczęcia budowy w zaplanowanym terminie spowoduje konieczność odroczenia rozpoznawania zysków z przeszacowania.

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

Zarówno Rank Progress S.A. jak i żadna ze spółek Grupy Kapitałowej nie prowadziły 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 i spółek jej Grupy Kapitałowej ważnym elementem analizy prawnej i technicznej przeprowadzanej w ramach procesu pozyskiwania gruntów pod przyszłe inwestycje. Nie można jednak wykluczyć możliwości, że w przyszłości spółki będą zobowiązane do zapłaty odszkodowań, kar administracyjnych czy ponoszenia kosztów rekultywacji wynikających z zanieczyszczenia środowiska na posiadanych przez spółki należące do Grupy Kapitałowej Emitenta gruntach. Może to mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy Kapitałowej. Przeprowadzane są analizy techniczne oraz prawne gruntów nabywanych pod przyszłe projekty inwestycyjne i deweloperskie pod kątem potencjalnych ryzyk związanych z odpowiedzialnością z tytułu ochrony środowiska.

Ochrona środowiska będzie miała istotny wpływ na działalność zakładów utylizacji, które będą zarządzane przez podmiot współkontrolowany przez Grupę Kapitałową Emitenta. Polskie prawo jest zunifikowane z prawem Unii Europejskiej w tym zakresie. Ostatnie zmiany ustaw związanych z ochroną środowiska obowiązujących na terenie Polski dostosowały je we wszystkich dyrektywach obowiązujących w Unii Europejskiej. Metoda, która będzie wykorzystywana przy utylizacji odpadów (zgazowanie odpadów) jest jedną z najbezpieczniejszych w zakresie oddziaływania na środowisko i spełnia wymogi UE w tym zakresie. W wyniku jej zastosowania powstanie „zielona energia” ciepła lub elektryczna.

6.5. Informacje dotyczące zatrudnienia.

Przeciętne zatrudnienie w Grupie Kapitałowej Rank Progress w roku 2011 i 2012 przedstawiało się następująco:

Zatrudnienie	Stan na 31.12.2012	Stan na 31.12.2011
Pracownicy umysłowi	70	67
Pracownicy fizyczni	16	19
Razem	86	86

6.6. Biegły rewident

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

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

Jednocześnie zawarte umowy zawierają zapis, iż spółka 4 Audyt Sp. z o.o. zobowiązuje się do dokonania przeglądu śródrocznego sprawozdania finansowego Rank Progress S.A. i śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Rank Progress sporządzonego zgodnie z Ustawą o rachunkowości i Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim, za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2012 r. i sporządzenia raportów z przeglądu. Zgodnie z umową przeglądy śródrocznego sprawozdania finansowego Rank Progress S.A. oraz skonsolidowanego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Rank Progress miały nastąpić do dnia 31 sierpnia 2012 r.

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

- Badanie rocznego sprawozdania finansowego,
- Audytor zobowiązał się do zbadania jednostkowego sprawozdania finansowego Rank Progress S.A. za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 r. oraz wyrażenia o nim opinii oraz sporządzenia raportu z badania za cenę 29.000 PLN powiększoną o podatek od towarów i usług.
- Wynagrodzenie za zbadanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Rank Progress za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 r. oraz wyrażenia o nim opinii oraz sporządzenia raportu z badania zostało ustalone na wartość 42.500 PLN powiększoną o podatek od towarów i usług.
 - Inne usługi poświadczające, w tym przegląd sprawozdania finansowego,
- Za dokonanie przeglądu śródrocznego sprawozdania finansowego Rank Progress S.A. sporządzonego za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2012 roku i sporządzenia raportu z przeglądu Audytor otrzymał wynagrodzenie netto w kwocie 19.000 PLN powiększone o podatek od towarów i usług.
- Za dokonanie przeglądu skonsolidowanego śródrocznego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Rank Progress za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2011 roku i sporządzenia raportu z przeglądu Audytor otrzymał wynagrodzenie netto w kwocie 40.500 PLN powiększone o podatek od towarów i usług.
 - Usługi doradztwa podatkowego

Nie wystąpiły.

- Pozostałe usługi

- 4 Audyt Sp. z o.o. umową z dnia 20 lipca 2012 r. zobowiązała się do zbadania planu przekształcenia podmiotu E.F. Progress VIII Sp. z o.o. w spółkę komandytowo-akcyjną za cenę 5.000 PLN netto.
- 4 Audyt Sp. z o.o. umową z dnia 5 października 2012 r. zobowiązała się do badania jednostkowego sprawozdania finansowego Progress XI Sp. z o.o. za okres od 1 grudnia 2011 do 30 listopada 2012 r. za cenę 8.000 PLN netto.
- 4 Audyt Sp. z o.o. umową z dnia 5 października 2012 r. zobowiązała się do badania jednostkowego sprawozdania finansowego Progress XIII Sp. z o.o. za okres od 1 grudnia 2011 do 30 listopada 2012 r. za cenę 9.000 PLN netto.
- 4 Audyt Sp. z o.o. umową z dnia 5 października 2012 r. zobowiązała się do badania jednostkowego sprawozdania finansowego Rank Muller Jelenia Góra Sp. z o.o. za okres od 1 stycznia 2012 do 31 grudnia 2012 r. za cenę 8.000 PLN netto.
- 4 Audyt Sp. z o.o. zleceniem z dnia 10 grudnia 2012 r. zobowiązała się do badania przekształcenia spółki Progress V Sp. z o.o. wraz ze sporządzeniem opinii zgodnie z art. 559 Kodeksu Spółek Handlowych za cenę 5.000 PLN netto.

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

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

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

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

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

Do najważniejszych zdarzeń, które miały istotny wpływ na działalność Emitenta jakie nastąpiły w przedmiotowym roku obrotowym należą przede wszystkim zdarzenia opisane w punkcie 5.5.

Po zakończeniu okresu bilansowego do dnia przekazania sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej Rank Progress zdarzeniem mającym wpływ na działalność Grupy Kapitałowej Emitenta jest podpisana w dniu 30 stycznia 2013 r. umowa joint venture pomiędzy Rank Progress S.A. i Waste to Energy Canada Inc.

Szczegóły transakcji opisane zostały w punkcie 6.17. niniejszego sprawozdania.

Ponadto w dniu 19 lutego 2013 r. między jednostką zależną Emitenta spółką Rank Recycling Energy Sp. z o.o. („Kupujący”), a spółką Drogopol Invest Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach („Sprzedający”) została zawarta przedwstępna umowa sprzedaży nieruchomości gruntowej na terenie Górnego Śląska o obszarze 14,89 ha, zakupionej w celu realizacji budowy stacji utylizacji odpadów komunalnych oraz składowiska na odpady komunalne i przemysłowe. Cena sprzedaży przedmiotowej nieruchomości wynosi 20.845.860 PLN netto. Przyrzeczona umowa sprzedaży zostanie podpisana po spełnieniu szeregu warunków w terminie 14 dni od dnia uzyskania ostatecznej i prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę, przy czym ostatecznym terminem zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży jest dzień 28 lutego 2014 r.

Kolejnym istotnym wydarzeniem dla działalności Grupy Kapitałowej Rank Progress jest zawarcie w dniu 25 lutego 2013 r. przez spółkę Progress XXI Sp. z o.o. Grudziądz SKA reprezentowaną przez komplementariusza Progress XXI Sp. z o.o. umowy na kredyt budowlany, inwestycyjny i kredyt na VAT z Pekao Bankiem Hipotecznym S.A. Kredyt ten został udzielony na sfinansowanie realizacji projektu budowy parku handlowego pn. Pasaż Wiślany w Grudziądzu o łącznej powierzchni użytkowej 5.238 m². Wartość kredytu o charakterze budowlanym wynosi 13.030.000 PLN,

natomiast kredyt na VAT udzielony został na wartość 3.100.000 PLN. Kredyt budowlany zostanie spłacony kredytem inwestycyjnym w wysokości 3.140.000 EUR. Zabezpieczenia kredytowe nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych dla umów kredytowych.

Emitent podkreśla, że są to zdarzenia bezpośrednio związane z działalnością wszystkich spółek zależnych Grupy Kapitałowej Emitenta. Poza wymienionymi nie stwierdzono istotnych zdarzeń mogących mieć wpływ na działalność Emitenta i jego Grupy Kapitałowej w przyszłości.

6.9. Wskaźniki finansowe

Wybrane wskaźniki finansowe opisane zostały w punkcie 5.13. i 6.11. niniejszego sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej Rank Progress.

6.10. Informacje o instrumentach finansowych w zakresie:

a) ryzyka: zmiany cen, kredytowego, istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych oraz utraty płynności finansowej, na jakie narażona jest Grupa

Główne rodzaje ryzyka wynikającego z instrumentów finansowych Grupy obejmują ryzyko stopy procentowej przepływów pieniężnych, ryzyko walutowe oraz ryzyko kredytowe. Zarząd weryfikuje i uzgadnia zasady zarządzania każdym z tych rodzajów ryzyka.

➤ Ryzyko kursowe

Grupa zawiera znaczną część umów, w tym umowy najmu oraz umowy kredytowe, w walucie euro. Wprawdzie umowy kredytowe są zawierane w euro tylko w przypadku, gdy w ocenie Zarządu stanowią naturalne zabezpieczenie zmienności przychodów i czynszów najmu denominowanych w euro pochodzących z nieruchomości finansowanych tymi kredytami, nie można wykluczyć jednak, że zmiany kursów walut w stosunku do złotego mogą mieć istotny wpływ na wynik Grupy. W okresie znacznego wzrostu walut, wzrost ten może mieć pozytywny wpływ na przychody ze sprzedaży, ale istotnie negatywny wpływ na sytuację finansową lub wyniki Grupy. W okresie znacznego spadku kursu walut, spadek ten może mieć negatywny wpływ na przychody ze sprzedaży, ale istotny pozytywny wpływ na sytuację finansową lub wyniki Grupy. Taka zmienność wyniku jest ograniczana przez Grupę poprzez odpowiednie strategie zabezpieczeń ustalone z instytucjami finansującymi dany projekt. Roczna wartość przychodów uzależniona od kursu EURO w roku 2012 r. kształtowała się na poziomie ok. 43,2 mln euro. W przypadku rosnącego kursu złotówki wzrasta ryzyko kredytowe, o którym mowa poniżej.

➤ Ryzyko kredytowe

Klientami Grupy 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, Grupa stosuje na szeroką skalę instrumenty zabezpieczające, np. w postaci zadatków, gwarancji bankowych jak i depozytów gwarancyjnych.

Na dzień bilansowy nie istniała istotna koncentracja ryzyka kredytowego. Wartość bilansowa każdego aktywa finansowego przedstawia maksymalną ekspozycję na ryzyko kredytowe.

Ryzyko kredytowe w największej mierze dotyczy wierzytelności ujętych w bilansie od najemców powierzchni handlowych oraz innych nieistotnych wierzytelności powstałych na skutek pozostałej sprzedaży. Na należności od kontrahentów, których ryzyko kredytowe zostało ustalone powyżej przeciętnego, Spółka dokonała utworzenia odpowiednich odpisów aktualizujących.

➤ Ryzyko odsetkowe

Grupa w szerokim zakresie korzysta z oprocentowanego finansowania zewnętrznego w postaci obligacji, kredytów budowlanych, inwestycyjnych, obrotowych nieodnawialnych, obrotowych rewolwingowych, na uwolnienie kapitału ze zrealizowanych inwestycji oraz linii kredytowych w rachunku bieżącym zarówno w walucie EUR, jak i PLN. W konsekwencji Grupa jest narażona na ryzyko zmienności oprocentowania tych instrumentów dłużnych, które są oprocentowane stopą zmienną. W celu ograniczenia powyższego ryzyka, Grupa będzie realizowała strategie uzgodnione z instytucjami finansowymi zmierzające do ograniczenia tego ryzyka np. poprzez zastosowanie pochodnych instrumentów finansowych na zamianę stóp procentowych ze zmiennych na stałe.

➤ Problemy finansowe klientów Grupy

Perturbacje na rynkach finansowych i spowolnienie gospodarcze mogą mieć negatywny wpływ na płynność finansową, działalność gospodarczą lub sytuację finansową klientów Grupy, w szczególności najemców nieruchomości komercyjnych należących do Spółki i jej spółek zależnych, co może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację majątkową, finansową lub wyniki Grupy.

b) przyjętych przez Grupę celach i metodach zarządzania ryzykiem finansowym, łącznie z metodami zabezpieczenia istotnych rodzajów planowanych transakcji, dla których stosowana jest rachunkowość zabezpieczeń.

Grupa nie zawiera transakcji, które wymagałyby zastosowania rachunkowości zabezpieczeń jak i nie dokonuje zabezpieczeń obecnych jak i przyszłych transakcji za pomocą pochodnych instrumentów finansowych, wobec których zamierzałaby zastosować rachunkowość zabezpieczeń. W latach ubiegłych Grupa przedstawiała w sprawozdaniach z działalności informację o zawarciu instrumentów pochodnych na zabezpieczenie kursu euro przy zamianie kredytu denominowanego w złotych na kredyt w euro, jednak informacja ta była błędna, ponieważ transakcja ta nie kwalifikowała się do zastosowania rachunkowości zabezpieczeń, a dodatkowo nie była to zamian jednej waluty na drugą, tylko spłata kredytu w PLN środkami uzyskanymi z zaciągniętego kredytu w EUR po ich wymianie na PLN przy zastosowaniu kursu realizacji z zawartego kontraktu terminowego.

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

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

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

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

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

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

6.11. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa Emitenta

Poniżej przedstawiono wybrane dane finansowe pochodzące ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego charakteryzujące sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej.

Pozycja skonsolidowanego sprawozdania finansowego	2012	2011	zmiana	zmiana
	tys zł	tys zł	tys zł	%
Przychody ze sprzedaży	36 370	168 584	-132 214	-78%
Koszty działalności operacyjnej	44 934	135 613	-90 679	-67%
Zysk na sprzedaży	-8 564	32 971	-41 535	-126%
Pozostałe przychody operacyjne	27 664	146 836	-119 172	-81%
Pozostałe koszty operacyjne	4 864	23 316	-18 452	-79%
Zysk na działalności operacyjnej	14 236	156 491	-142 255	-91%
Przychody Finansowe	22 624	1 011	21 613	2138%
Koszty finansowe	22 458	45 656	-23 198	-51%
Zysk netto	24 369	111 846	-87 477	-78%
Zysk brutto	14 402	151 687	-137 285	-91%

Przychody w roku 2012 uległy znacznemu zmniejszeniu w stosunku do roku 2011. Było to spowodowane brakiem jednorazowych dużych transakcji sprzedaży, które wpłynęły na wysoką wartość przychodów ze sprzedaży w roku 2011. W roku 2012 praktycznie całość przychodów ze sprzedaży pochodziła z wynajmu powierzchni handlowej w użytkowanych centrach handlowych w Legnicy, Jeleniej Górze i Świdnicy. Koszty działalności uległy znaczącemu zmniejszeniu o 90 mln zł. Niestety dynamika spadku przychodów była większa niż kosztów operacyjnych, czego konsekwencją było pojawienie się straty na sprzedaży. Dodatkowo specyfika branży deweloperskiej powoduje, iż Grupa większość zysków wykazuje na poziomie pozostałych przychodów operacyjnych (aktualizacja realizowanych inwestycji do wartości godziwej), natomiast wiele kosztów stałych wykazywanych jest w kategorii kosztów operacyjnych.

W roku 2012 pozostałe przychody operacyjne spadły o 119 mln zł, jednak i tak stanowiły istotną pozycję sprawozdania z całkowitych dochodów. Największą składową stanowiły przeszacowania wycen nieruchomości inwestycyjnych, które zwiększyły wynik o niemal 14 mln zł. Najbardziej istotne przeszacowania dotyczyły istniejących centrów handlowych w Legnicy i Świdnicy oraz realizowanych w Chojnicach i Pile. Zmniejszenie wartości godziwej nieruchomości istniejących było spowodowane spadkiem kursu EUR, natomiast wzrost wartości nieruchomości w budowie był spowodowany postępującym procesem budowlanym. Znaczącą pozycję w pozostałych przychodach operacyjnych stanowiło także wykazanie zysku na utracie kontroli na jednostką zależną E.F. Progress IV Sp. z o.o. co zwiększyło pozostałe przychody operacyjne o niemal 7 mln zł.

Pozostałe koszty operacyjne spadły o 79% w porównaniu do roku 2011 i wyniosły niecałe 5 mln zł. Składały się na nie głównie: odpisy na należności, naliczona kara umowna i nieodpłatne przekazanie gruntu. W roku 2012 nastąpił wyraźny wzrost przychodów finansowych o ponad 21 mln zł, który wynikał niemal w całości dodatnich różnic finansowych.

W roku 2012 koszty finansowe obniżyły się o połowę z 45 mln zł do 22 mln zł. Spowodowane to było głównie brakiem ujemnych różnic kursowych. W bieżących kosztach finansowych największy udział miały odsetki od obligacji serii C na kwotę niemal 11 mln zł oraz odsetki od kredytów inwestycyjnych na kwotę niemal 10 mln zł.

Pozycja skonsolidowanego sprawozdania finansowego	2012	2011	zmiana	zmiana
	tys zł	tys zł	tys zł	%
Nieruchomości	627 341	521 220	106 121	20%
Inne aktywa trwałe	72 001	50 533	21 468	42%
Zapasy	115 072	110 853	4 219	4%
Inne aktywa obrotowe	47 311	130 717	-83 406	-64%
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	2 445	154 233	-151 788	-98%

Kapitał własny	460 651	486 638	-25 987	-5%
Zobowiązania długoterminowe	260 002	369 111	-109 109	-30%
Zobowiązania długoterminowe i RMB	143 517	111 807	31 710	28%
Suma bilansowa	864 170	967 556	-103 386	-11%

Wartość nieruchomości wzrosła o kwotę 106 mln zł, co było spowodowane przeszacowaniem do wartości godziwej inwestycji w toku w Chojnicach, Grudziądzu i Pile oraz zakupowi gruntów pod przyszłe centra handlowe w Olsztynie i Mielcu. Łącznie powyższe elementy wpłynęły na wzrost wartości nieruchomości inwestycyjnych o 134 mln zł. Z drugiej strony nastąpił spadek wyceny funkcjonującej Galerii Piastów w Legnicy o 29 mln zł, spowodowany spadkiem kursu EUR/PLN. W pozycji aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży na koniec roku 2011 figurowało centrum handlowe w Kaliszu, które w roku obrotowym zostało sprzedane. Na koniec 2012 r. w tej pozycji znajdują się dwie jednostki powiązane, które w przeciągu najbliższego roku zostaną sprzedane.

Pozostałe aktywa trwałe wzrosły o 21 mln zł w stosunku do 2011 r., co wynika ze wzrostu aktywów brutto z tytułu podatku odroczonego o kwotę 11 mln zł oraz ze wzrostu udzielonych pożyczek długoterminowych o kwotę ponad 8 mln zł.

Wartość zapasów w Grupie Kapitałowej niemal się nie zmieniła. Nieznaczny wzrost wartości wynikał przede wszystkim z zakupu gruntu w Mielcu pod budowę obiektu handlowego przeznaczonego do sprzedaży. Inne aktywa obrotowe spadły o 83 mln zł, co było wynikiem spłaty należności w kwocie 35 mln zł z tytułu transakcji sprzedaży hipermarketu OBI w Krosnie zawartej na koniec 2011 r., zmniejszeniu się krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych o kwotę ponad 10 mln zł oraz zmniejszeniu się stanu środków pieniężnych o kwotę 17 mln zł. Kapitał własny zmniejszył się w stosunku do roku ubiegłego o kwotę 26 mln zł. Było to spowodowane wypłatą dywidendy w łącznej kwocie 50 mln zł do podziału dla akcjonariuszy. Osiągnięty zysk netto 24 mln zł, tylko częściowo zniwelował spadek kapitału własnego. Zobowiązania długoterminowe spadły w porównaniu do 2011 roku o 109 mln zł, co było niemal w całości spowodowane przeklasyfikowaniem wyemitowanych obligacji z zobowiązań długoterminowych do krótkoterminowych.

Zobowiązania krótkoterminowe wzrosły w porównaniu do 2011 r. o 32 mln zł, co było wynikiem wyżej opisanego przeklasyfikowania wyemitowanych obligacji, zmniejszeniu stanu kredytów krótkoterminowych o 37 mln zł oraz zmniejszeniu pozostałych zobowiązań, w tym z tytułu dostaw i usług o łączną kwotę 29 mln zł. Wybrane wskaźniki charakteryzujące stan majątkowy oraz działalność Grupy Kapitałowej w roku 2012 i 2011:

Wybrane wskaźniki	2012	2011
Zyskowność sprzedaży	- 24%	20%
Zyskowność netto	67%	90%
Rentowność kapitału własnego	5%	45%
Stopa zadłużenia	46%	50%
Płynność bieżąca	1	4

W roku 2012 znacząco spadły przychody ze sprzedaży, co miało wpływ na wystąpienie ujemnego wskaźnika zyskowności sprzedaży. Wpływ na ujemną rentowność miało także niezależne od Grupy opóźnienie w realizacji niektórych projektów oraz brak znaczących krótkoterminowych transakcji sprzedaży, które zawsze pozytywnie wpływał na wynik na sprzedaży. Dzięki zyskom osiągniętym w wyniku przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych w trakcie budowy do ich wartości godziwej oraz dodatnim różnicom kursowym od zaciągniętych kredytów inwestycyjnych w EUR, zyskowność netto utrzymała się na bardzo wysokim poziomie 67% w roku 2012.

Grupa osiągnęła w roku 2012 rentowność kapitału własnego na poziomie 5%, obniżenie wskaźnika było skutkiem mniejszego zysku netto wynikającego z przesunięcia w czasie części planowanych inwestycji. Stopa zadłużenia uległa dalszej poprawie i w roku 2012 obniżyła się do 46%. Ta tendencja powinna być dalej utrzymywana, gdyż przyszłe inwestycje długoterminowe planowane przez Grupę posiadają wysoki potencjał zyskowności, a co za tym idzie, udział finansowania zewnętrznego w stosunku do wartości rynkowej nieruchomości powinien być utrzymany na jeszcze niższym poziomie.

Płynność bieżąca uległa obniżeniu, ale utrzymała się na bezpiecznym poziomie. Przyczyn obniżenia płynności bieżącej należy upatrywać w wypłacie wysokiej dywidendy w roku 2012 na kwotę 50 mln zł oraz zwiększeniu zobowiązań krótkoterminowych na skutek przeklasyfikowania obligacji. W lutym 2012 r. Grupa sprzedała Centrum Handlowe Galeria Tęcza w Kaliszu za cenę 36,3 mln EURO, dzięki czemu spłaciła kredyty obrotowe, wypłaciła dywidendę w kwocie ponad 50 mln zł, a pozostałe środki zainwestuje w długoterminowe inwestycje w nieruchomości. Grupa ponadto planuje, że inwestycje mieszkaniowe mogą stać się w najbliższych latach jednym z jej głównym przedmiotów działalności, ponieważ na gruncie we Wrocławiu, który posiada Emitent i który 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. Grupa 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 Grupa będzie mogła zapewnić dodatkowe środki na zabezpieczenie nieruchomości i jako wkład własny w planowanych inwestycjach w centra i galerie handlowe prowadzonych przez spółki celowe, które Grupa Kapitałowa zatrzyma we własnym portfelu.

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

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

Postępowanie w sprawie interpretacji podatkowych dot. sprzedaży obiektów handlowych

W roku 2011 spółki zależne Progress III Sp. z oo. oraz Progress IX Sp. z o.o. wystąpiły do Ministra Finansów z wnioskiem o interpretację przepisów ustawy o podatku od towarów i usług. Wnioski o interpretację zostały złożone w związku z planowanymi transakcjami sprzedaży dwóch nieruchomości handlowych: Parku Handlowego Twierdza II w Kłodzku oraz Galerii Twierdza w Zamościu i dotyczyły kwestii opodatkowania obu transakcji podatkiem VAT bądź ich zwolnienia z tego podatku. Również kupujący złożyli w tym samym czasie wnioski o interpretację dotyczącą prawa do odliczenia podatku VAT od nabywanych nieruchomości, gdyby transakcje miały zostać opodatkowane tym podatkiem. Obie transakcje sprzedaży wspomnianych nieruchomości doszły już do skutku, o czym Emitent informował w raportach bieżących, a na podstawie otrzymanych interpretacji podatkowych zostały w większej części zwolnione z podatku VAT. Otrzymane interpretacje nie były zgodne ze stanowiskiem wnioskujących i w przypadku braku złożenia wezwania do usunięcia naruszenia prawa mogłyby doprowadzić do negatywnych skutków w postaci konieczności zwrotu podatku VAT odliczonego od wydatków inwestycyjnych poniesionych na zakup i budowę tych nieruchomości. Pomimo złożonych w obu przypadkach wezwań do usunięcia naruszenia prawa zarówno przez sprzedających jak i kupujących, Minister Finansów nie stwierdził podstaw do zmiany lub uchylenia wydanych interpretacji. W konsekwencji wszyscy wnioskujący złożyli do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu (WSA) skargi na interpretacje wydane przez Ministra Finansów. W pierwszym kwartale 2012 r. odbyły się rozprawy przed WSA we Wrocławiu w sprawie obu skarg wniesionych przed spółki zależne oraz kupujących i w obu przypadkach, zgodnie z intencjami skarżących, sąd uchylił zaskarżone interpretacje. W celu zabezpieczenia interesów spółek zależnych, obie spółki zależne wniosły kasację do NSA od wyroku WSA, aby do momentu rozstrzygnięcia kształtu interpretacji dla kupujących, pozostawać cały czas w stanie ochrony przed negatywnymi skutkami podatkowymi (tj. przed naliczeniem odsetek od zaległości podatkowej) jakie dają uprzednio otrzymane interpretacje. Do dnia dzisiejszego zarówno kupujący Galerię Twierdza w Zamościu jak i Park Handlowy Twierdza II w Kłodzku otrzymali pozytywne interpretacje, które są zadowalające również dla sprzedającego. W konsekwencji Progress IX Sp. z o.o. skorygował swoje rozliczenie VAT i otrzymał płatność podatku VAT od kupującego, co umożliwiło rozliczenie całej transakcji sprzedaży nieruchomości zgodnie z intencjami stron, tj. transakcja została opodatkowana podatkiem VAT. Podobna procedura zostanie zachowana w przypadku drugiej transakcji sprzedaży, jak tylko kupujący Park Handlowy Twierdza II w Kłodzku zgromadzi środki na zapłatę podatku VAT w wysokości ok 11 mln zł. Jednakże w dniu

18 marca 2013 r. Progress IX Sp. z o.o., pomimo ochrony jaką daje wydana pierwotnie interpretacja podatkowa, otrzymała postanowienie z Dolnośląskiego Urzędu Skarbowego, z którego wynikało, że urząd skarbowy naliczył odsetki w wysokości 5.244 tys. zł od zapłaconego w dniu 28 lutego 2013 r. podatku VAT. Zarząd podejmuje wszelkie możliwe kroki w celu wyjaśnienia sprawy i jest przekonany, iż działanie urzędu skarbowego jest nieprawidłowe. Kwota naliczonych odsetek nie została ujęta jako zobowiązania na dzień 31 grudnia 2012 r. gdyż Zarząd stoi na stanowisku, iż nie są one należne.

Postępowanie w sprawie kontroli skarbowych

W roku 2011 m.in. rozliczenia podatku CIT za rok 2009 spółki zależnej od Emitenta E.F. Progress V Sp. z o.o. podlegały kontroli przeprowadzonej przez Urząd Kontroli Skarbowej we Wrocławiu, który stwierdził iż zastąpienie kredytu budowlanego w PLN służącego budowie Galerii Twierdza w Kłodzku przez kredyt inwestycyjny w EUR nastąpiło na podstawie powszechnie rozumianego przewalutowania (tj. zmiany waluty kredytu). Spółka zależna nie zgodziła się ze stanowiskiem UKS, przede wszystkim opierając się na treści umowy z bankiem, gdzie wskazano, że nastąpiła spłata kredytu w PLN (a konsekwencji nie mogło dojść do powszechnie rozumianego przewalutowania) oraz na fakcie zawarcia kontraktu terminowego typu forward na sprzedaż waluty EUR otrzymanej z uzyskanego kredytu inwestycyjnego, w wyniku realizacji którego kontraktu terminowego, spółka otrzymała środki w PLN, które posłużyły spłacie kredytu budowlanego w PLN. Argumenty przedstawione przez spółkę w postępowaniu przed organami skarbowymi zostały wpięrow odrzucone przez UKS a następnie przez Izbę Skarbową, wobec czego spółka zaskarżyła w grudniu 2012 r. decyzję Izby Skarbowej do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu. W listopadzie 2012 r., po otrzymaniu wykonywalnej decyzji Izby Skarbowej, spółka uregulowała zaległość podatkową za rok 2009 w wysokości 640 tys. zł plus odsetki. Do dnia dzisiejszego rozprawa przed WSA jeszcze się nie odbyła. Zarząd Emitenta stoi na stanowisku, iż rozliczenie dla celów podatku CIT transakcji zastąpienia kredytu budowlanego przez kredyt inwestycyjny przy wykorzystaniu kontraktu terminowego na sprzedaż waluty EUR w roku 2009 zostało przeprowadzone zgodnie z przepisami podatkowymi przez spółkę zależną i w konsekwencji na dalszym etapie odwoławczym przed organami sądowymi jest w stanie obronić swoje stanowisko. Dodatkowo Emitent wskazuje, że podobna transakcja zastąpienia kredytu budowlanego w PLN zaciągniętego przez Emitenta i służącego budowie Galerii Piastów w Legnicy przez kredyt inwestycyjny w EUR przy wykorzystaniu kontraktów terminowych typu forward na sprzedaż waluty EUR miała miejsce w roku 2009. Rozliczenie dla celów podatku CIT transakcji zastąpienia kredytu budowlanego przez kredyt inwestycyjny zostało przeprowadzone tak samo jak w przypadku wyżej wymienionej spółki zależnej. W grudniu 2012 r. UKS we Wrocławiu wszczął u Emitenta m.in. kontrolę rozliczenia podatku CIT za rok 2009. W lutym 2013 r. Emitent otrzymał protokół z kontroli UKS, który wyrażał stanowisko kontrolujących tożsame do stanowiska wyrażonego w przypadku kontroli wyżej wspomnianej spółki zależnej. Emitent w lutym 2013 r. złożył zastrzeżenia do protokołu UKS jednak uważa, że działania organów skarbowych będą zmierzały do wydania negatywnej decyzji dla Emitenta co spowoduje zakończenie sporu na etapie organów sądowych. Emitent nie jest w stanie przewidzieć terminu zakończenia sporu, a strata związana ze sprzedażą EUR w ramach kontraktów terminowych, którą kwestionuje UKS jako koszt uzyskania przychodu w roku 2009 wyniosła 24 mln zł. Potencjalna zaległość podatkowa wraz z odsetkami na dzień 31 grudnia 2012 r. nie powinna przekraczać kwoty 6,8 mln zł.

Postępowanie w sprawie powództwa o zapłatę

Powód – Dariusz Obuchowicz wystąpił w roku 2011 z zezwoleniem do próby ugodowej, która rozpatrywana jest przez Sąd Rejonowy w Legnicy oraz w roku 2012 z powództwem o zapłatę (m.in. tytułem odszkodowania) przed Sadem Okręgowym w Zamościu. Powód domaga się kwoty 15 mln. zł. Obie sprawy są w toku. W ocenie Zarządu Emitenta roszczenia powoda są w pełni bezzasadne, wysokość dochodzonego odszkodowania całkowicie oderwana od jakichkolwiek podstaw prawnych i faktycznych, ponadto w toku postępowania przed Sadem Okręgowym w Zamościu pozwany wytoczył powództwo wzajemne o zapłatę kwoty 242.187 zł. Tytułem niezapłaconego czynszu najmu. Sprawa w toku.

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

Postępowanie w sprawie pozwolenia na budowę obiektu handlowego w Chojnicach

W dniu 8 sierpnia 2012 r. spółka zależna od Emitenta Progress XXIII Sp. z o.o. Chojnice S.K.A. (dawniej E.F. Progress VIII Sp. z o.o.) otrzymała decyzję pozwolenia na budowę Centrum Handlowego Brama Pomorza. Budowa tego obiektu jest zlokalizowana na przedmieściach Chojnic. W dniu 21 sierpnia 2012 r. następujące podmioty (nie będące stronami postępowania w przedmiocie wydania pozwolenia na budowę), powołując się na przepis art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, wniosły odwołania od decyzji o pozwoleniu na budowę, w ramach których żądały uznania ich za strony tego postępowania: Burmistrz miasta Chojnice, Związek Kupiectwa Polskiego w Chojnicach, Bór Tuchola Spółka z o. o. S.K.A, Hurtownia Artykułów Spożywczych Bogumiła i Jerzy Ryduchowscy spółka jawna w Lipienicach, Hubert Harsz zam. w Chojnicach oraz Pan Tadeusz Szypryt. Postępowania wywołane odwołaniami ww. podmiotów zakończyły decyzje Wojewody Pomorskiego o ich umorzeniu, które potwierdziły prawidłowość postępowania przeprowadzonego przez Starostę Chojnickiego w przedmiocie pozwolenia na budowę. W jednym przypadku, Prokurator Prokuratury Okręgowej w Słupsku wstąpił do postępowania odwoławczego dotyczącego decyzji Wojewody Pomorskiego, którego efektem było nie uznanie Hurtowni Artykułów Spożywczych Bogumiła i Jerzy Ryduchowscy spółka jawna w Lipienicach za stronę postępowania w przedmiocie ww. pozwolenia na budowę. Na skutek skargi Prokuratora Prokuratury Okręgowej w Słupsku, wyrokiem z dnia 6 lutego 2013 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gdańsku uchylił decyzję Wojewody Pomorskiego z dnia 25 października 2012 r. w przedmiocie umorzenia postępowania odwoławczego. Jednak wyrok ten nie jest prawomocny i inwestor w przeciągu 30 dni (licząc od 12 marca 2013 r.) złożył skargę do Naczelnego Sądu Administracyjnego. Ponadto pismem z dnia 4 lutego 2013 r. Starosta Chojnicki powiadomił Pomorskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Gdańsku, iż decyzja zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę znajduje się w obiegu prawnym. Zarząd uważa, że skoro dysponuje prawomocnym pozwoleniem na budowę i kontynuuje budowę obiektu handlowego i nie widzi w tej chwili realnego zagrożenia zakończenia tej budowy zgodnie z planem.

Postępowanie w sprawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego obowiązującego dla inwestycji w Chojnicach

W międzyczasie, przedmiotem zaskarżenia Hurtowni Artykułów Spożywczych Bogumiła i Jerzy Ryduchowscy spółka jawna w Lipienicach, był również plan miejscowy obowiązujący na obszarze realizacji inwestycji pn. Centrum Handlowe Brama Pomorza w Chojnicach. Na skutek skargi ww. spółki do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku Sąd ten wyrokiem z dnia 31 maja 2012 r. (sygn. akt II SA/Gd 31/12) stwierdził nieważność uchwały Rady Gminy w Chojnicach w przedmiocie planu miejscowego. Nade wszystko wskazać należy, że przyczyną unieważnienia planu miejscowego nie było bynajmniej przeznaczenie terenu, na jakim jest realizowana inwestycja, czy zasady jego zagospodarowania, umożliwiające budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², lecz względy stricte formalne – zła skala podkładu geodezyjnego, na którym został sporządzony rysunek planu miejscowego oraz niewłaściwie opisane szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem. Wobec oddalenia przez Naczelną Sąd Administracyjny w Warszawie skargi Rady Gminy Chojnice od ww. wyroku WSA w Gdańsku, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, będący podstawą wydawania pozwolenia na budowę, przestał obowiązywać. W dniu 7 lutego 2013 r. Rada Gminy Chojnice uchwałą Nr XXXI/387/2013 uchwaliła nowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu pod usługi, w tym budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² obręb Pawłówko gm. Chojnice, który uwzględnił wszystkie zalecenia wyroku WSA w Gdańsku z dnia 31 maja 2012 r. Przedmiotowy MPZP został opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego pod pozycją 1106 w dniu 26 lutego 2013 r. i wejdzie w życie 29 marca 2013 r. Podkreślić należy, że ani wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 24 stycznia 2013 r., w którym prawomocnie unieważniono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, ani wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z dnia 6 lutego 2013 r., który uchylił Decyzję Wojewody Pomorskiego z dnia 25 października 2012 r., nie może być podstawą do wstrzymania prowadzonej inwestycji- budowa Centrum Handlowego „Brama Pomorza”. Pismem z dnia 22 lutego 2013 r. Zastępca Prokuratora Okręgowego Prokuratury Okręgowej w Słupsku zgłosił udział w postępowaniu o stwierdzenie nieważności decyzji Starosty Chojnickiego z dnia 8 sierpnia 2012 r. zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę oraz na podstawie art.159 §1 KPA wniósł o wstrzymanie przedmiotowej decyzji. Wojewoda Pomorski udzielił Prokuratorowi Okręgowemu w Słupsku odpowiedzi, że inwestor przygotowuje skargę na wyrok WSA w przedmiocie uchylenia decyzji Wojewody umarżającej

postępowanie w zakresie nie uznania za stronę Hurtowni Artykułów Spożywczych Bogumiła i Jerzy Ryduchowsky spółka jawna w Lipienicach i do tego czasu Wojewoda Pomorski nie będzie podejmował żadnego postępowania administracyjnego w przedmiocie unieważnienia decyzji Starosty Chojnickiego z dnia 8 sierpnia 2012 r. zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę Centrum Handlowego Brama Pomorza.

Postępowanie w sprawie pozwolenia na budowę obiektu handlowego w Miejscu Piastowym k. Krosna

W dniu 16 stycznia 2013 r. spółka zależna od Emitenta Progress XXI Sp. z o.o. Miejsce Piastowe S.K.A. (dawniej E.F. Progress IX Sp. z o.o.) otrzymała pozwolenie na budowę Centrum Handlowego w Miejscu Piastowym. W dniu 4 lutego 2013 r. zostało złożone przez osobę trzecią odwołanie w sprawie pozwolenia na budowę inwestycji. Z uzyskanych informacji termin rozpatrzenia przedmiotowego odwołania i wydania decyzji nastąpi do 28 marca 2013 roku. Zarząd stoi na stanowisku, że złożone przez osobę trzecią odwołanie od decyzji w sprawie pozwolenia na budowę jest bezzasadne i inwestor otrzyma prawomocne pozwolenie na budowę wkrótce i bez przeszkód będzie mógł kontynuować przedmiotową inwestycję.

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

- 6.13. Wszelkie umowy zawarte między 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

Od dnia 30 października 2007 r. 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 r. 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.

- 6.14. Informacje o znanych Spółce 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.

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

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

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

W roku 2012 w ramach Programu Motywacyjnego Emitent wyemitował i przyznał Osobom Uprawnionym 38.500 akcji własnych. Szczegóły tego programu zostały opisane w punkcie 4.6. niniejszego sprawozdania.

- 6.17. Charakterystyka polityki w zakresie kierunków rozwoju Grupy Kapitałowej Emitenta

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

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

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

Trwające spowolnienie gospodarcze miało negatywny wpływ na wyniki roku 2012, a także opóźniło plany ekspansji w docelowych lokalizacjach, gdzie Grupa upatruje swoje szanse i przewagę konkurencyjną tj. w miejscowościach małych i średniej wielkości. Trzeba jednak zaznaczyć, że w 2012 r. zaobserwowaliśmy też pozytywne czynniki, które w przyszłości mogą wpłynąć na poprawę wyników osiąganych przez Grupę. Pozytywne prognozy gospodarcze dla Polski, ale również Europy, spore zainteresowanie ze strony partnerów branżowych nowymi obiektami handlowymi, rosnące zainteresowanie ze strony funduszy inwestycyjnych działających w Polsce jak i rozpoczynających działalność daje podstawę do wiary w pełne powodzenie projektów realizowanych przez Spółkę i jej Grupę Kapitałową.

W latach przyszłych Grupa Kapitałowa nadal zamierza realizować swoją dotychczasową strategię inwestycyjną zarówno przez siebie jak i spółki celowe. Wraz z partnerami biznesowymi, jednostka dominująca będzie realizowała wysokorentowne krótkoterminowe projekty inwestycyjne, które zapewniają wprawdzie jednorazowe wpływy środków, ale o znacznej wielkości, które będą przeznaczane na dalsze inwestycje prowadzone w ramach spółek celowych jako wkład własny. Natomiast spółki celowe będą realizowały budowy, a następnie zarządzały długoterminowymi inwestycjami w nieruchomości tj. centrami i galeriami handlowymi.

Równocześnie Rank Progress dywersyfikuje działalność, przymierzając się do rozpoczęcia inwestycji w miastach poniżej 50 tys. mieszkańców. Firma wytypowała 81 lokalizacji pod mini centra handlowe w całej Polsce, łączące funkcje retail parku i galerii handlowej. Zarząd deklaruje, iż rocznie Grupa Kapitałowa Rank Progress może otwierać od 4 do 10 takich obiektów. Pierwszy z tego typu obiektów będzie realizowany w 2013 r. Będzie to centrum w Oleśnicy k. Wrocławia.

Ponadto od dnia 16 listopada 2012 r. Rank Progress S.A. posiada 100% udziałów w spółce Rank Recycling Energy Sp. z o.o. („RRE”) z siedzibą w Legnicy. Spółka RRE zajmuje się inwestowaniem w projekty z zakresu ochrony środowiska i pozyskiwaniem nowych technologii ze szczególnym uwzględnieniem termicznego przekształcenia odpadów. RRE obecnie współpracuje z Waste to Energy Canada Inc. („WtEC”) dostawcą technologii i rozwiązań wykorzystywanych w obróbce cieplnej odpadów, umożliwiającej utylizację odpadów komunalnych i przemysłowych, w ramach których odpady są przetwarzane do postaci popiołu oraz energii cieplnej i elektrycznej. Pozwala to lokalizować tego typu zakłady na terenach o populacji nie przekraczającej 150 tys. mieszkańców. W dniu 30 stycznia 2013 r. Rank Progress S.A. podpisał z WtEC umowę joint venture określającą formę współpracy, a także działania spółki holdingowej oraz spółek celowych każdorazowo powoływanych do realizacji pojedynczych projektów obejmujących projektowanie i budowanie zakładów energetycznych, a w dalszym etapie – zarządzanie nimi. W ocenie Zarządu Rank Progress S.A. gospodarka odpadami na rynku polskim stwarza możliwość efektywnego rozwoju spółkom, stąd decyzja Emitenta o wejściu w nowy obszar działalności.

7. INFORMACJA O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO

7.1. W odniesieniu do Grupy Kapitałowej Emitenta

Opis głównych cech stosowanych 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 i skonsolidowanych sprawozdań finansowych. W ramach tego systemu Grupa 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 zarówno przez Zarząd jednostki jak i Zarząd Emitenta w okresach miesięcznych. Zarządy analizują 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;
- scentralizowana struktura Grupy Kapitałowej: w znakomitej większości jednostek zależnych, na dwóch członków zarządu obaj pochodzą z zarządu spółki dominującej. Jedynie w spółkach współzależnych, na dwóch członków zarządu jeden jest też członkiem zarządu Rank Progress. Taka struktura zapewnia pełną kontrolę nad przepływem dokumentów, przejrzystość podejmowania decyzji, efektywny proces komunikacji z organami jednostki dominującej;
- funkcjonujący w spółce Rank Progress S.A. system klasy ERP Axapta Dynamics, który umożliwia elektroniczny obieg faktur, a także zapewnia szereg narzędzi z modułu raportowania, pozwalających na wielopłaszczyznowe analizowanie sytuacji finansowej Spółki; wdrożenie jednolitego systemu księgowego we wszystkich spółkach zależnych, bazującego na tym samym planie kont i tych samych zasadach rachunkowości;
- jasno określona struktura Emitenta obejmująca działy: ekspansji, inwestycji, komercjalizacji i finansowo-księgowy z wyraźnie ustalonym zakresem obowiązków i kompetencji. Każda ze spółek celowych ma również jasno określoną strukturę, wiele ze spółek nie posiada oprócz osób zatrudnionych w zarządach innych pracowników, a rachunkowość praktycznie wszystkich spółek jest prowadzona przez podmiot dominujący co zapewnia szybkość otrzymywania informacji przez zarząd Grupy i przejrzystość transakcji;
- w ramach działu finansowo-księgowego jednostki dominującej 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 i arkusze konsolidacyjne 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.

7.2. W odniesieniu do Emitenta

a) wskazanie:

- zbioru zasad ładu korporacyjnego, któremu podlega Emitent oraz miejsca, gdzie tekst zbioru zasad jest publicznie dostępny, lub
- zbioru zasad ładu korporacyjnego, na którego stosowanie Emitent mógł się zdecydować dobrowolnie oraz miejsce, gdzie tekst zbioru jest publicznie dostępny, lub
- wszelkich odpowiednich informacji dotyczących stosowanych przez Emitenta praktyk w zakresie ładu korporacyjnego, wykraczających poza wymogi przewidziane prawem krajowym wraz z przedstawieniem informacji o stosowanych przez niego praktykach w zakresie ładu korporacyjnego,

b) w zakresie w jakim Emitent odstąpił od postanowień zbioru zasad ładu korporacyjnego, o którym mowa w lit. a tiret pierwsze i drugie, wskazanie tych postanowień oraz wyjaśnienie przyczyn tego odstąpienia

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

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

Zbiór zasad „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych w GPW” dostępny jest publicznie pod adresem: http://www.corp-gov.gpw.pl/assets/library/polish/regulacje/dobre_praktyki_16_11_2012.pdf

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

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

Zasada I.5

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

Wyjaśnienie:

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

Zasada I.9

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

Wyjaśnienie:

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

Zasada I.10

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

Wyjaśnienie:

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

Zasada I.11

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

- w sytuacji, gdy dotyczące spółki:

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

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

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

Wyjaśnienie:

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

Zasada I.12

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

Wyjaśnienie:

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

Zasada II.1.2a)

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

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

Wyjaśnienie:

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

Zasada II.1.6)

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

Wyjaśnienie:

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

Zasada II.1.7)

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

Wyjaśnienie:

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

Zasada II.1.9a)

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

Wyjaśnienie:

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

Zasada II.1.14)

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

Wyjaśnienie:

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

Zasada III.1.1.

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

Wyjaśnienie:

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

Zasada III.1.3.

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

Wyjaśnienie:

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

Zasada III.3

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

Wyjaśnienie:

W opinii Rank Progress S.A. obecność wszystkich członków Rady Nadzorczej nie jest 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 niewykonawczych (...)”.

Wyjaśnienie:

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

Zasada IV.10

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

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.

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

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

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna akcji (zł)	Liczba głosów	Udział % w kapitale	Udział % głosów
Jan Mrocza	1 054 514	105 451	2 109 028	2,84%	3,95%
Clarriford Limited	11 312 839	1 131 284	16 526 553	30,42%	30,93%
Andrzej Bartnicki	1 054 514	105 451	2 109 028	2,84%	3,95%
Elsoria Trading Limited	8 002 839	800 284	13 216 552	21,52%	24,73%
MB Progress Capital Limited*	3 714 505	371 451	7 429 010	9,99%	13,90%
Noble Funds TFI S.A.	2 932 434	293 243	2 932 434	7,89%	5,49%
Pozostali	9 111 905	911 191	9 111 905	24,51%	17,05%
Razem	37 183 550	3 718 355	53 434 510	100,00%	100,00%

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

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

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

W wyniku umów darowizny i umów cywilnoprawnych zmianie uległa ilość akcji bezpośrednio posiadanych przez Pana Jana Mroczkę z ilości 8.125.480 akcji do ilości 1.054.514. Jednocześnie spółka Clarriford Limited należąca w 100% do Pana Jana Mroczi posiadająca na dzień 31 grudnia 2011 r. 2 135 961 akcji, obecnie jest w posiadaniu 11.312.839 szt. akcji Emitenta.

W wyniku umów darowizny, umów cywilnoprawnych i transakcji sprzedaży akcji zmianie uległa ilość akcji bezpośrednio posiadanych przez Pana Andrzeja Bartnickiego z ilości 8.125.480 akcji do ilości 1.054.514. Jednocześnie spółka Elsorja Trading Limited należąca w 100% do Pana Andrzeja Bartnickiego posiadająca na dzień 31 grudnia 2011 r. 2.135.961 akcji, obecnie jest w posiadaniu 8 002 839 szt. akcji Emitenta.

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

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

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

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

e) 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.

f) wskazanie wszelkich ograniczeń dotyczących przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Emitenta;

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

g) 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.

h) 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.

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

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

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

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

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

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

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

Projekty Uchwał proponowanych przez Zarząd, do przyjęcia przez Zgromadzenie oraz inne istotne materiały powinny być przedstawiane Akcjonariuszom wraz z uzasadnieniem i opinią Rady Nadzorczej przed Zgromadzeniem na stronie internetowej Spółki oraz w siedzibie Spółki, nie później niż w terminie 26 dni przed dniem Walnego Zgromadzenia, tak, aby Akcjonariusze mieli możliwość zapoznania się z nimi i ich oceny. Projekty Uchwał zgłaszane przez Akcjonariuszy

powinny być niezwłocznie ogłaszane na stronie internetowej Spółki z podaniem daty ich otrzymania i danymi Akcjonariusza, który dany projekt uchwały przygotował, nie później niż na 18 dni przed wyznaczonym terminem Walnego Zgromadzenia.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Do kompetencji Rady Nadzorczej należy w szczególności:

- ocena sprawozdań finansowych Spółki i sprawozdania Zarządu, a także wniosków Zarządu dotyczących podziału zysku lub pokrycia straty oraz składanie Walnemu Zgromadzeniu corocznego sprawozdania z wyników tej oceny;
- reprezentowanie Spółki w umowach i sporach z członkami Zarządu;
- wyrażanie zgody na zawarcie umowy powodujących przyjęcie przez Spółkę zobowiązań przekraczających kwotę 5.000.000 zł;
- wyrażanie zgody na nabycie lub zbycie składników majątku trwałego o wartości powyżej 5.000.000 zł;
- wyznaczanie oraz zmiana biegłych rewidentów badających sprawozdania finansowe Spółki
- wyrażanie zgody na nabycie akcji własnych przez Spółkę w celu umorzenia;
- wyrażanie zgody na zawarcie przez członka Zarządu jakiegokolwiek umowy lub uzyskanie jakiegokolwiek świadczenia od Spółki lub podmiotu powiązanego ze Spółką;
- wyrażanie zgody na zawarcie przez Spółkę istotnej umowy z podmiotem powiązanym ze Spółką, członkiem Rady Nadzorczej albo Zarządu oraz podmiotami z nimi powiązanymi;
- wyrażanie zgodny na powołanie przez Zarząd prokurenta;
- ustalanie wysokości wynagrodzenia członków Zarządu;
- wyrażanie zgody na zatrudnianie osób sprawujących funkcji kierownicze;
- wyrażanie zgody na wyemitowanie przez Spółę warrantów subskrypcyjnych.

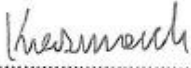
W celu wykonania powyższych czynności Rada Nadzorcza może badać wszystkie dokumenty, żądać od Zarządu i pracowników Spółki sprawozdań i wyjaśnień oraz dokonywać rewizji majątku Spółki.

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

Rada Nadzorcza nie powołała dotychczas żadnych komitetów ze swojego składu.


Jan Mróczyński
Prezes Zarządu


Dariusz Domszy
Wiceprezes Zarządu


Mariusz Kaczmarek
Członek Zarządu

Legnica, dnia 21 marca 2013 r.