



Rank Progress SA

**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI
GRUPY KAPITAŁOWEJ**

RANK PROGRESS S.A.

**ZA ROK OBROTOWY ZAKOŃCZONY
31 GRUDNIA 2013 ROKU**

Legnica, dn. 21 marca 2014 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.....	14
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.	15
5.	Charakterystyka działalności Grupy Kapitałowej Emitenta.....	16
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;.....	16
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.	19
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;	19
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;	20
5.5.	informacje o zawartych umowach znaczących dla działalności Grupy Kapitałowej Emitenta, w tym znanych grupie umowach zawartych pomiędzy akcjonariuszami (wspólnikami), umowach ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji.	20
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;	22

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	22
5.8. informacje o udzielonych pożyczkach, w danym roku obrotowym ze szczególnym uwzględnieniem pożyczek udzielonych jednostkom powiązanim 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;.....	25
5.9. opis struktury głównych lokat kapitałowych lub głównych inwestycji dokonanych w ramach Grupy Kapitałowej Emitenta w danym roku obrotowym.	28
5.10. ocenę możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych, w tym inwestycji kapitałowych, w porównaniu do wielkości posiadanych środków, z uwzględnieniem możliwych zmian w strukturze finansowania tej działalności	28
5.11. charakterystyka struktury aktywów i pasywów skonsolidowanego bilansu, w tym z punktu widzenia płynności grupy kapitałowej Emitenta	29
5.12. opis istotnych pozycji pozabilansowych w ujęciu podmiotowym, przedmiotowym i wartościowym;	29
5.13. ocenę, wraz z jej uzasadnieniem, dotyczącą zarządzania zasobami finansowymi, ze szczególnym uwzględnieniem zdolności wywiązywania się z zaciągniętych zobowiązań, oraz określenie ewentualnych zagrożeń i działań, jakie Grupa Kapitałowa Emitenta podjęła lub zamierza podjąć w celu przeciwdziałania tym zagrożeniom;	29
5.14. objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie rocznym, a wcześniej publikowanymi prognoząmi wyników na dany rok;	31
6. Pozostałe informacje.....	31
6.1. opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń, z określeniem, w jakim stopniu Grupa Kapitałowa Emitenta jest na nie narażona.....	31
6.2. charakterystykę 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.	32
6.3. informacje o ważniejszych osiągnięciach w dziedzinie badań i rozwoju;	34
6.4. informacje dotyczące zagadnień środowiska naturalnego;	34
6.5. informacje dotyczące zatrudnienia;.....	35
6.6. Biegły rewident:	35
6.6.1. dacie zawarcia przez Emitenta umowy, z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych, o dokonanie badania lub przeglądu sprawozdania finansowego lub skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz okresie, na jaki została zawarta ta umowa;	35
6.6.2. wynagrodzeniu podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, wypłaconym lub należnym za rok obrotowy:	36
6.6.3. informacje dotyczące podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych dla poprzedniego roku obrotowego.	37
6.7. informacje o posiadanych przez Spółkę oddziałach (zakładach)	37
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	37
6.9. wskaźniki finansowe	37
6.10. Informacje o instrumentach finansowych w zakresie:.....	37
6.11. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa Emitenta.....	39
6.12. Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, z uwzględnieniem informacji w zakresie:.....	42
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	46

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.	46
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.	46
6.16. W przypadku emisji papierów wartościowych w okresie objętym raportem - opis wykorzystania przez Emitenta wpływów z emisji do chwili sporządzenia sprawozdania z działalności;	46
6.17. Charakterystyka polityki w zakresie kierunków rozwoju Grupy Kapitałowej Emitenta	47
6.18. Informacja o stosowaniu ładu korporacyjnego;	48
6.18.1. W odniesieniu do Grupy Kapitałowej Emitenta	48
6.18.2. W odniesieniu do Emitenta	49

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 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 2013 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 E.F. Progress IV Sp. z o. o. Dnia 30 września 2010 roku Sąd właściwy odrzucił zażalenie spółki zależnej E.F. Progress IV Sp. z o. o. o ogłoszeniu upadłości z możliwością 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 S.A. 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:

- zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- wynajem 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;

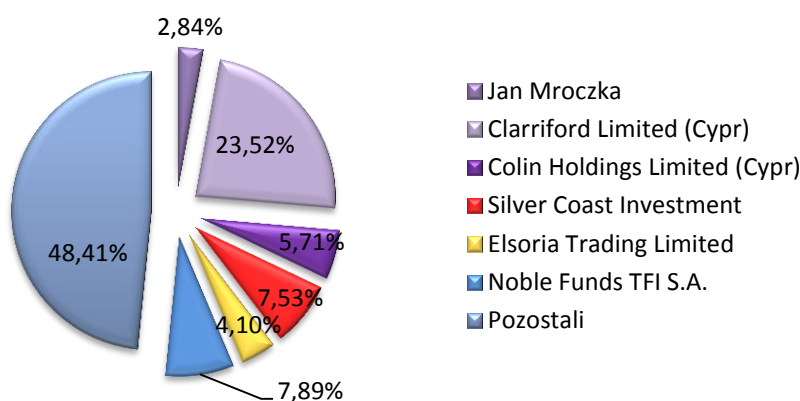
Od dnia 16 listopada 2012 r. Grupa Kapitałowa Rank Progress, poprzez zakup udziałów w spółce Rank Recycling Energy i podpisanie w styczniu 2013 r. umowy joint venture z Waste to Energy Canada Inc. rozszerzyła swoją działalność o możliwość inwestowania w projekty z zakresu ochrony środowiska i pozyskiwania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

Największym akcjonariuszem Emitenta (bezpośrednio i pośrednio) jest Jan Mrocza, pełniący równocześnie funkcję Prezesa Zarządu Emitenta. Liczba akcji oraz procentowy udział w głosach na Walnym Zgromadzeniu Spółki zostały przedstawione w tabeli poniżej.

Istotnymi akcjonariuszami spółki Rank Progress S.A. są także: Noble Funds Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A., Silver Coast Investment oraz Elson Trading Company.

Akcjonariat na dzień przekazania niniejszego raportu przedstawia się następująco:

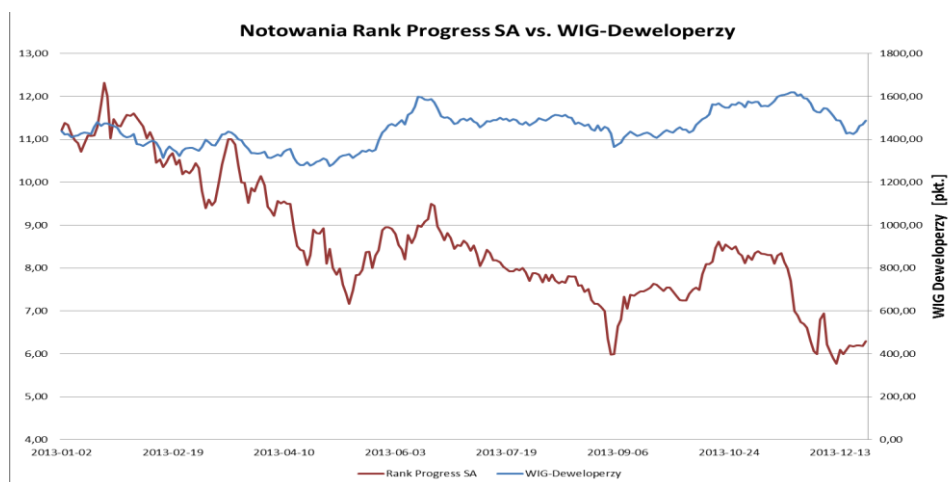
Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna akcji (zł)	Liczba głosów	Udział % w kapitale	Udział % głosów
Jan Mrocza bezpośrednio i pośrednio, w tym:	11 925 043	1 192 504	23 850 086	32,07%	44,63%
Colin Holdings Limited	2 124 426	212 443	4 248 852	5,71%	7,95%
Clarriford Limited	8 746 103	874 610	17 492 206	23,52%	32,74%
Silver Coast Investment	2 799 563	279 956	5 599 126	7,53%	10,48%
Elsoria Trading Limited	1 526 354	152 635	3 052 708	4,10%	5,71%
Noble Funds TFI S.A.	2 932 434	293 243	2 932 434	7,89%	5,49%
Pozostali	18 000 156	1 800 016	18 000 156	48,41%	33,69%
Razem	37 183 550	3 718 355	53 434 510	100,00%	100,00%



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 roku 2013 kurs akcji Rank Progress SA zachowywał się gorzej niż kurs WIG-Deweloperzy, grupującego spółki z sektora deweloperskiego.

Poniższe wykresy przedstawiają kształtowanie się procentowych zmian zarówno WIG-u Deweloperzy, jak i akcji Rank Progress S.A. w całym roku 2013.



2. Wybrane dane finansowe

WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE	w tys. PLN		w tys. EUR	
	01.01.2013- 31.12.2013	01.01.2012- 31.12.2012	01.01.2013- 31.12.2013	01.01.2012- 31.12.2012
Przychody ze sprzedaży	50 147	36 370	11 909	8 714
Zysk/strata na sprzedaży	(1 257)	(8 564)	(299)	(2 052)
Zysk/strata na działalności operacyjnej	13 357	13 398	3 172	3 210
Zysk/strata brutto	(13 932)	13 564	(3 308)	3 250
Zysk/strata netto	(10 969)	23 690	(2 605)	5 676
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	(8 333)	25 724	(1 979)	6 164
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	(74 843)	54 829	(17 773)	13 137
Przepływy pieniężne z działalności finansowej	87 269	(97 797)	20 724	(23 432)
Przepływy pieniężne razem	4 093	(17 244)	972	(4 132)
	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012
Nieruchomości inwestycyjne	758 773	624 126	182 960	152 665
Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży	-	2 445	-	598
Aktywa razem	1 018 955	859 385	245 697	210 211
Zobowiązania długoterminowe	301 725	259 559	72 754	63 490
Zobowiązania krótkoterminowe	271 890	143 517	65 560	35 105
Kapitał własny	445 340	456 309	107 383	111 616
Kapitał zakładowy	3 718	3 718	897	909
Liczba akcji	37 183 550	37 183 550	37 183 550	37 183 550

Przeliczenia na euro dokonano na podstawie następujących zasad:

- Pozycje bilansowe wg średniego kursu NBP obowiązującego na dzień bilansowy tj. na dzień 31 grudnia 2013 r. kurs 1 EUR = 4,1472 PLN, a na 31 grudnia 2012 r. kurs 1 EUR = 4,0882 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 2013 r. do 31 grudnia 2013 r. kurs 1 EUR = 4,2110 PLN, a za okres 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r. kurs 1 EUR = 4,1736 PLN.

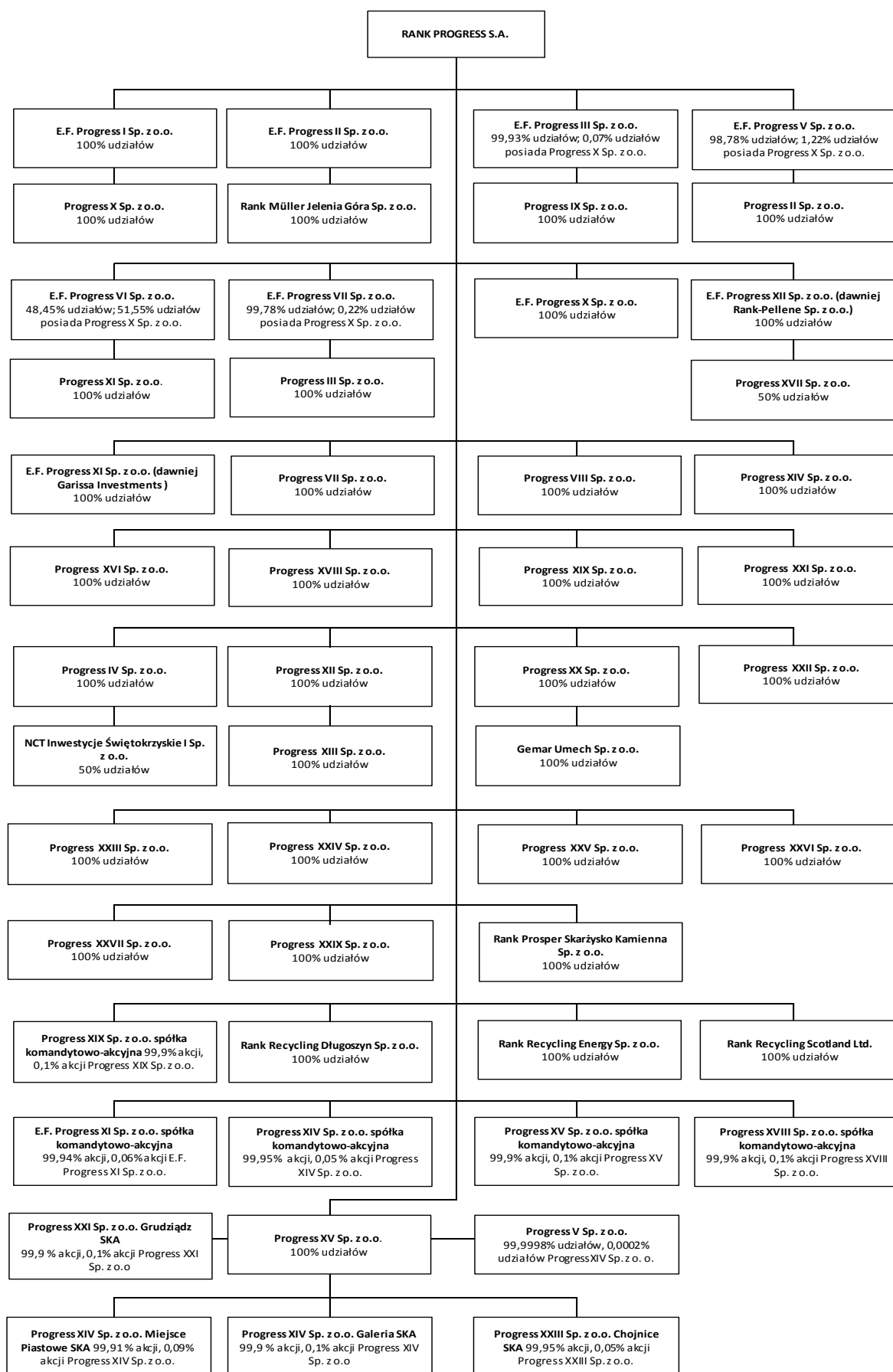
3. Roczne sprawozdanie finansowe

Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Rank Progress S.A. za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2013 r. zostało zaprezentowane jako odrębny dokument stanowiący część niniejszego rocznego sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej.

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 2013 roku skład 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 Grupy w 2013	Udział Grupy w 2012
1	E.F. Progress I Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
2	E.F. Progress II Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
3	E.F. Progress III Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
4	E.F. Progress V Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
5	E.F. Progress VI Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
6	E.F. Progress VII Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
7	E.F. Progress X Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
8	E.F. Progress XI Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
9	E.F. Progress XII Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
10	Progress II Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
11	Progress III Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
12	Progress IV Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
13	Progress V Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
14	Progress VII Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
15	Progress VIII Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
16	Progress IX Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
17	Progress X Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
18	Progress XI Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
19	Progress XII Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
20	Progress XIII Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
21	Progress XIV Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
22	Progress XV Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
23	Progress XVI Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
24	Progress XVII Sp. z o.o.	Legnica	50%	50%
25	Progress XVIII Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
26	Progress XIX Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
27	Progress XX Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
28	Progress XXI Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
29	Progress XXII Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
30	Progress XXIII Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
31	Progress XXIV Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
32	Progress XXV Sp. z o.o.	Legnica	100%	-
33	Progress XXVI Sp. z o.o.	Legnica	100%	-
34	Progress XXVII Sp. z o.o.	Legnica	100%	-
35	Progress XXIX Sp. z o.o.	Legnica	100%	-
36	HIT Zarząd Majątkiem Polska Legnica 1 Sp. z o.o. w likwidacji	Legnica	-	100%
37	Rank Müller Jelenia Góra Sp. z o.o.	Legnica	100 %	100%
38	Rank Prosper Skarżysko Kamienna Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
39	Colin Holdings Ltd.	Nikozja, Cypr	-	100%
40	NCT Inwestycje Świątkrzyskie I Sp. z o.o.	Legnica	50%	50%
41	Gemar Umech Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%

42	Rank Recycling Energy Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
43	Rank Recycling Długoszyn Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
44	Rank Recycling Scotland Limited	Edinburgh, Szkocja	100%	-
45	E.F. Progress XI Sp. z o.o. – S.K.A.	Warszawa	100%	100%
46	Progress XIV Sp. z o.o. – S.K.A.	Warszawa	100%	100%
47	Progress XV Sp. z o.o. – S.K.A.	Warszawa	100%	100%
48	Progress XVIII Sp. z o.o. – S.K.A.	Legnica	100%	100%
49	Progress XIX Sp. z o.o. – S.K.A.	Legnica	100%	100%
50	Progress XIV Sp. z o.o. Galeria S.K.A.	Legnica	100%	100%
51	Progress XXI Sp. z o.o. Grudziądz S.K.A.	Legnica	100%	100%
52	Progress XXIII Sp. z o.o. Chojnice S.K.A.	Warszawa	100%	100%
53	Progress XIV Sp. z o.o. Miejsce Piastowe S.K.A.	Warszawa	100%	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., Rank Recycling Długoszyn Sp. z o.o. oraz Rank Recycling Scotland Limited zajmują się projektami z zakresu rozwoju zakładów utylizacji odpadów komunalnych.

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

Spółka HIT Zarząd Majątkiem Polska Legnica 1 Sp. z o.o. w likwidacji została wykreślona ostatecznie z KRS w dniu 8 stycznia 2013 roku.

Wszystkie udziały w spółce Colin Holdings Limited zostały sprzedane w dniu 26 marca 2013 roku i obecnie spółka ta nie należy już do Grupy Kapitałowej Rank Progress.

W dniu 31 grudnia 2012 r. Rank Progress SA ostatecznie utracił kontrolę nad jednostką E.F. Progress IV Sp. z o.o., która wcześniej była spółką o zagrożonej kontynuacji działalności. Utrata kontroli nastąpiła w wyniku dodatkowych analiz stanu prawnego.

W roku 2013 nastąpiły następujące zdarzenia mające wpływ na zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej Rank Progress S.A.:

- W dniu 28 stycznia 2013 r. podjęto uchwałę o podwyższeniu kapitału w spółce Progress IV Sp. z o.o., gdzie wszystkie nowo utworzone 4.000 udziałów objął Rank Progress S.A. będąc nadal 100% udziałowcem.
- W dniu 08 lutego 2013 r. podjęto uchwałę o podwyższeniu kapitału w spółce Progress XV Sp. z o.o., gdzie wszystkie nowo utworzone 200 udziałów objął Rank Progress S.A. będąc nadal 100% udziałowcem.
- W dniu 13 lutego 2013 r. podjęto uchwałę o emisji 500.000 akcji spółki Progress XXI Sp. z o.o. Grudziądz S.K.A., które w całości nabyła spółka Progress XV Sp. z o.o. będąca tym samym w posiadaniu 99,95% akcji.
- W dniu 15 lutego 2013 r. podjęto uchwałę o emisji 100.000 akcji spółki EF Progress XI Sp. z o.o. S.K.A., które w całości nabył Rank Progress S.A. będący tym samym w posiadaniu 99,92% akcji.
- W dniu 22 lutego 2013 r. podjęto uchwałę o podwyższeniu kapitału w spółce EF Progress X Sp. z o.o., gdzie wszystkie nowo utworzone 20 udziałów objął Rank Progress S.A. będąc nadal 100% udziałowcem.

- W dniu 22 lutego 2013 r. podjęto uchwałę o podwyższeniu kapitału w spółce Progress XXIII Sp. z o.o., gdzie wszystkie nowo utworzone 100 udziałów objął Rank Progress S.A. będąc nadal 100% udziałowcem.
- W dniu 26 lutego 2013 r. podjęto uchwałę o emisji 100.000 akcji spółki Progress XIV Sp. z o.o. S.K.A., które w całości nabył Rank Progress S.A. będący tym samym w posiadaniu 99,95% akcji.
- W dniu 06 marca 2013 r. podjęto uchwałę o emisji 1.000 akcji spółki Progress XXIII Sp. z o.o. Chojnice S.K.A., które w całości nabył Progress XV Sp. z o.o. będący tym samym w posiadaniu 99,95% akcji.
- W dniu 06 marca 2013 r. nastąpiła zmiana adresu siedziby z Legnicy na: 00-491 Warszawa, ul. Konopnickiej 3/5a dla spółki EF Progress III Sp. z o.o.
- W dniu 11 marca 2013 r. nastąpiła zmiana adresu siedziby z Legnicy na: 00-491 Warszawa, ul. Konopnickiej 3/5a dla spółek EF Progress I Sp. z o.o., Progress V Sp. z o.o.
- W dniu 21 marca 2013 r. nastąpiła zmiana adresu siedziby z Legnicy na: 00-491 Warszawa, ul. Konopnickiej 3/5a dla spółek Progress XI Sp. z o.o., Progress XII Sp. z o.o.
- W dniu 22 marca 2013 r. nastąpiła zmiana adresu siedziby z Legnicy na: 00-491 Warszawa, ul. Konopnickiej 3/5a dla spółek EF Progress VII Sp. z o.o., Progress XIII Sp. z o.o.
- W dniu 27 marca 2013 r. nastąpiła zmiana adresu siedziby z Legnicy na: 00-491 Warszawa, ul. Konopnickiej 3/5a dla spółki EF Progress XI Sp. z o.o. S.K.A.
- W dniu 28 marca 2013 r. podjęto uchwałę o podwyższeniu kapitału w spółce EF Progress X Sp. z o.o., gdzie wszystkie nowo utworzone 200 udziałów objął Rank Progress S.A. będąc nadal 100% udziałowcem.
- W dniu 28 marca 2013 r. podjęto uchwałę o emisji 300.000 akcji spółki EF Progress XI Sp. z o.o. S.K.A., które w całości nabył Rank Progress S.A. będący tym samym w posiadaniu 99,94% akcji.
- W dniu 29 marca 2013 r. podjęto uchwałę o podwyższeniu kapitału w spółce Progress XV Sp. z o.o., gdzie wszystkie nowo utworzone 200 udziałów objął Rank Progress S.A. będąc nadal 100% udziałowcem.
- W dniu 02 kwietnia 2013 r. nastąpiła zmiana adresu siedziby z Legnicy na: 00-491 Warszawa, ul. Konopnickiej 3/5a dla spółki Progress XIV Sp. z o.o. S.K.A.
- W dniu 03 kwietnia 2013 r. nastąpiła zmiana adresu siedziby z Legnicy na: 00-491 Warszawa, ul. Konopnickiej 3/5a dla spółki Progress III Sp. z o.o.
- W dniu 04 kwietnia 2013 r. nastąpiła zmiana adresu siedziby z Legnicy na: 00-491 Warszawa, ul. Konopnickiej 3/5a dla spółek EF Progress VI Sp. z o.o., Progress XIV Sp. z o.o. Miejsce Piastowe S.K.A., Progress XV Sp. z o.o. S.K.A.
- W dniu 05 kwietnia 2013 r. nastąpiła zmiana adresu siedziby z Legnicy na: 00-491 Warszawa, ul. Konopnickiej 3/5a dla spółki Progress XV Sp. z o.o.
- W dniu 08 kwietnia 2013 r. nastąpiła zmiana adresu siedziby z Legnicy na: 00-491 Warszawa, ul. Konopnickiej 3/5a dla spółek Progress X Sp. z o.o., Progress XIV Sp. z o.o.
- W dniu 10 kwietnia 2013 r. podjęto uchwałę o podwyższeniu kapitału w spółce EF Progress XII Sp. z o.o., gdzie wszystkie nowo utworzone 200 udziałów objął Rank Progress S.A. będąc nadal 100% udziałowcem.
- W dniu 15 kwietnia 2013 r. nastąpiła zmiana adresu siedziby z Legnicy na: 00-491 Warszawa, ul. Konopnickiej 3/5a dla spółki EF Progress V Sp. z o.o.

- W dniu 29 kwietnia 2013 r. nastąpiła zmiana adresu siedziby z Legnicy na: 00-491 Warszawa, ul. Konopnickiej 3/5a dla spółki Progress XXIII Sp. z o.o. Chojnice S.K.A.
- W dniu 07 maja 2013 r. podjęto uchwałę o podwyższeniu kapitału w spółce Progress XXI Sp. z o.o., gdzie wszystkie nowo utworzone 20 udziałów objął Rank Progress S.A. będąc nadal 100% udziałowcem.
- W dniu 07 maja 2013 r. podjęto uchwałę o podwyższeniu kapitału w spółce Progress XXIV Sp. z o.o., gdzie wszystkie nowo utworzone 20 udziałów objął Rank Progress S.A. będąc nadal 100% udziałowcem.
- W dniu 07 maja 2013 r. podjęto uchwałę o podwyższeniu kapitału w spółce Progress XXII Sp. z o.o., gdzie wszystkie nowo utworzone 20 udziałów objął Rank Progress S.A. będąc nadal 100% udziałowcem.
- W dniu 07 maja 2013 r. podjęto uchwałę o podwyższeniu kapitału w spółce Rank Recycling Długoszyn Sp. z o.o., gdzie wszystkie nowo utworzone 20 udziałów objął Rank Progress S.A. będąc nadal 100% udziałowcem.
- W dniu 16 maja 2013 r. podjęto uchwałę o podwyższeniu kapitału w spółce Rank Recycling Energy Sp. z o.o., gdzie wszystkie nowo utworzone 200 udziałów objął Rank Progress S.A. będąc nadal 100% udziałowcem.
- W dniu 27 maja 2013 r. podjęto uchwałę o emisji 200 akcji spółki Progress XXIII Sp. z o.o. Chojnice S.K.A., które w całości nabył Progress XV Sp. z o.o. będący tym samym w posiadaniu 99,95% akcji.
- W dniu 14 czerwca 2013 r. podjęto uchwałę o podwyższeniu kapitału w spółce EF Progress II Sp. z o.o., gdzie wszystkie nowo utworzone 5 udziałów objął Rank Progress S.A. będąc nadal 100% udziałowcem.
- W dniu 24 czerwca 2013 r. podjęto uchwałę o podwyższeniu kapitału w spółce Rank Muller Jelenia Góra Sp. z o.o., gdzie nowo utworzony 1 udział objęła spółka EF Progress II Sp. z o.o. będąc nadal 100% udziałowcem.
- W dniu 01 lipca 2013 r. podjęto uchwałę o emisji 200.000.000 akcji spółki EF Progress XI Sp. z o.o. S.K.A., które w całości nabył Rank Progress S.A. będący tym samym w posiadaniu 99,98% akcji.
- W dniu 17 lipca 2013 zarejestrowano nową spółkę o nazwie Progress XXVII Sp. z o.o. , której 100% udziałowcem jest Rank Progress S.A.
- W dniu 19 lipca 2013 zarejestrowano nową spółkę o nazwie Progress XXV Sp. z o.o. , której 100% udziałowcem jest Rank Progress S.A.
- W dniu 24 lipca 2013 zarejestrowano nową spółkę o nazwie Progress XXVIII Sp. z o.o. , której 100% udziałowcem jest Rank Progress S.A.
- W dniu 20 sierpnia 2013r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Progress XX Sp. z o.o. podjęło uchwałę o połączeniu spółki Progress XX Sp. z o.o ze spółką Gemar- Umech Sp. z o.o. w drodze przejścia spółki Progress XX Sp. z o.o przez Gemar- Umech Sp. z o.o.
- W dniu 02 września 2013 zarejestrowano nową spółkę o nazwie Progress XXIX Sp. z o.o. , której 100% udziałowcem jest Rank Progress S.A.
- W dniu 06 września 2013 zarejestrowano nową spółkę o nazwie Progress XXVI Sp. z o.o. , której 100% udziałowcem jest Rank Progress S.A.
- W dniu 10 września 2013 r. podjęto uchwałę o podwyższeniu kapitału w spółce Progress XXIII Sp. z o.o., gdzie wszystkie nowo utworzone 20 udziałów objął Rank Progress S.A. będąc nadal 100% udziałowcem.

- W dniu 10 września 2013 r. podjęto uchwałę o podwyższeniu kapitału w spółce EF Progress X Sp. z o.o., gdzie wszystkie nowo utworzone 20 udziałów objął Rank Progress S.A. będąc nadal 100% udziałowcem.
- W dniu 24 września 2013 r. zarejestrowano nową spółkę o nazwie Rank Recycling Scotland Limited z siedzibą w Szkocji, której 100% udziałowcem jest Rank Progress S.A.
- W dniu 07 października 2013r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Gemar-Umech Sp. z o.o. podjęło uchwałę o połączeniu spółki Gemar-Umech Sp. z o.o. ze spółką Progress XX Sp. z o.o. w drodze przejęcia spółki Progress XX Sp. z o.o. przez Gemar-Umech Sp. z o.o.
- W dniu 24 października 2013 r. podjęto uchwałę o podwyższeniu kapitału w spółce Rank Recycling Długoszyń Sp. z o.o., gdzie wszystkie nowo utworzone 200 udziałów objął Rank Progress S.A. będąc nadal 100% udziałowcem.
- W dniu 07 listopada 2013 r. podjęto uchwałę o podwyższeniu kapitału w spółce Progress XXIX Sp. z o.o., gdzie wszystkie nowo utworzone 200 udziałów objął Rank Progress S.A. będąc nadal 100% udziałowcem.
- W dniu 13 listopada 2013 r. podjęto uchwałę o podwyższeniu kapitału w spółce Progress XXVIII Sp. z o.o., gdzie wszystkie nowo utworzone 100 udziałów objął Rank Progress S.A. będąc nadal 100% udziałowcem.
- W dniu 14 listopada 2013 r. podjęto uchwałę o podwyższeniu kapitału w spółce Progress XXVII Sp. z o.o., gdzie wszystkie nowo utworzone 100 udziałów objął Rank Progress S.A. będąc nadal 100% udziałowcem.
- W dniu 14 listopada 2013 r. podjęto uchwałę o podwyższeniu kapitału w spółce Progress XXV Sp. z o.o., gdzie wszystkie nowo utworzone 20 udziałów objął Rank Progress S.A. będąc nadal 100% udziałowcem.
- W dniu 20 grudnia 2013 r. Rank Progress S.A. podpisał z firmą ABAK S.A. umowę sprzedaży wszystkich 200 udziałów spółki Progress XXVIII Sp. z o.o., tym samym Rank Progress S.A. przestał być właścicielem przedmiotowej spółki co jest równoznaczne z wyłączeniem Progress XXVIII Sp. z o.o. z Grupy Kapitałowej Rank Progress S.A.

Poza zdarzeniami opisanymi powyżej nie wystąpiły jakiegokolwiek inne zdarzenia mające wpływ na strukturę Grupy Kapitałowej Rank Progress S.A.

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

W roku 2013 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 2013 r. oraz na dzień przekazania raportu Rank Progress S.A. jest jednostką dominującą Grupy Kapitałowej Rank Progress S.A. i jest podmiotem dominującym wobec 49 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 oraz Progress XVII Sp. z o.o. z siedzibą w Legnicy.

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 2013 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 2013 r.:

Nazwa	Lokalizacja	Rodzaj	Pow. najmu [tys. m²]	Wartość godziwa na 31.12.2013 r. [tys. PLN]
Galeria Piastów	Legnica	Galeria śródmiejska	24,0	252 979
Galeria Świdnicka	Świdnica	Galeria śródmiejska	15,6	117 058
Pasaż Grodzki	Jelenia Góra	Galeria śródmiejska	5,7	37 171
Pasaż Wiślany	Grudziądz	Park Handlowy	5,2	21 545
Brama Pomorza	Chojnice	Centrum Handlowe	25,6	144 339

Główne nieruchomości inwestycyjne w trakcie budowy należące do Grupy Kapitałowej Rank Progress S.A. wg stanu na dzień 31 grudnia 2013 r.:

Nazwa	Lokalizacja	Rodzaj	Pow. najmu [tys. m²]	Wartość godziwa na 31.12.2013 r. [tys. zł]
Pogodne Centrum	Oleśnica	Mini galeria handlowa	7,7	29 490
Galeria Pilska	Piła	Galeria handlowa	24,2	57 806
Miejsce Piastowe	Krosno	Park handlowy	4,8	7 736

- 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 2013 roku Członkom Zarządu oraz Rady Nadzorczej przedstawiało się następująco w tys. zł:

Zarząd	Emitent	Jednostki powiązane
Jan Mrocza	780	305
Dariusz Domszy	383	266
Mariusz Kaczmarek	318	-

Rada Nadzorcza	Emitent	Jednostki powiązane
Andrzej Bartnicki	407	144
Jakub Górski	25	-
Piotr Kowalski	42	-
Łukasz Kurdyś	19	-
Paweł Puterko	42	-
Marcin Gutowski	86	-
Tomasz Janicki	29	-
Andrzej Chełchowski	23	-

- 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 Mrocza	1 054 514	105 451	2 109 028	2,84%	3,95%
Dariusz Domszy	5 000	500	5000	0,01%	0,01%
Mariusz Kaczmarek	5 000	500	5000	0,01%	0,01%
<u>Rada Nadzorcza Rank Progress S.A.</u>					
Marcin Gutowski	-	-	-	-	-
Tomasz Janicki	-	-	-	-	-
Paweł Puterko	-	-	-	-	-
Andrzej Chełchowski	-	-	-	-	-
Piotr Kowalski	3 000	300	3000	0,01%	0,01%

Ponadto pan Jan Mrocza, Prezes Zarządu Rank Progress S.A. jest właścicielem 100% udziałów w spółce Clarriford Limited oraz 100% udziałów w spółce Colin Holdings Limited. Obie spółki mają swoją siedzibę w Nikozji na Cyprze.

Spółka Clarriford Limited posiada 8 746 103 sztuk akcji Rank Progress S.A, co stanowi 23,52% udziału w kapitale zakładowym i 32,74% udziału w głosach na WZA (17 492 206 liczby głosów).

Spółka Colin Holdings Limited posiada 2 124 426 sztuk akcji Rank Progress S.A, co stanowi 5,71% udziału w kapitale zakładowym i 7,95% udziału w głosach na WZA (4 248 852 liczby głosów).

Ponadto pan Dariusz Domszy, Wiceprezes Zarządu Rank Progress SA pełni funkcję kontrolną w spółce Dermsten Trade Limited z siedzibą w Nikozji na Cyprze. Spółka Dermsten Trade Limited posiada 259 840 sztuk akcji Rank Progress S.A.

4.6. Informacja o systemie kontroli programów akcji pracowniczych.

W jednostce dominującej funkcjonował jeden 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 Mrocza. W wykonaniu Uchwały Rady Nadzorczej Rank Progress S.A. z dnia 25 maja 2012 r., na mocy Uchwały nr 17/2011 Walnego Zgromadzenia z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie przyjęcia Programu Motywacyjnego oraz na mocy uchwały nr 18/2011 w sprawie emisji warrantów subskrypcyjnych serii A oraz warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji akcji serii D z wyłączeniem prawa poboru akcji oraz warrantów przez dotychczasowych akcjonariuszy 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. Opisany powyżej program został zakończony.

W ramach programu motywacyjnego akcje zostały przydzielone następującym osobom zarządzającym i nadzorującym:

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

Z dniem 25 marca 2013 roku akcje serii D zostały wprowadzone do obrotu i zadebiutowały na rynku podstawowym GPW w Warszawie.

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.

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.

Podpisanie umowy joint venture z Waste to Energy Canada Inc.

W dniu 30 stycznia 2013 roku Emitent podpisał umowę joint venture z Waste to Energy Canada Inc. (dalej: „WtEC”) z siedzibą w Vancouver w Kanadzie. WtEC dostarcza technologie i rozwiązania wykorzystywane w utylizacji odpadów komunalnych i przemysłowych, w ramach których odpady są przetwarzane do postaci popiołu oraz energii cieplnej i elektrycznej. Technologia ta dedykowana jest małym i średnim skupiskom ludności i związana jest z poziomem emisji gazów w ramach norm Unii Europejskiej, niemal całkowitym rozkładem odpadów, neutralnym popiołem, oraz łatwymi do wykorzystania materiałami odzyskiwalnymi. Podpisana umowa joint venture określa 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 ramach umowy strony zobowiązały się do świadczenia usług spółkom celowym realizującym poszczególne zadania inwestycyjne, każda w ramach swoich kompetencji. Przedmiotem działalności spółki holdingowej będzie komercjalizacja i promocja technologii dostarczonej przez WtEC poprzez jej sprzedaż, marketing, kierowanie realizacją poszczególnych projektów włączając promocję i udostępnienie tej technologii w formie licencji innym zainteresowanym. Terytorium działań spółki holdingowej i spółek celowych zostało ograniczone do Polski i Chorwacji.

Podpisanie przedwstępnej umowy nabycia gruntów w Rudzie Śląskiej.

W dniu 19 lutego 2013 r. między jednostką zależną Emitenta spółką Rank Recycling Energy Sp. z o.o. z siedzibą w Legnicy, jako Kupującym, a spółką Drogopol Invest Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach, jako Sprzedającym, 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 20.845.860,00 PLN netto. Termin zawarcie umowy przyrzeczonej był ustalony na dzień 28 lutego 2014 r. Umowa przyrzeczona nie została zrealizowana w wyznaczonym terminie, w związku z czym inwestycja nie będzie realizowana.

Podpisanie umowy na Generalne Wykonawstwo obiektu handlowo-usługowego Pogodne Centrum w Oleśnicy.

W dniu 3 czerwca 2013 roku pomiędzy jednostką zależną Emitenta E.F. Progress XI Sp. z o.o. SKA, a firmą Erbud SA została podpisana umowa o Generalne Wykonawstwo obiektu handlowo-usługowego Pogodne Centrum w Oleśnicy o łącznej powierzchni najmu 7 677 m² GLA wraz z wykonaniem wszelkich przekładek, przyłączy i sieci, usunięciem wszelkich kolizji oraz budową zewnętrznego i wewnętrznego układu drogowego z parkingami i terenami zielonymi. Wynagrodzenie ryczałtowe za wykonanie przedmiotu umowy ustalono na 15.500.000 PLN. Prace budowlane już zostały zakończone i dnia 7 marca 2014 roku spółka otrzymała pozwolenie użytkowanie.

Otwarcie Pasażu Wiślanego w Grudziądzu

W dniu 28 czerwca 2014 roku nastąpiło otwarcie dla klientów parku handlowego Pasaż Wiślany w Grudziądzu. Zarządcą i właścicielem centrum jest Progress XXI Sp. z o.o. Grudziądz SKA. Na powierzchni najmu 5 188 m² GLA znalazło się pięciu dużych najemców. Dla klientów dostępny jest również parking na 160 miejsc. Przychody z najmu powierzchni handlowej są szacowane na ok. 480 tys. EUR rocznie.

Emisja obligacji serii D spółki Rank Progress SA

W roku 2013 miała miejsce emisja przez Rank Progress 131.750 sztuk obligacji na okaziciela serii D o wartości nominalnej i cenie emisyjnej 1.000 PLN każda i łącznej wartości nominalnej 131.750.000 PLN. Przydział obligacji nastąpił w dniu 11 czerwca 2013 roku. Obligacje serii D zostały zarejestrowane przez KDPW w Warszawie w dniu 14 czerwca 2013 roku, natomiast w dniu 30 lipca 2013 roku Zarząd GPW w Warszawie oraz Zarząd BondSpot SA podjęły uchwały o wprowadzeniu obligacji serii D do alternatywnego systemu obrotu na Catalist. Pierwsze notowanie nastąpiło w dniu 12 sierpnia 2013 roku.

Podpisanie umowy przedwstępnej nabycia gruntów w miejscowości Budzistowo k. Kołobrzegu

W dniu 12 lipca 2013 r. między jednostką zależną Emitenta spółką E.F. Progress V Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, jako Kupującym, a spółką cywilną AGROT Gospodarstwo w Budzistowie Wojciech Rymaszewski, Waldemar Pietras, jako Sprzedającym została zawarta przedwstępna umowa sprzedaży nieruchomości położonej w Budzistowie, Gmina Kołobrzeg, o łącznym obszarze 15,63 ha. Na nieruchomości Emitent zamierza zrealizować centrum handlowo - usługowe o powierzchni całkowitej ok 40 tys. m². Cena sprzedaży przedmiotowej nieruchomości wynosi 21.878.360,00 PLN netto. Niniejsza Umowa obowiązuje do dnia 4 lipca 2015 roku. Przyszła umowa sprzedaży zostanie zawarta jako umowa warunkowa, gdzie warunkiem będzie nieskorzystanie przez jeden z podmiotów uprawnionych tj. Skarb Państwa - Agencję Nieruchomości Rolnych bądź Gminę Kołobrzeg z przysługującego im prawa pierwokupu. Ponadto przyszła umowa sprzedaży zostanie podpisana po spełnieniu szeregu innych warunków określonych w Umowie. Strony postanawiają, że w przypadku, gdy w terminie do dnia 31 lipca 2014 roku, nie spełnią się wskazane warunki, Kupujący ma prawo do odstąpienia od niniejszej Umowy. Jednocześnie Zarząd wskazuje, iż Kupujący ma prawo złożyć oświadczenie woli o kupnie dodatkowej nieruchomości na tym samym terenie od Sprzedającego o powierzchni 6,7 ha za cenę 9.376.220,00 PLN netto, a Sprzedający zobowiązał się do zawarcia umowy jej sprzedaży.

Powołanie Komitetu Audytu

W dniu 1 sierpnia 2013 r. Rada Nadzorcza Emitenta podjęła uchwałę o ustanowieniu komitetu audytu Spółki, w skład którego weszli: Marcin Gutowski (przewodniczący komitetu), Tomasz Janicki (członek komitetu) oraz Paweł Puterko (członek komitetu).

Porozumienie o nabyciu obligacji serii D Emitenta przez Rank Müller Jelenia Góra Sp. z o.o.

W dniu 23 sierpnia 2013 r. pomiędzy Emitentem, Elsoria Polska I Sp. z o.o. z siedzibą w Legnicy (dalej: „Elsoria”) oraz podmioty zależne od Emitenta: Progress XI Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (dalej: „P XI”), Progress XXIII Sp. z o.o. Chojnice SKA z siedzibą w Warszawie (dalej: „P XXIII”), Gemar-Umech Sp. z o.o. z siedzibą w Legnicy (dalej: „GU”), Rank Müller Jelenia Góra Sp. z o.o. z siedzibą w Legnicy (dalej: „RMJG”) oraz Progress XX Sp. z o.o. z siedzibą w Legnicy (dalej: „P XX”) zostało zawarte porozumienie w sprawie sprzedaży obligacji, rozwiązania umowy przedwstępnej, wzajemnego rozliczenia oraz ustanowienia zabezpieczeń (dalej: „Porozumienie”). Zgodnie z zawartym Porozumieniem, Elsoria oraz P XI, przy udziale Emitenta rozwiązały zawartą w dniu 27 marca 2013 r. przedwstępną umowę sprzedaży Centrum Handlowego „Galeria Świdnicka” w Świdnicy. Ponadto, RMJG nabył od Elsorii obligacje serii D wyemitowane przez Emitenta o łącznej wartości nominalnej 22.250.000,00 PLN za cenę 22.898.082,20 PLN. Cena została zapłacona 4 listopada 2013 r. wraz z odsetkami umownymi.

Podpisanie umowy o Generalne Wykonawstwo inwestycji budowa obiektu handlowo-usługowego Galeria Piła w Pile

W dniu 13 września 2013 r. pomiędzy jednostką zależną Emitenta spółką Progress XX Sp. z o.o. z siedzibą w Legnicy, a spółką ERBUD S.A. z siedzibą w Warszawie została zawarta umowa o generalne wykonawstwo inwestycji obiektu handlowo-usługowego Galeria Piła wraz z infrastrukturą techniczną w Pile. Prace budowlane rozpoczęły się w dniu 13 września 2013 roku, natomiast ich zakończenie ma nastąpić do dnia 30 września 2014 r. Za zgodne z umową wykonanie przedmiotu Umowy Zamawiający zapłaci Wykonawcy wynagrodzenie ryczałtowe netto w kwocie 58.400.000 PLN. Umowa zawiera postanowienia umożliwiające naliczenie kar umownych, których łączna wartość nie może przekroczyć 10% całkowitego wynagrodzenia netto należnego Wykonawcy. Zastrzeżenie w Umowie nie wyłącza możliwości dochodzenia przez Zamawiającego odszkodowania na zasadach ogólnych przewyższającego wysokość kar umownych.

Nabycie udziałów w spółce Scotgen Dumfries Limited

W dniu 17 października 2013 roku jednostka zależna Emitenta Rank Recycling Scotland Limited, jako Kupujący, podpisał umowę nabycia aktywów spółki Scotgen Dumfries Limited (Sprzedający) z siedzibą w Wielkiej Brytanii. Nabycie aktywów ma na celu uruchomienie w miejscowości Dumfries w Szkocji zakładu termicznej utylizacji odpadów komunalnych i przemysłowych.

Otwarcie centrum handlowego Brama Pomorza w Chojnicach

W dniu 15 listopada 2013 roku nastąpiło otwarcie dla klientów centrum handlowego Brama Pomorza w Chojnicach. Zarządcą i właścicielem centrum jest jednostka zależna Progress XXIII Sp. z o.o. Chojnice SKA. Centrum składa się z hipermarketu OBI oraz galerii handlowej zajmowanej przez 51 najemców wiodących marek krajowych i zagranicznych. Łączna powierzchnia najmu wynosi 25 597 m² GLA. Do dyspozycji klientów dostępny jest parking na 1 236 miejsc. Przychody z najmu powierzchni handlowej są szacowane na ok. 3.300 tys. EUR.

Porozumienie o zawarciu umowy pożyczki od Elsoria Trading Limited.

W dniu 3 grudnia 2013 r. zawarte zostało porozumienie pomiędzy Emitentem, spółką Elsoria Trading Limited z siedzibą w Nikozji na Cyprze (dalej: Elsoria), będącą spółką kontrolowaną przez pana Andrzeja Bartnickiego, oraz spółką Clarriford Limited z siedzibą w Nikozji na Cyprze), będącą spółką kontrolowaną przez pana Jana Mrocza – Prezesa Zarządu Emitenta, dotyczącego pożyczki oraz akcji Emitenta (dalej: Porozumienie), w ramach którego uzgodniono m.in. warunki pożyczki udzielonej Emitentowi przez Elsoria (dalej: Pożyczkodawca). Zgodnie z Porozumieniem, Pożyczkodawca udzielił Emitentowi pożyczki w kwocie 25.000.000 zł pod warunkiem ustanowienia zabezpieczenia zwrotu pożyczki, m.in. zastawów rejestrowych na obligacjach serii "D" wyemitowanych przez Emitenta i posiadanych przez spółkę zależną Emitenta – Rank Müller Jelenia Góra Sp. z o.o. z siedzibą w Legnicy oraz przez spółkę Clarriford Limited (należącą do Prezesa Jana Mrocza), poręczeń udzielonych przez spółki zależne Emitenta – Rank Müller Jelenia Góra Sp. z o.o., Gemar – Umech Spółka z o.o. z siedzibą w Legnicy oraz Progress XX Spółka z o.o. z siedzibą w Legnicy oraz hipotek, zabezpieczających zobowiązania tychże spółek z tytułu poręczenia, na ich

nieruchomościach położonych w Pile: KW nr PO1I/00006774/5 oraz PO1I/00009771/5 należących do Gemar – Umech Spółka z o.o. oraz Progress XX Spółka z o.o. Pożyczka została wypłacona Emitentowi 4 grudnia 2013 r. Termin spłaty pożyczki wraz ze stosownymi odsetkami zgodnie z aneksem z dnia 13 grudnia 2013 roku upływa z dniem 30 listopada 2014 roku. Pożyczka jest oprocentowana 10% w skali rocznej, przy czym płatność odsetek nastąpi w dniu zwrotu należności wyczerpującej całość należności głównej, stosownie do terminu dokonania zwrotu i proporcjonalnie do zwracanych kwot.

Emisja obligacji serii E

W roku 2013 miała również miejsce emisja przez Rank Progress 18.000 sztuk obligacji na okaziciela serii E o wartości nominalnej i cenie emisyjnej 1.000 PLN każda i łącznej wartości nominalnej 18.000.000 PLN. Przedział obligacji nastąpił w dniu 6 grudnia 2013 roku. Emisja obligacji serii E miała formę niepubliczną i obligacje te nie są notowane na giełdzie.

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 roku 2013 Grupa zakończyła realizację i oddała do użytku obiekty handlowe w Grudziądzu i Chojnicach. Zakończone obiekty inwestycyjne umożliwiły rozpoznanie 19,3 mln PLN zysków z przeszacowań do wartości godziwej. Rozpoczęta została natomiast realizacja inwestycji w Oleśnicy i Pile. Obiekty te zostały szerzej opisane w innych częściach niniejszego dokumentu. Dzięki rozpoczęciu procesów inwestycyjnych łącznie Grupa rozpoznała 15,4 mln PLN zysków z przeszacowań do wartości godziwej. Wynik z tytułu przeszacowań na pozostałych nieruchomościach posiadanych przez spółkę od początku roku był ujemny i wyniósł -14,3 mln PLN. Najistotniejsze zdarzenia mające wpływ na działalność oraz wyniki finansowe zostały dodatkowo opisane szczegółowo w punkcie 5.5. niniejszego sprawozdania.

- 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 sześciu 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
- budowa zakładów termicznej utylizacji odpadów

Przychody ze sprzedaży Grupy Kapitałowej przedstawiały się następująco:

Przychody ze sprzedaży	2013 [tys. PLN]	2012 [tys. PLN]
Najem nieruchomości	44 239	44 354
Sprzedaż nieruchomości	1 314	905

W roku 2013 w strukturach Grupy funkcjonowały obiekty handlowe, których przychody z najmu przedstawiono w tabeli poniżej. Na koniec 2013 roku w strukturach Grupy funkcjonowało pięć

centrów handlowych: w Legnicy, Jeleniej Górze, Świdnicy, Grudziądzu i Chojnicach o łącznej powierzchni najmu 76,1 tys. m².

Obiekt	Przychody najmu w roku 2013	
	[tys. zł]	
Galeria Piastów w Legnicy	21 710	
Pasaż Grodzki w Jeleniej Górze	3 801	
Galeria Świdnicka w Świdnicy	12 829	
Pasaż Wiślany w Grudziądzu	845	
Brama Pomorza w Chojnicach	2 276	
Pozostałe przychody najmu	2 778	

Pasaż Wiślany w Grudziądzu został oddany do użytkowania 28 czerwca 2013 roku, a Centrum Handlowe Brama Pomorza w Chojnicach zostało oddane do użytkowania 15 listopada 2013 roku (2 faza).

- 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;

Grupa Kapitałowa od chwili powstania prowadzi swoją działalność na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej oraz na terenie Wielkiej Brytanii, gdzie posiada spółkę zależną, założoną w celu prowadzenia zakładu termicznej utylizacji odpadów komunalnych i przemysłowych. 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 za nie uzyskać godziwą cenę.

Wcześniej, w latach 2011-2012 Grupa Kapitałowa poprzez swoje podmioty powiązane sprzedała funduszowi Blackstone Real Estate cztery obiekty handlowe: Centrum Handlowe Twierdza w Kłodzku, Park Handlowy Twierdza II w Kłodzku, Centrum Handlowe Galeria Twierdza w Zamościu oraz Galerię Tęcza w Kaliszu za łączną kwotę 154 mln EURO.

Grupa zaopatruje się w towary, usługi oraz produkty praktycznie w całości na terenie Rzeczypospolitej Polskiej. W 2013 roku udział żadnego odbiorcy nie przekraczał 10% przychodów ze sprzedaży ogółem. Natomiast w przypadku dostawców, dwóch było zdecydowanie dominujących. Mirbud SA, który był generalnym wykonawcą oddanych do użytkowania obiektów w Grudziądzu i Chojnicach odpowiadał za 41% ogółu dostaw oraz Erbud SA, który jest generalnym wykonawcą obiektów w Pile i Oleśnicy odpowiadał za 20% dostaw.

- 5.5. informacje 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 30 stycznia 2013 roku Emitent podpisał umowę o współpracy joint venture z Waste to Energy Canada Inc. (dalej: „WtEC”) z siedzibą w Vancouver w Kanadzie. WtEC dostarcza technologie i rozwiązania wykorzystywane w utylizacji odpadów komunalnych i przemysłowych, w ramach których odpady są przetwarzane do postaci popiołu oraz energii cieplnej i elektrycznej. Technologia ta dedykowana jest małym i średnim skupiskom ludności i związana jest z poziomem emisji gazów w ramach norm Unii Europejskiej, niemal całkowitym rozkładem odpadów, neutralnym popiołem, oraz łatwymi do wykorzystania materiałami odzyskiwalnymi.

Podpisana umowa joint venture określa 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 ramach umowy strony zobowiązały się do świadczenia usług spółkom celowym realizującym poszczególne zadania inwestycyjne, każda w ramach swoich kompetencji. Przedmiotem działalności spółki holdingowej będzie komercjalizacja i promocja technologii dostarczonej przez WtEC poprzez jej sprzedaż, marketing, kierowanie realizacją poszczególnych projektów włączając promocję i udostępnienie tej technologii w formie licencji innym zainteresowanym. Terytorium działań spółki holdingowej i spółek celowych zostało ograniczone do Polski i Chorwacji.

- W dniu 19 lutego 2013 r. między jednostką zależną Emitenta spółką Rank Recycling Energy Sp. z o.o. z siedzibą w Legnicy, jako Kupującym, a spółką Drogopol Invest Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach, jako Sprzedającym, 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 20.845.860,00 PLN netto. Termin zawarcie umowy przyrzeczonej był ustalony na dzień 28 lutego 2014 r. Umowa przyrzeczona nie została zrealizowana w wyznaczonym terminie, w związku z czym inwestycja nie będzie realizowana.
- W dniu 3 czerwca 2013 roku pomiędzy jednostką zależną Emitenta E.F. Progress XI Sp. z o.o. SKA, a firmą Erbud SA została podpisana umowa o Generalne Wykonawstwo obiektu handlowo-usługowego Pogodne Centrum w Oleśnicy o łącznej powierzchni najmu 7 677 m² GLA wraz z wykonaniem wszelkich przekładek, przyłączy i sieci, usunięciem wszelkich kolizji oraz budową zewnętrznego i wewnętrznego układu drogowego z parkingami i terenami zielonymi. Wynagrodzenie ryczałtowe za wykonanie przedmiotu umowy ustalono na 15.500.000 PLN. Prace budowlane już zostały zakończone i dnia 7 marca 2014 roku spółka otrzymała pozwolenie użytkowanie.
- W dniu 12 lipca 2013 r. między jednostką zależną Emitenta spółką E.F. Progress V Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, jako Kupującym, a spółką cywilną AGROT Gospodarstwo w Budzistowie Wojciech Rymaszewski, Waldemar Pietras, jako Sprzedającym została zawarta przedwstępna umowa sprzedaży nieruchomości położonej w Budzistowie, Gmina Kołobrzeg, o łącznym obszarze 15,63 ha. Na nieruchomości Emitent zamierza zrealizować centrum handlowo - usługowe o powierzchni całkowitej ok 40 tys. m². Cena sprzedaży przedmiotowej nieruchomości wynosi 21.878.360,00 PLN netto. Niniejsza Umowa obowiązuje do dnia 4 lipca 2015 roku. Przyrzeczona umowa sprzedaży zostanie zawarta jako umowa warunkowa, gdzie warunkiem będzie nieskorzystanie przez jeden z podmiotów uprawnionych tj. Skarb Państwa - Agencję Nieruchomości Rolnych bądź Gminę Kołobrzeg z przysługującego im prawa pierwokupu. Ponadto przyrzeczona umowa sprzedaży zostanie podpisana po spełnieniu szeregu innych warunków określonych w Umowie. Strony postanawiają, że w przypadku, gdy w terminie do dnia 31 lipca 2014 roku, nie spełnią się wskazane warunki, Kupujący ma prawo odstąpienia od niniejszej Umowy. Jednocześnie Zarząd wskazuje, iż Kupujący ma prawo złożyć oświadczenie woli o kupnie dodatkowej nieruchomości na tym samym terenie od Sprzedającego o powierzchni 6,7 ha za cenę 9.376.220,00 PLN netto, a Sprzedający zobowiązał się do zawarcia umowy jej sprzedaży.
- W dniu 23 sierpnia 2013 r. pomiędzy Emitentem, Elsorja Polska I Sp. z o.o. z siedzibą w Legnicy (dalej: „Elsorja”) oraz podmioty zależne od Emitenta: Progress XI Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (dalej: „P XI”), Progress XXIII Sp. z o.o. Chojnice SKA z siedzibą w Warszawie (dalej: „P XXIII”), Gemar-Umech Sp. z o.o. z siedzibą w Legnicy (dalej: „GU”), Rank Müller Jelenia Góra Sp. z o.o. z siedzibą w Legnicy (dalej: „RMJG”) oraz Progress XX Sp. z o.o. z siedzibą w Legnicy (dalej: „P XX”) zostało zawarte porozumienie w sprawie sprzedaży obligacji, rozwiązywania umowy przedwstępnej, wzajemnego rozliczenia oraz ustanowienia zabezpieczeń (dalej: „Porozumienie”). Zgodnie z zawartym Porozumieniem, Elsorja oraz P XI, przy udziale Emitenta rozwiązały zawartą w dniu 27 marca 2013 r. przedwstępna umowę sprzedaży Centrum Handlowego „Galeria Świdnicka” w Świdnicy. Ponadto, RMJG nabył od Elsorji obligacje serii D wyemitowane przez Emitenta o łącznej wartości nominalnej 22.250.000,00 PLN za cenę 22.898.082,20 PLN. Cena została zapłacona 4 listopada 2013 r. wraz z odsetkami umownymi.
- W dniu 13 września 2013 r. pomiędzy jednostką zależną Emitenta spółką Progress XX Sp. z o.o. z siedzibą w Legnicy, a spółką ERBUD S.A. z siedzibą w Warszawie została zawarta umowa o

generalne wykonawstwo inwestycji obiektu handlowo-usługowego Galeria Piła wraz z infrastrukturą techniczną w Pile. Prace budowlane rozpoczęły się w dniu 13 września 2013 roku, natomiast ich zakończenie ma nastąpić do dnia 30 września 2014 roku. Za zgodne z umową wykonanie przedmiotu Umowy Zamawiający zapłaci Wykonawcy wynagrodzenie ryczałtowe netto w kwocie 58.400.000 PLN. Umowa zawiera postanowienia umożliwiające naliczenie kar umownych, których łączna wartość nie może przekroczyć 10% całkowitego wynagrodzenia netto należnego Wykonawcy. Zastrzeżenie w Umowie nie wyłącza możliwości dochodzenia przez Zamawiającego odszkodowania na zasadach ogólnych przewyższającego wysokość kar umownych.

- W dniu 17 października 2013 roku jednostka zależna Emitenta Rank Recycling Scotland Limited, jako Kupujący, podpisał umowę nabycia aktywów spółki Scotgen Dumfries Limited (Sprzedający) z siedzibą w Wielkiej Brytanii. Nabycie aktywów ma na celu uruchomienie w miejscowości Dumfries w Szkocji zakładu termicznej utylizacji odpadów komunalnych.
- w dniu 3 grudnia 2013 r. zawarte zostało porozumienie pomiędzy Emitentem, spółką ElSORIA Trading Limited z siedzibą w Nikozji na Cyprze (dalej: ElSORIA), będącą spółką kontrolowaną przez pana Andrzeja Bartnickiego, oraz spółką Clarriford Limited z siedzibą w Nikozji na Cyprze, będącą spółką kontrolowaną przez pana Jana Mrocza – Prezesa Zarządu Emitenta, dotyczącego pożyczki oraz akcji Emitenta (dalej: Porozumienie), w ramach którego uzgodniono m.in. warunki pożyczki udzielonej Emitentowi przez ElSORIA (dalej: Pożyczkodawca). Zgodnie z Porozumieniem, Pożyczkodawca udzielił Emitentowi pożyczki w kwocie 25.000.000 zł pod warunkiem ustanowienia zabezpieczenia zwrotu pożyczki, m.in. zastawów rejestrowych na obligacjach serii "D" wyemitowanych przez Emitenta i posiadanych przez spółkę zależną Emitenta – Rank Müller Jelenia Góra Sp. z o.o. z siedzibą w Legnicy oraz przez spółkę Clarriford Limited, poręczeń udzielonych przez spółki zależne Emitenta – Rank Müller Jelenia Góra Sp. z o.o., Gemar – Umech Spółka z o.o. z siedzibą w Legnicy oraz Progress XX Spółka z o.o. z siedzibą w Legnicy oraz hipotek, zabezpieczających zobowiązania tychże spółek z tytułu poręczenia, na ich nieruchomościach położonych w Pile: KW nr PO1I/00006774/5 oraz PO1I/00009771/5 należących do Gemar – Umech Spółka z o.o. oraz Progress XX Spółka z o.o. Pożyczka została wypłacona Emitentowi 4 grudnia 2013 r. Termin spłaty pożyczki wraz ze stosownymi odsetkami zgodnie z aneksem z dnia 13 grudnia 2013 roku upływa z dniem 30 listopada 2014 roku. Pożyczka jest oprocentowana 10% w skali rocznej, przy czym płatność odsetek nastąpi w dniu zwrotu należności wyczerpującej całość należności głównej, stosownie do terminu dokonania zwrotu i proporcjonalnie do zwracanych kwot.

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 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 25 lutego 2013 roku spółka zależna Progress XXI Sp. z o.o. Grudziądz SKA podpisała z Pekao Bankiem Hipotecznym SA umowy kredytowe:

- 13.030.000 PLN kredyt budowlany z przeznaczeniem na finansowanie budowy parku handlowego Pasaż Wiślany w Grudziądzu
 - 3.100.000 PLN kredyt na należny podatek VAT
 - 3.140.000 EUR kredyty inwestycyjny z przeznaczeniem na spłatę ww. kredytu budowlanego
 Kredyty budowlane i na VAT zostały już spłacone. Oprocentowanie kredytu inwestycyjnego wynosi EURIBOR 1M + marża Banku. Termin spłaty kredytu inwestycyjnego upływa z dniem 30 listopada 2018 roku.

- w dniu 04 czerwca 2013 roku Emitent zaciągnął kredyt o wartości 5.000.000 PLN w Nordea Bank Polska S.A. Stopa oprocentowania wyniosła WIBOR 1M powiększony o ustaloną marżę. Terminem zapadalności kredytu był ustalony na dzień 30 listopada 2013 roku. Kredyt został spłacony w całości w dniu 17 czerwca 2013 r.
- w dniu 14 czerwca 2013 roku spółka zależna Progress XXIII Sp. z o.o. Chojnice SKA podpisała z BRE Bankiem SA umowy kredytowe:
 - 71.500.000 PLN kredyt budowlany z przeznaczeniem na finansowanie budowy centrum handlowego Brama Pomorza w Chojnicach
 - 7.500.000 PLN kredyt na należny podatek VAT
 - 18.500.000 EUR kredyty inwestycyjny z przeznaczeniem na spłatę ww. kredytu budowlanego
 Kredyty budowlane i na VAT zostały już spłacone. Oprocentowanie kredytu inwestycyjnego wynosi EURIBOR 1M + marża Banku. Termin spłaty kredytu inwestycyjnego upływa z dniem 20 grudnia 2023 roku.
- w dniu 21 sierpnia 2013 roku spółka zależna Progress XI Sp. z o.o. podpisała aneks do umowy kredytowej z dnia 29 czerwca 2011 roku. Na podstawie aneksu Bank udzielił nowej transzy B kredytu inwestycyjnego na kwotę 4.500.000 EUR, tym samym podwyższając maksymalną kwotę kredytu do 20.044.000 EUR. Oprocentowanie transzy B ustalono na EURIBOR 1M + marża Banku, a termin spłaty transzy B do dnia 21 sierpnia 2018 roku.
- w dniu 25 listopada 2013 roku spółka zależna E.F. Progress XI Sp. z o.o. SKA zawarła z BRE Bankiem Hipotecznym SA umowę kredytu o charakterze budowlano-hipotecznym do kwoty 5.415.952,00 EUR. Kredyt przeznaczony jest na sfinansowanie budowy mini galerii handlowej Pogodne Centrum w Oleśnicy. Oprocentowanie kredytu ustalono oparte jest o stopę EURIBOR 3M + marża Banku, a termin spłaty kredytu ustalono do dnia 20 września 2029 roku.

W roku 2013 Rank Progress S.A. zaciągnął od jednostek powiązanych następujące pożyczki:

LP.	Data udzielenia pożyczki	Wartość pożyczki (PLN)	Pożyczkodawca	Data wymagalności
1	2013-01-04	1 100 000,00	Rank Müller Jelenia Góra Sp. z o.o.	pożyczka spłacona
2	2013-01-16	25 000,00	E.F. Progress II Sp. z o.o.	pożyczka spłacona
3	2013-01-16	45 000,00	E.F. Progress V Sp. z o.o.	pożyczka spłacona
4	2013-01-16	125 000,00	E.F. Progress VI Sp. z o.o.	2016-12-31
5	2013-01-16	25 000,00	E.F. Progress XI Sp. z o.o. SKA	pożyczka spłacona
6	2013-01-16	45 000,00	E.F. Progress XII Sp. z o.o.	2016-12-31
7	2013-01-16	40 000,00	Rank Prosper Skarżysko-Kamienna Sp. z o.o.	2016-12-31
8	2013-01-16	40 000,00	Gemar Umech Sp. z o.o.	pożyczka spłacona
9	2013-01-16	360 000,00	Progress XII Sp. z o.o.	2016-12-31
10	2013-01-16	210 000,00	Progress XIV Sp. z o.o. Miejsce Piastowe SKA	2016-12-31
11	2013-01-16	40 000,00	Progress XIV Sp. z o.o. Galeria SKA	2016-12-31
12	2013-01-16	120 000,00	Progress XV Sp. z o.o.	2016-12-31
13	2013-01-16	40 000,00	Progress XV Sp. z o.o. SKA	2016-12-31
14	2013-01-16	30 000,00	Progress XVI Sp. z o.o.	pożyczka spłacona
15	2013-01-16	65 000,00	Progress XVIII Sp. z o.o.	2016-12-31
16	2013-01-16	40 000,00	Progress XVIII Sp. z o.o. SKA	2016-12-31
17	2013-01-16	60 000,00	Progress XIX Sp. z o.o.	2016-12-31
18	2013-01-16	35 000,00	Progress XIX Sp. z o.o. SKA	2016-12-31
19	2013-01-18	80 000,00	Progress III Sp. z o.o.	2016-12-31
20	2013-01-17	1 230 000,00	Progress V Sp. z o.o.	2016-12-31

21	2013-01-21	700 000,00	Progress XX Sp. z o.o.	pożyczka spłacona
22	2013-01-22	160 000,00	Progress VIII Sp. z o.o.	pożyczka spłacona
23	2013-02-08	2 480 000,00	Progress XVI Sp. z o.o.	2016-12-31
24	2013-02-08	2 195 000,00	Progress XXI Sp. z o.o. Grudziądz SKA	pożyczka spłacona
25	2013-02-11	500 000,00	Progress XVI Sp. z o.o.	2016-12-31
26	2013-02-18	1 280 000,00	Progress XXIII Sp. z o.o. Chojnice SKA	pożyczka spłacona
27	2013-03-04	168 000,00	Progress II Sp. z o.o.	pożyczka spłacona
28	2013-03-11	60 000,00	E.F. Progress XI Sp. z o.o.	2016-12-31
29	2013-03-14	35 000,00	Progress XIV Sp. z o.o.	pożyczka spłacona
30	2013-03-14	80 000,00	Rank Müller Jelenia Góra Sp. z o.o.	pożyczka spłacona
31	2013-03-15	1 000 000,00	Progress XXIII Sp. z o.o. Chojnice SKA	pożyczka spłacona
32	2013-03-28	2 800 000,00	Clarriford Ltd	2015-12-31
33	2013-03-28	7 000 000,00	Clarriford Ltd	pożyczka spłacona
34	2013-04-03	720 000,00	Progress XIV Sp. z o.o. SKA	pożyczka spłacona
35	2013-04-04	540 000,00	Progress II Sp. z o.o.	2016-12-31
36	2013-04-04	210 000,00	Progress III Sp. z o.o.	2016-12-31
37	2013-04-10	133 789,73	Progress IX Sp. z o.o.	pożyczka spłacona
38	2013-05-09	1 750 000,00	Progress II Sp. z o.o.	2016-12-31
39	2013-05-10	240 000,00	Progress V Sp. z o.o.	pożyczka spłacona
40	2013-05-16	2 000 000,00	Clarriford Ltd	2016-12-31
41	2013-07-24	80 000,00	Progress XIV Sp. z o.o. Miejsce Piastowe SKA	2016-12-31
42	2013-07-26	500 000,00	Clarriford Ltd	pożyczka spłacona
43	2013-08-02	10 000,00	Progress XXII Sp. z o.o.	pożyczka spłacona
44	2013-08-02	10 000,00	Progress XXIV Sp. z o.o.	pożyczka spłacona
45	2013-08-19	200 000,00	Clarriford Ltd	pożyczka spłacona
46	2013-08-19	1 140 000,00	Progress XX Sp. z o.o.	2016-12-31
47	2013-08-23	18 990 000,00	Progress XI Sp. z o.o.	2016-12-31
48	2013-10-01	70 000,00	Progress II Sp. z o.o.	pożyczka spłacona
49	2013-10-01	70 000,00	Gemar Umech Sp. z o.o.	2016-12-31
50	2013-10-01	20 000,00	Rank Recycling Długoszyń Sp. z o.o.	2016-12-31
51	2013-10-01	45 000,00	Progress XXIII Sp. z o.o.	2016-12-31
52	2013-10-15	500 000,00	E.F. Progress XI Sp. z o.o. SKA	2016-12-31
53	2013-11-22	2 600 000,00	MJM Group SA	2016-12-31
54	2013-12-09	50 000,00	Progress XIV Sp. z o.o. SKA	2016-12-31
55	2013-12-18	1 073 000,00	Progress XXI Sp. z o.o. Grudziądz SKA	2016-12-31
56	2013-12-30	50 000,00	Progress IX Sp. z o.o.	2016-12-31
57	2013-12-30	20 000,00	Progress IX Sp. z o.o.	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.

Dodatkowo w roku 2013 Rank Progress S.A. zaciągnął od podmiotów niepowiązanych następujące pożyczki:

LP.	Data udzielenia pożyczki	Wartość pożyczki (PLN)	Pożyczkodawca	Data wymagalności
1	2013-02-08	4 000 000,00	Elsoria Polska I sp. z o.o.	pożyczka spłacona
2	2013-03-28	18 000 000,00	Elsoria Polska I sp. z o.o.	pożyczka spłacona
3	2013-04-29	400 000,00	KJ INVESTMENT PROGRESS II Sp. z o.o. Sp. jawna	2016-12-31
4	2013-10-18	5 000 000,00	INDOS SA	pożyczka spłacona
5	2013-12-04	25 000 000,00	Elsoria Trading Ltd	2014-11-30

Wszystkie pożyczki otrzymane od podmiotów niepowiązanych były zawarte na warunkach rynkowych.

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 2013 Rank Progress S.A. udzielił następujących pożyczek jednostkom zależnym i powiązanym:

LP.	Data udzielenia pożyczki	Wartość pożyczki (PLN)	Pożyczkobiorca	Data wymagalności
1	2013-01-18	500 000,00	Progress XXIII Sp. z o.o. Chojnice SKA	pożyczka spłacona
2	2013-01-25	2 100 000,00	Progress XXI Sp. z o.o. Grudziądz SKA	pożyczka spłacona
3	2013-01-28	20 000,00	Progress XXI Sp. z o.o. Grudziądz SKA	pożyczka spłacona
4	2013-03-05	130 000,00	Progress XIII Sp. z o.o.	pożyczka spłacona
5	2013-03-12	15 000,00	Rank Recycling Energy Sp. z o.o.	pożyczka spłacona
6	2013-03-28	1 800 000,00	Progress XIII Sp. z o.o.	2016-12-31
7	2013-03-28	330 000,00	NCT Inwestycje Świętokrzyskie I Sp. z o.o.	2016-12-31
8	2013-04-03	40 000,00	Progress XXIII Sp. z o.o. Chojnice SKA	pożyczka spłacona
9	2013-04-11	200 000,00	Progress XXIII Sp. z o.o. Chojnice SKA	pożyczka spłacona
10	2013-04-26	170 000,00	NCT Inwestycje Świętokrzyskie I Sp. z o.o.	2016-12-31
11	2013-04-26	220 000,00	Progress XXIII Sp. z o.o. Chojnice SKA	pożyczka spłacona
12	2013-04-29	400 000,00	Progress XIV Sp. z o.o. SKA	2016-12-31
13	2013-05-07	30 000,00	Progress XXIII Sp. z o.o. Chojnice SKA	pożyczka spłacona
14	2013-05-23	50 000,00	NCT Inwestycje Świętokrzyskie I Sp. z o.o.	2016-12-31
15	2013-05-28	110 000,00	E.F. Progress XI Sp. z o.o. SKA	pożyczka spłacona
16	2013-05-29	700 000,00	Progress XIII Sp. z o.o.	2016-12-31
17	2013-06-13	10 000,00	E.F. Progress XI Sp. z o.o. SKA	pożyczka spłacona
18	2013-06-18	400 000,00	Progress XX Sp. z o.o.	pożyczka spłacona
19	2013-06-20	7 000 000,00	Progress XXIII Sp. z o.o. Chojnice SKA	2016-12-31
20	2013-06-21	500 000,00	E.F. Progress X Sp. z o.o.	2016-12-31
21	2013-06-24	25 000,00	Progress V Sp. z o.o.	pożyczka spłacona
22	2013-07-02	130 000,00	Progress XIV Sp. z o.o. SKA	pożyczka spłacona
23	2013-07-12	900 000,00	Progress XXIII Sp. z o.o. Chojnice SKA	pożyczka spłacona
24	2013-07-12	10 000,00	Rank Recycling Energy Sp. z o.o.	pożyczka spłacona
25	2013-07-16	50 000,00	Progress XXIII Sp. z o.o. Chojnice SKA	pożyczka spłacona
26	2013-07-17	10 000,00	Rank Recycling Energy Sp. z o.o.	pożyczka spłacona
27	2013-07-24	30 000,00	Progress XIV Sp. z o.o. SKA	pożyczka spłacona
28	2013-08-20	45 000,00	Rank Recycling Długoszyń Sp. z o.o.	2016-12-31
29	2013-08-26	8 800 000,00	E.F. Progress II Sp. z o.o.	2016-12-31
30	2013-08-29	400 000,00	Progress XIII Sp. z o.o.	pożyczka spłacona
31	2013-09-26	400 000,00	Rank Recycling Długoszyń Sp. z o.o.	2016-12-31
32	2013-09-26	10 000,00	Progress XXIX Sp. z o.o.	2016-12-31
33	2013-09-27	1 923,00	Rank Recycling Scotland Ltd.	2016-12-31
34	2013-09-30	1 500 000,00	Progress XIII Sp. z o.o.	2016-12-31
35	2013-10-02	5 000,00	Progress XIV Sp. z o.o. SKA	2016-12-31
36	2013-10-02	25 000,00	NCT Inwestycje Świętokrzyskie I Sp. z o.o.	2016-12-31
37	2013-10-03	100 000,00	Rank Recycling Scotland Ltd.	2016-12-31
38	2013-10-04	20 000,00	Rank Recycling Energy Sp. z o.o.	2016-12-31
39	2013-10-09	10 000,00	Progress XXIX Sp. z o.o.	2016-12-31
40	2013-10-15	30 000,00	Rank Recycling Długoszyń Sp. z o.o.	2016-12-31
41	2013-10-15	20 000,00	Progress XXIX Sp. z o.o.	2016-12-31
42	2013-10-16	10 000,00	NCT Inwestycje Świętokrzyskie I Sp. z o.o.	2016-12-31
43	2013-10-16	10 000,00	Progress XXVI Sp. z o.o.	2016-12-31
44	2013-10-21	3 000 000,00	Progress XXIII Sp. z o.o. Chojnice SKA	2016-12-31
45	2013-10-28	250 000,00	Progress XXIII Sp. z o.o. Chojnice SKA	2016-12-31
46	2013-10-29	200 000,00	Progress XXIII Sp. z o.o. Chojnice SKA	2016-12-31
47	2013-10-30	500 000,00	Progress XIII Sp. z o.o.	2016-12-31
48	2013-10-31	250 000,00	Rank Recycling Scotland Ltd.	2016-12-31
49	2013-11-05	100 000,00	Rank Recycling Scotland Ltd.	2016-12-31
50	2013-11-08	650 000,00	Rank Recycling Scotland Ltd.	2016-12-31

51	2013-11-15	10 000,00	E.F. Progress X Sp. z o.o.	2016-12-31
52	2013-11-20	20 000,00	Rank Recycling Energy Sp. z o.o.	2016-12-31
53	2013-11-22	10 000,00	Progress XXVI Sp. z o.o.	2016-12-31
54	2013-11-27	120 000,00	Progress XXI Sp. z o.o. Grudziądz SKA	pożyczka spłacona
55	2013-11-28	100 000,00	Rank Recycling Scotland Ltd.	2016-12-31
56	2013-12-05	50 000,00	Rank Recycling Energy Sp. z o.o.	2016-12-31
57	2013-12-05	100 000,00	Progress XIII Sp. z o.o.	2016-12-31
58	2013-12-10	100 000,00	Rank Recycling Scotland Ltd.	2016-12-31
59	2013-12-10	50 000,00	Progress XXIX Sp. z o.o.	2016-12-31
60	2013-12-10	100 000,00	Progress V Sp. z o.o.	2016-12-31
61	2013-12-11	200 000,00	Rank Recycling Scotland Ltd.	2016-12-31
62	2013-12-11	40 000,00	NCT Inwestycje Świętokrzyskie I Sp. z o.o.	2016-12-31
63	2013-12-11	40 000,00	Progress XXIX Sp. z o.o.	2016-12-31
64	2013-12-17	500 000,00	Progress XX Sp. z o.o.	2016-12-31
65	2013-12-16	30 000,00	Rank Recycling Scotland Ltd.	2016-12-31
66	2013-12-20	400 000,00	Progress XIII Sp. z o.o.	2016-12-31
67	2013-12-20	40 000,00	Progress XXVIII Sp. z o.o.	2016-12-31
68	2013-12-20	200 000,00	Rank Recycling Scotland Ltd.	2016-12-31
69	2013-12-24	1 000 000,00	Progress XIII Sp. z o.o.	2016-12-31
70	2013-12-27	150 000,00	Rank Müller Jelenia Góra Sp. z o.o.	2016-12-31
71	2013-12-27	50 000,00	NCT Inwestycje Świętokrzyskie I Sp. z o.o.	2016-12-31
72	2013-12-30	283 000,00	Progress XIII Sp. z o.o.	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 2013 Emitent udzielił następujących gwarancji i poręczeń spółkom zależnym:

- w dniu 25 lutego 2013 roku w celu zabezpieczenia wykonania umowy kredytu zawartej pomiędzy Progress XXI Sp. z o.o. Grudziądz SKA, a Pekao Bank Hipoteczny SA, Emitent udzielił gwarancji w przypadku przekroczenia kosztów budowy, do wypłaty ze środków własnych na rzecz Kredytobiorcy kwoty odpowiadającej 5% Budżetu Projektu z wyłączeniem kosztów gruntu, nie więcej niż 801.220,00 PLN. Wymieniona gwarancja wygasła w dniu 01 marca 2014 roku.
- w dniu 25 lutego 2013 roku w celu zabezpieczenia wykonania umowy kredytu zawartej pomiędzy Progress XXI Sp. z o.o. Grudziądz SKA, a Pekao Bank Hipoteczny SA, Emitent udzielił gwarancji do wypłaty ze środków własnych na rzecz Banku kwoty niezbędnej do uzupełnienia kaucji DSRA do 6-krotności miesięcznej raty kapitałowo-odsetkowej. Niniejsza gwarancja wygasa z końcem okresu kredytowania, czyli z dniem 30 listopada 2018 roku.
- w dniu 25 lutego 2013 roku w celu zabezpieczenia wykonania umowy kredytu zawartej pomiędzy Progress XXI Sp. z o.o. Grudziądz SKA, a Pekao Bank Hipoteczny SA, Emitent udzielił poręczenia za zobowiązania z tytułu udzielonego kredytu do maksymalnej kwoty 13.030.000 PLN. Wymienione poręczenie wygasło 05 grudnia 2013 roku.
- w dniu 25 lutego 2013 roku, w celu zabezpieczenia wykonania umowy kredytu zawartej pomiędzy Progress XXI Sp. z o.o. Grudziądz SKA, a Pekao Bank Hipoteczny SA, Emitent udzielił poręczenia za zobowiązania z tytułu udzielonego kredytu do maksymalnej kwoty 540.000 EUR. Wymienione poręczenie wygasło 05 grudnia 2013 roku.
- W dniu 21 sierpnia 2013 roku zawarty został aneks nr 3 do umowy poręczenia z dnia 29 czerwca 2011 roku zawartej pomiędzy Rank Progress SA, Progress XI Sp. z o.o. oraz BRE Bank SA w związku z udzieleniem nowej Transzy B Kredytu Inwestycyjnego udzielonego przez BRE Bank SA dla Progress XI Sp. z o.o. Na mocy aneksu, zwiększa się kwota udzielonego poręczenia do maksymalnej wysokości 30.066.000 EUR. Pozostałe warunki umowy poręczenia pozostają bez zmian.

- w dniu 23 sierpnia 2013 roku w związku nabyciem przez Rank Müller Jelenia Góra Sp. z o.o. od Elsorja Polska I Sp. z o.o. obligacji serii D wyemitowanych przez Emitenta o łącznej wartości nominalnej 22.250.000 PLN za cenę 22.898.082,20 PLN z terminem płatności ustalonym do dnia 15 grudnia 2013 roku, Rank Progress SA udzielił na rzecz Elsorja Polska I Sp. z o.o. w imieniu Rank Müller Jelenia Góra Sp. z o.o. poręczenia co do zapłaty ceny wraz z odsetkami. Całość ceny wraz z odsetkami zostało zapłacone w dniu 04 listopada 2013 roku, w związku z tym poręczenie wygasło.
- w dniu 17 października 2013 roku jednostka zależna Emitenta Rank Recycling Scotland Limited, jako Kupujący, podpisał umowę nabycia aktywów spółki Scotgen Dumfries Limited (Sprzedający) z siedzibą w Wielkiej Brytanii. W związku z zawarciem powyższej umowy Rank Progress SA udzielił gwarancji za zobowiązania pieniężne Kupującego do maksymalnej kwoty 2.500.000 funtów brytyjskich. Niniejsza gwarancja stanowi stałe zabezpieczenie i pozostaje w mocy do czasu wypełnienia wszystkich zobowiązań gwarancyjnych.
- w dniu 17 października 2013 roku została zawarta umowa trójstronna pomiędzy Scothold Limited z siedzibą w Wielkiej Brytanii, jednostką zależną Rank Recycling Scotland Limited oraz Rank Progress SA. Zgodnie z umową Scothold Limited wyraża zgodę na dzierżawę przez Rank Recycling Scotland Limited gruntu w miejscowości Dumfries (Szkocja) na której był położony zakład produkcyjny spółki Scotgen Dumfries Limited. Dodatkowo Rank Progress SA udzielił gwarancji na wykonanie wszelkich zobowiązań związanych z przedmiotem dzierżawy do maksymalnej kwoty 1.000.000 funtów brytyjskich. Niniejsza gwarancja stanowi stałe zabezpieczenie i pozostaje w mocy do czasu wypełnienia wszystkich zobowiązań gwarancyjnych.
- w dniu 23 października 2013 roku Emitent udzielił poręczenia na rzecz BRE Bank SA w imieniu spółki Progress XXIII Sp. z o.o. Chojnice SKA w związku z zawartymi umowami kredytowymi. Zgodnie z poręczeniem Rank Progress SA nieodwołalnie i bezwarunkowo zobowiązuje się do zapłacenia Bankowi wszelkich sum zażądanych przez Bank w żądaniu zapłaty w celu pokrycia niedostatku płatności do maksymalnej kwoty 122.250.000 PLN. Niniejsze poręczenie upływa z dniem spłaty kredytu, lecz nie później niż 31 grudnia 2026 roku.
- w dniu 23 października 2013 roku Emitent udzielił gwarancji na rzecz Progress XXIII Sp. z o.o. Chojnice SKA w związku z zawartymi umowami kredytowymi z BRE Bank SA. Zgodnie z treścią gwarancji, Rank Progress SA nieodwołalnie i bezwarunkowo zobowiązał się do dokonania płatności na rzecz Kredytobiorcy kwot jakie będą wymagane do pokrycia wszelkich przekroczeń kosztów lub ryzyka wystąpienia przekroczeń kosztów budowy żądanych przez Bank lub Kredytobiorcę i wskazującego sumę należną do zapłaty na rzecz Kredytobiorcy do maksymalnej wysokości 25.000.000 PLN. Niniejsza gwarancja wygasa z upływem 6 miesięcy od zakończenia kredytowanego projektu.
- w dniu 25 listopada 2013 roku podpisane zostały umowy poręczenia pomiędzy BRE Bank Hipoteczny S.A. z siedzibą z siedzibą w Warszawie (dalej: Bank), a spółką zależną Emitenta E.F. Progress XI Sp. z o.o. (Umowa poręczenia 1) oraz umowy poręczenia pomiędzy Bankiem a Emitentem (Umowa poręczenia 2). Zgodnie z Umową poręczenia 1 i Umową poręczenia 2, E.F. Progress XI Sp. z o.o. oraz Emitent dokonali poręczenia za zobowiązania z tytułu kredytu udzielonego "E.F. PROGRESS XI" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółce Komandytowo - Akcyjnej w wysokości 5.415.952,00 EUR (co stanowi równowartość kwoty 22.709.086,74 PLN zgodnie z tabelą kursów średnich NBP nr 227/A/NBP/2013 z dnia z 25 listopada 2013 r. 1 EUR= 4,1930 PLN) przeznaczonego na budowę centrum handlowego w Oleśnicy. Umowa poręczenia 1 oraz Umowa poręczenia 2 są ważne do czasu łącznego spełnienia warunków określonych w umowach, nie dłużej jednak niż do dnia spłaty wszystkich wierzytelności Banku z tytułu w/w umowy kredytu.

Oprócz powyższych, Emitent, jak również żadna z jednostek od niego zależnych, za wyjątkiem poręczenia wymienionego poniżej nie udzielały w roku 2013 roku żadnych innych poręczeń lub gwarancji o znaczącej wartości.

Poręczenia i gwarancje udzielone Emitentowi przez jednostki zależne

- dnia 3 grudnia 2013 roku spółki zależne od Emitenta, tj. Gemar-Umech Sp. z o.o., Rank Müller Jelenia Góra Sp. z o.o. oraz Progress XX Sp. z o.o. zawarły umowy poręczenia z Elsorja Trading Limited z siedzibą w Nikozji (Cypr). Zgodnie z treścią Umów poręczenia spółki Gemar-Umech

Sp. z o.o. oraz Progress XX Sp. z o.o. dokonały każda poręczenia w wysokości 35.000.000 zł, zaś Rank Müller Jelenia Góra Sp. z o.o. dokonała poręczenia w wysokości 22.000.000 zł, z tytułu pożyczki w kwocie 25.000.000 zł otrzymanej od Elsorja Trading Limited, a udzielonej Emitentowi na podstawie umowy pożyczki z dnia 3 grudnia 2013 roku. Umowy poręczenia są ważne do dnia spłaty wszystkich wierzytelności Elsorja Trading Limited.

Oprócz powyższych, Emitent nie otrzymał w roku 2013 żadnych innych poręczeń lub gwarancji.

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

W roku 2013 oprócz inwestycji kapitałowych w jednostki zależne Emitenta, Grupa Kapitałowa Rank Progress nie dokonywała żadnych innych istotnych 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 2013.

Jednostka dominująca na dzień 31 grudnia 2013 roku posiadała 25 432 sztuk akcji własnych. Stan ten nie zmienił się w stosunku do 31 grudnia 2012 roku.

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

Rank Progress S.A. 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 1,1 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 potencjalnych partnerów, którzy mogliby zagwarantować odpowiedni kapitał finansowy jako wkład własny w zamian za współkontrolę nad danym projektem.

Realizacja planu inwestycyjnego zależy w również od planowanej w najbliższym czasie sprzedaży funkcjonujących obiektów handlowych: Galerii Świdnickiej w Świdnicy, Centrum Handlowego Brama Pomorza w Chojnicach, Pasażu Wiślanego w Grudziądzu, a także inwestycji w trakcie budowy – Pogodnego Centrum w Oleśnicy i Galerii Piła w Pile, a w następnym etapie innych obiektów, których budowa wkrótce się rozpocznie. W przypadku opóźnienia procesu sprzedaży poszczególnych nieruchomości, Emitent będzie odpowiednio modyfikował i dostosowywał swoje zamierzenia inwestycyjne do możliwości finansowych i możliwości pozyskania finansowania z innych źródeł.

W chwili obecnej na wszystkie realizowane inwestycje znajdujące się w fazie budowy Grupa Kapitałowa posiada realne źródła ich finansowania i nie widzi, zakładając planowane wpływy ze sprzedaży nieruchomości wymienionych powyżej, 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 74% aktywów ogółem na koniec 2013 roku. Udział ten zwiększył się w porównaniu do końca 2012 r. o 1 p.p., ale w wartościach bezwzględnych wartość nieruchomości inwestycyjnych zwiększyła się o 135 mln PLN, głównie na skutek oddania centrów handlowych w Grudziądzu i Chojnicach oraz rozpoczęcia prac inwestycyjnych w Oleśnicy i Pile. Aktywa obrotowe obejmowały głównie zapasy i należności krótkoterminowe i stanowiły niemal 14% aktywów ogółem. Stan zapasów utrzymał się na zbliżonym poziomie do roku 2012, natomiast poziom należności zmniejszył się o 6,5 mln PLN spowodowany zapłatą za sprzedany w 2012 roku obiekt handlowy w Kłodzku.

Kapitały własne stanowiły 44% pasywów ogółem i wraz z zobowiązaniami długoterminowymi finansowały wartość aktywów trwałych w 88%. Kapitał własny obniżył się w porównaniu do 2012 roku na skutek straty netto poniesionej w 2013.

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 30% ogółu pasywów.

Dźwignia finansowa w roku 2013 zwiększyła się, lecz 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 skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej Rank Progress S.A. za rok 2013 w punkcie „Istotne zdarzenia w 2013 roku nieuwjęte w sprawozdaniu finansowym okresu” oraz w punkcie 5.8 niniejszego sprawozdania w części dotyczącej udzielonych i otrzymanych gwarancji i poręczeń.

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

Zarząd Spółki na bieżąco analizuje i aktualizuje strukturę finansowania, tak aby zapewnić optymalny i bezpieczny model wykorzystywania zasobów finansowych przez całą Grupę Kapitałową.

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 zdywersyfikowaną 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 2013 r. stopa zadłużenia uległa zwiększeniu, ale jednocześnie utrzymano korzystną strukturę

zadłużenia na rzecz przewagi zobowiązań długoterminowych nad krótkoterminowymi w strukturze zobowiązań ogółem.

W związku z decyzją Izby Skarbowej we Wrocławiu dotyczącej sprawy opisanej jako Rank Progress S.A. - „przewalutowanie” w punkcie 6.12 poniżej, w styczniu i lutym 2014 w wykonaniu tej decyzji zostały tymczasowo zajęte przez Dolnośląski Urząd Skarbowy rachunki bankowe Spółki. Emitent jednak może bez przeszkód regulować swoje zobowiązania pracownicze oraz wobec ZUS i Urzędu Skarbowego z tytułu podatku dochodowego od osób fizycznych. W przypadku pozostałych zobowiązań, są one regulowane w imieniu Emitenta w formie przekazu przez inne spółki z Grupy Kapitałowej, które posiadają wobec Rank Progress zobowiązania. W związku z tym, Emitent nie posiada, oprócz zobowiązania wobec DUS, innych wymagalnych i nieuregulowanych zobowiązań. W chwili obecnej Zarząd Emitenta negocjuje z DUS terminy przekazywania oraz wielkość środków w celu zaspokojenia roszczenia organu i stoi na stanowisku, iż w wyniku negocjacji rachunki bankowe zostaną częściowo zwolnione spod egzekucji, dzięki czemu Spółka będzie mogła samodzielnie regulować swoje zobowiązania. Ostatecznie Emitent będzie mógł uregulować rzekomą zaległość podatkową po sprzedaży przez Grupę wybranych nieruchomości handlowych.

W roku 2013 przychody ze sprzedaży produktów, usług i towarów utrzymały się na poziomie roku 2012. Wskaźnik rentowności operacyjnej utrzymał się również na poziomie roku 2012. Natomiast pogorszeniu na skutek straty netto uległy wskaźniki rentowności netto sprzedaży, na kapitale własnym i na aktywach. Strata netto była spowodowana mniejszymi przychodami finansowymi i zwiększonym poziomem kosztów finansowych.

Wskaźniki rentowności:

Wskaźnik	Opis	2013	2012
Rentowność operacyjna sprzedaży	$\frac{\text{Zysk na działalności operacyjnej}}{\text{Przychody ze sprzedaży}}$	29,3%	29,6%
Rentowność netto sprzedaży	$\frac{\text{Zysk netto}}{\text{Przychody ze sprzedaży}}$	-24,1%	52,3%
Rentowność na kapitale własnym (ROE)	$\frac{\text{Zysk netto}}{\text{Kapitał własny}}$	-2,5%	5,2%
Rentowność na aktywach (ROA)	$\frac{\text{Zysk netto}}{\text{Suma aktywów}}$	-1,1%	2,8%

Wskaźniki płynności spadły w stosunku do roku 2012 w wyniku wzrostu zobowiązań krótkoterminowych. Wzrost ten był spowodowany przez zakwalifikowanie kredytów posiadanych przez spółkę zależną Progress XIII Sp. z o.o. na kwotę 175,6 mln PLN w całości do zobowiązań krótkoterminowych z uwagi na zapadalność w roku 2014. Spółka czyni starania nad zrefinansowaniem wymienionych kredytów, przy czym rozpoczęły się już negocjacje w sprawie refinansowania tych kredytów zarówno z Bankiem Zachodnim WBK S.A., który udzielił oba kredyty, jak i innymi bankami.

Wskaźniki płynności:

Wskaźnik	Opis	2013	2012
Wskaźnik płynności bieżącej	$\frac{\text{Aktywa obrotowe}}{\text{Zobowiązania krótkoterminowe}}$	0,6	1,1
Wskaźnik płynności szybkiej	$\frac{\text{Aktywa obrotowe} - \text{Zapasy}}{\text{Zobowiązania krótkoterminowe}}$	0,2	0,3

Wskaźnik zadłużenia nieco wzrósł, ale w dalszym ciągu utrzymuje się na bezpiecznym poziomie. Pokrycie aktywów trwałych kapitałem własnym uległo obniżeniu, na skutek braku transakcji sprzedaży obiektów handlowych, przy równocześnie postępujących pracach nad nowymi

inwestycjami. Grupa cały czas utrzymuje również korzystną strukturę finansowania z przewagą zobowiązań długoterminowych.

Wskaźniki zadłużenia:

Wskaźnik	Opis	2013	2012
Wskaźnik zadłużenia ogółem	$\frac{\text{Zobowiązania ogółem}}{\text{Suma aktywów}}$	0,6	0,5
Pokrycie aktywów trwałych kapitałem własnym	$\frac{\text{Kapitał własny}}{\text{Aktywa trwałe}}$	0,5	0,7
Struktura zadłużenia	$\frac{\text{Zobowiązania długoterminowe}}{\text{Zobowiązania krótkoterminowe}}$	1,1	1,8

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

W dniu 02 września 2013 roku Zarząd Emitenta podjął decyzję o odwołaniu prognozy skonsolidowanych wyników finansowych za 2013 rok oraz decyzję dotyczącą rezygnacji z podania nowej prognozy wyników finansowych Grupy Kapitałowej na 2013 rok.

Decyzja o odwołaniu prognozy finansowej Grupy na 2013 rok jest związana przede wszystkim z negatywnym wpływem przedłużających się procedur administracyjnych dotyczących kluczowych projektów, których przychody z przeszacowań były ujęte w prognozie. W tym roku Emitent doświadczył szeregu negatywnych zdarzeń związanych z zaplanowanymi na rok 2013 budowlami nieruchomości: m.in. przez działania obstrukcyjne podjęte przez strony trzecie oraz przedłużające się procedury w urzędach, w szczególności jeśli chodzi o uzgodnienia dotyczące układu drogowego, uzyskanie decyzji środowiskowych oraz uchwalenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Dodatkowo negatywny wpływ na wynik miały trudne do wcześniejszego oszacowania, niezależne od Emitenta aktualizacje do wartości godziwej nieruchomości należących do spółki.

W opinii Zarządu Emitenta w obecnym niestabilnym otoczeniu rynkowym nie jest możliwe wystarczająco precyzyjne zaprognozowanie wyników finansowych.

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 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 S.A.

- ryzyko zmian regulacji prawnych.

Zagrożenie mogą stanowić także zmiany przepisów prawa lub różne jego interpretacje. Niespójność, brak jednolitej interpretacji, częste nowelizacje to czynniki stanowiące poważne ryzyko w prowadzeniu działalności gospodarczej. Prawo polskie znajduje się obecnie wciąż w okresie dostosowawczym, związanym z przystąpieniem Polski do Unii Europejskiej. Zmiany przepisów prawa z tym związane mogą mieć wpływ na otoczenie prawne działalności gospodarczej, a co za tym idzie także 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.

- ryzyko geopolityczne i konfliktów międzynarodowych

Zagrożenie może wynikać z nasilających się konfliktów międzynarodowych w pobliżu granic Polski. Może to powodować, że rynek Europy Środkowo-Wschodniej zostanie uznany przez inwestorów za zbyt ryzykowny do inwestowania. Mogłoby się to odbić na wzroście kursów walut i wzroście stóp kapitalizacji, a także spadku liczby transakcji handlowych na rynku nieruchomości handlowych.

- 6.2. charakterystykę 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 2014 roku 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 i przemysłowych. 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.
- Wahanie kursu PLN wobec EUR. Osłabienie złotego wobec euro korzystnie wpływa na wyniki osiąmane 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. Wprowadzone ostatnio zmiany objęły podatkiem dochodowym dochody osiąmane przez spółki komandytowo-akcyjne na zasadach identycznych do opodatkowania osób prawnych. Planowane zmiany są o tyle niekorzystne, iż dotychczas spółki te jako spółki osobowe cieszyły się brakiem daniny podatkowej od osiągniętych 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 na m.in. wzrost cen materiałów budowlanych, ich deficyt na rynku, wzrost cen generalnego wykonawstwa czy zmianę kursu walut obcych koszty takich projektów mogą ulegać zmianie. W celu ograniczenia ryzyka wzrostu kosztów budowy 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 jedną z podstaw do dalszego rozwoju Grupy. Pogorszenie relacji może spowodować, że wysokorentowne krótkoterminowe projekty przestaną być realizowane i w konsekwencji Grupa może nie pozyskać odpowiedniego finansowania koniecznego na długoterminowe projekty inwestycyjne.
- 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 wspólnie kontrolowany 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 2013 i 2012 przedstawiało się następująco:

Zatrudnienie	Stan na 31.12.2013	Stan na 31.12.2012
Pracownicy umysłowi	43	70
Pracownicy fizyczni	14	16
Razem	57	86

Znaczący spadek zatrudnienia był spowodowany wydzieleniem działu księgowości do spółki Progress XXVIII Sp. z o.o., która następnie została sprzedana Grupie Abak SA. Grupa Abak jest firmą świadczącą usługi outsourcingowe w zakresie kompleksowej obsługi księgowej, podatkowej i kadrowo-płacowej przedsiębiorstw, osób fizycznych, spółek osobowych oraz kapitałowych.

6.6. Biegły rewident:

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

W dniu 20 lipca 2013 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 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 roku oraz wyrażenia o nim opinii oraz sporządzenia raportu z badania. Przedmiotowe prace, zgodnie z umową miały zostać wykonane w terminie do 17 marca 2013 roku.

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

stycznia do 30 czerwca 2013 roku 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 zostały wykonane do dnia 29 sierpnia 2013 r.

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

badanie rocznego sprawozdania finansowego,

- Audytor zobowiązał się do zbadania jednostkowego sprawozdania finansowego Rank Progress S.A. za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 roku oraz wyrażenia o nim opinii oraz sporządzenia raportu z badania za cenę 29 000,00 PLN powiększoną o podatek od towarów i usług.
- Wynagrodzenie za zbadanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Rank Progress S.A. za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 roku oraz wyrażenia o nim opinii oraz sporządzenia raportu z badania zostało ustalone na wartość 35 000,00 PLN powiększoną o podatek od towarów i usług.

inne usługi poświadczające, w tym przegląd sprawozdania finansowego,

- Za dokonanie przeglądu śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego Rank Progress S.A. sporządzonego za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2013 roku i sporządzenia raportu z przeglądu Audytor otrzymał wynagrodzenie netto w kwocie 19 000,00 zł powiększone o podatek od towarów i usług.
- Za dokonanie przeglądu skonsolidowanego śródrocznego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Rank Progress S za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2013 roku i sporządzenia raportu z przeglądu Audytor otrzymał wynagrodzenie netto w kwocie 46 000,00 PLN powiększone o podatek od towarów i usług.

usługi doradztwa podatkowego

Nie wystąpiły.

pozostałe usługi

- 4 Audyt Sp. z o.o. umową z dnia 30 sierpnia 2013 r. zobowiązała się do badania jednostkowego sprawozdania finansowego Progress XI Sp. z o.o. za okres od 1 grudnia 2012 do 30 listopada 2013 r. za cenę 8 000,00 PLN netto.
- 4 Audyt Sp. z o.o. umową z dnia 30 sierpnia 2013 r. zobowiązała się do badania jednostkowego sprawozdania finansowego Progress XIII Sp. z o.o. za okres od 1 grudnia 2012 do 30 listopada 2013 r. za cenę 10 000,00 PLN netto.
- 4 Audyt Sp. z o.o. umową z dnia 30 sierpnia 2013 r. zobowiązała się do badania jednostkowego sprawozdania finansowego Rank Muller Jelenia Góra Sp. z o.o. za okres od 1 stycznia 2013 do 31 grudnia 2013 r. za cenę 7 000,00 PLN netto.
- 4 Audyt Sp. z o.o. umową z dnia 30 sierpnia 2013 r. zobowiązała się do badania jednostkowego sprawozdania finansowego Progress XXI Sp. z o.o. Grudziądz SKA za okres od 1 grudnia 2012 do 30 listopada 2013 r. za cenę 7 000,00 PLN netto.
- 4 Audyt Sp. z o.o. umową z dnia 30 sierpnia 2013 r. zobowiązała się do badania jednostkowego sprawozdania finansowego Progress XXIII Sp. z o.o. Chojnice SKA za okres od 1 grudnia 2012 do 30 listopada 2013 r. za cenę 8 000,00 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 2012 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 rocznego sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej Rank Progress S.A. 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 S.A.

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. 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 EURO, 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 strategię uzgodnioną z instytucjami finansowymi zmierzającą 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 zabezpieczanie kursu EURO przy zamianie kredytu denominowanego w PLN na kredyt w EURO, jednak informacja ta była błędna, ponieważ transakcja ta nie kwalifikowała się do zastosowania rachunkowości zabezpieczeń, a dodatkowo nie była to zamiana jednej waluty na drugą, tylko spłata kredytu w PLN środkami uzyskanymi z zaciągniętego kredytu w EURO po ich wymianie na PLN przy zastosowaniu kuresu 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 złotówki wobec EURO, w którym denominowane są niektóre przychody Spółki. Ryzyko stóp procentowych jest na bieżąco monitorowane.

W II i IV kwartale Spółka wyemitowała dłużne instrumenty finansowe w postaci obligacji o zmiennym oprocentowaniu, jako alternatywne źródło finansowania działalności inwestycyjnej Spółki. Jednocześnie Spółka wykupiła w całości wcześniejszą serię obligacji wyemitowanych jeszcze w 2010 roku.

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 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	2013	2012	zmiana	zmiana
	tys. PLN	tys. PLN	tys. PLN	%
Przychody ze sprzedaży	50 147	36 370	13 777	38%
Koszty działalności operacyjnej	51 404	44 934	6 470	14%
Strata na sprzedaży	- 1 257	-8 564	7 307	-85%
Pozostałe przychody operacyjne	21 624	26 826	-5 202	-19%
Pozostałe koszty operacyjne	7 010	4 864	2 146	44%
Zysk na działalności operacyjnej	13 357	13 398	-41	0%
Przychody finansowe	2 260	22 624	-20 364	-90%
Koszty finansowe	29 549	22 458	7 091	32%
Zysk netto	-10 969	23 690	-34 659	-146%
Zysk brutto	-13 932	13 564	-27 496	-203%

Przychody ze sprzedaży utrzymały się w roku 2013 na poziomie 2012 roku. Różnica wykazana w tabeli powyżej, zawiera w roku 2012 zmianę stanu produktów na kwotę -13,6 mln PLN. W roku 2013 Grupa nie odnotowała transakcji sprzedaży obiektów handlowych. Niemal 90% przychodów ze sprzedaży stanowiły przychody z najmu powierzchni handlowych w prowadzonych centrach handlowych w Legnicy, Jeleniej Górze, Świdnicy, Grudziądzu i Chojnicach. Koszty działalności operacyjnej wzrosły, co nie pozwoliło na zniwelowanie straty na sprzedaży. 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.

Pozostałe przychody operacyjne spadły w 2013 roku i wyniosły 21,6 mln PLN, z czego 95% stanowił wynik na przeszacowaniach nieruchomości inwestycyjnych. Koszty działalności operacyjnej wzrosły o 2,1 mln PLN i wzrost ten niemal w całości wynikał z odpisów aktualizujących wartość należności.

W roku 2013 znacząco spadły przychody finansowe. Było to spowodowane brakiem dodatnich różnic kursowych z tytułu wyceny kredytów, które to silnie zwiększyły te przychody w roku 2012.

Koszty finansowe w roku 2013 wzrosły, co było spowodowane wzrostem odsetek od obligacji i kredytów. Spółka w roku 2013 wyemitowała nowe serie obligacji oraz zaciągnięte zostały przez spółki zależne kredyty pod budowę obiektów realizowanych w ciągu roku. Dodatkowo w roku 2013 Grupa wykazała ujemne różnice kursowe z tytułu wyceny kredytów.

Pozycja skonsolidowanego sprawozdania finansowego	2013	2012	zmiana	zmiana
	tys. PLN	tys. PLN	tys. PLN	%
Nieruchomości	757 203	622 556	134 647	22%
Inne aktywa trwałe	95 419	72 001	23 418	33%
Zapasy	112 628	115 072	- 2 444	-2%
Inne aktywa obrotowe	53 705	47 311	6 394	14%
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	-	2 445	-2 445	-100%

Kapitał własny	445 340	456 309	-10 969	-2%
Zobowiązania długoterminowe	301 725	259 559	42 166	16%
Zobowiązania krótkoterminowe i RMB	271 890	143 517	128 373	89%
Suma bilansowa	1 018 955	864 170	154 785	18%

Wartość nieruchomości wzrosła o 135 mln PLN, co było przede wszystkim spowodowane przeszacowaniem do wartości godziwej centrów handlowych w Grudziądzu i Chojnicach oddanych użytkowania w roku 2013 oraz realizowanych w ciągu roku obiektów w Pile i Oleśnicy. Łącznie powyższe elementy wpłynęły na wzrost wartości nieruchomości inwestycyjnych o 130 mln PLN.

Pozostałe aktywa trwałe wzrosły o 23 mln PLN, co było spowodowane wzrostem środków trwałych w budowie i zaliczek na środki trwałe związanych z segmentem utylizacji odpadów na łączną kwotę 16,1 mln PLN oraz wzrostem aktywów z tytułu podatku odroczonego o 8,0 mln PLN.

Wartość zapasów w Grupie Kapitałowej praktycznie się zmieniła. Największy udział w wartości zapasów stanowił grunt we Wrocławiu, którego wartość wynosiła 79,0 mln PLN. Wartość innych aktywów obrotowych wzrosła o 6,4 mln PLN, co było spowodowane wzrostem krótkoterminowych inwestycji w papiery wartościowe na kwotę 8,9 mln PLN, wzrostem środków pieniężnych na kwotę 4,1 mln PLN oraz spadkiem należności na kwotę 7,0 mln PLN.

Kapitał własny zmniejszył się o 11 mln PLN, co było spowodowane wystąpieniem straty netto.

Zobowiązania długoterminowe uległy zwiększeniu o 42,2 mln PLN. Głównie było to spowodowane emisją w roku 2013 trzyletnich obligacji serii D i E. Obligacje te wykazywane są jako długoterminowe. Równocześnie w roku 2013 wykupione zostały obligacje serii C, które na koniec 2012 roku sklasyfikowane były jako krótkoterminowe. Dodatkowo w 2013 roku zaciągnięte zostały długoterminowe kredyty inwestycyjne na Grudziądz, Chojnice i Oleśnicę. Na koniec roku 2013 nastąpiła także zmiana klasyfikacji kredytów na kwotę zaciągniętych pod budowę Galerii Piastów w Legnicy. Z uwagi na termin zapadalności przypadający w roku 2014, obecnie kredyty te wykazywane są jako krótkoterminowe, co było główną przyczyną wzrostu zobowiązań krótkoterminowych o 128,4 mln PLN.

Wybrane wskaźniki charakteryzujące stan majątkowy oraz działalność Grupy Kapitałowej w roku 2013 i 2012:

Wybrane wskaźniki	2013	2012
Rentowność sprzedaży	-3%	-19%
Rentowność netto	-24%	52%
Rentowność kapitału własnego	-2%	5%
Stopa zadłużenia	56%	47%
Płynność bieżąca	0,6	1,1

W roku 2013 przychody ze sprzedaży towarów, usług i materiałów utrzymały się na podobnym poziomie do roku poprzedniego. Rentowność sprzedaży uległa wyraźniej poprawie, choć nadal była minimalnie ujemna. Obniżenie rentowności realizowanych obiektów handlowych oraz skutek negatywnych zmian w wartości godziwej kilku funkcjonujących galerii uniemożliwił wykazanie zysku netto, dlatego też Grupa odnotowała ujemne rentowności netto i na kapitale własnym.

Stopa zadłużenia wzrosła do 56%, ale w dalszym ciągu utrzymuje się na bezpiecznym poziomie. Wzrost stopy zadłużenia wynikał z postępujących prac inwestycyjnych przy kolejnych obiektach handlowych, przy braku transakcji sprzedaży użytkowanych centrów w roku 2013. Grupa prowadzi obecnie rozmowy na temat sprzedaży niektórych posiadanych obiektów handlowych, więc należy się spodziewać, iż po przeprowadzeniu transakcji sprzedaży wskaźnik zadłużenia obniży się.

Płynność bieżąca uległa obniżeniu na skutek zwiększenia zobowiązań krótkoterminowych. Było to spowodowane przeklasyfikowaniem kredytów zaciągniętych pod budowę Galerii Piastów do krótkoterminowych, z uwagi na ich zapadalność w roku 2014. Grupa czyni starania nad

zrefinansowaniem wymienionych kredytów na kolejne lata. Zrefinansowanie umożliwi przeklasyfikowanie wymienionych kredytów ponownie do zobowiązań długoterminowych, a tym samym płynność bieżąca powróci do bezpiecznego poziomu.

Rank Progress S.A. jest spółką dominującą Grupy Kapitałowej obejmującej łącznie 49 jednostek zależnych prowadzących inwestycje w nieruchomości, które są na różnych etapach realizacji. Część jednostek zależnych jest na etapie nabywania nieruchomości, część – na etapie procedur administracyjnych doprowadzających do uzyskania pozwolenia na budowę, część – na etapie budowy, część na etapie zarządzania wybudowaną nieruchomością. Wszystkie działania inwestycyjne i operacyjne podejmowane przez jednostki zależne są nakierowane na osiągnięcie przychodów zarówno z najmu nieruchomości handlowych jak i ich ewentualnej sprzedaży, a w efekcie na zapewnieniu jednostce dominującej cyklicznego i w miarę stabilnego wpływu środków pieniężnych, które mają obsłużyć zarówno koszty działania Spółki, jej źródła finansowania jak i pozwolić na dystrybucję środków do jednostek powiązanych realizujących zakupy nieruchomości i prowadzących procesy inwestycyjne w ramach wieloletniego planu inwestycyjnego. Ewentualne przyszłe zaburzenia w prognozowanych wpływach z jednostek powiązanych do jednostki dominującej mogą doprowadzić do tymczasowych trudności płynnościowych i to pomimo wykorzystania przez Spółkę innych źródeł finansowania, w tym pożyczek od podmiotów zewnętrznych, kredytów obrotowych jak i emisji długu.

Zarząd Spółki przez kilkanaście miesięcy prowadził intensywne rozmowy z wieloma potencjalnymi nabywcami nieruchomości należących do Grupy Rank Progress. Proces negocjacyjny przy tego typu dużych i skomplikowanych transakcjach jest jednak relatywnie długi. Dodatkowo rynek nieruchomości komercyjnych przeżywał w ostatnich dwóch latach przejściowe osłabienie, co wpłynęło na to, że poziom cenowy ofert dotychczas składanych Zarządowi nie był satysfakcjonujący. Z uwagi na dobro Spółki i wszystkich jej Akcjonariuszy Zarząd nie przystał na owe propozycje, decydując się na dalsze poszukiwanie podmiotów, które byłyby w stanie zaproponować warunki finansowe odpowiadające rzeczywistej, rynkowej wartości nieruchomości należących do Grupy Kapitałowej.

W międzyczasie Emitent korzystał z instrumentów finansowych, które zapewniały mu płynność finansową, a nie prowadziły do rozwodnienia kapitału, co było w ocenie Zarządu korzystne dla akcjonariuszy. Jednakże po ostatniej emisji obligacji serii D i E, możliwość uzyskania tego typu źródeł finansowania została istotnie ograniczona.

Obecnie u Emitenta wystąpiły dodatkowe pilne potrzeby finansowe związane z: postępowaniem Dolnośląskiego Urzędu Skarbowego mającym na celu wyegzekwowanie rzekomej zaległości podatkowej w wysokości ok. 7,5 mln zł (szerzej o tym zagadnieniu Zarząd napisał w punkcie 6.12 niniejszego sprawozdania), oraz koniecznością ewentualnego zasilenia spółki zależnej Progress XIII Sp. z o.o. w celu redukcji kredytów zaciągniętych przez spółkę zależną na finansowanie Galerii Piastów. Spełni to zarówno oczekiwania banku finansującego nieruchomość, jak i umożliwi ewentualne korzystne zrefinansowanie tych kredytów przez inne banki. Konieczność ta pojawiła się, w związku z obniżeniem wartości godziwej Galerii Piastów w Legnicy ustalonej przez rzeczoznawcę banku finansującego nieruchomość.

Zarząd Spółki podjął wszelkie niezbędne kroki w celu utrzymania należytej płynności Spółki i spółek zależnych. Aktualnie prowadzone są negocjacje o wysokim stopniu zaawansowania, które w ocenie Zarządu doprowadzą do korzystnej sprzedaży nieruchomości należących do Grupy. Biorąc pod uwagę proces negocjacyjny transakcje powinny zostać dokonane w ciągu 3 - 4 miesięcy, co zapewni jednostce znaczne środki finansowe pozwalające na spłatę rzekomej zaległości podatkowej, zrefinansowanie kredytów zaciągniętych przez Progress XIII Sp. z o.o. oraz kontynuację procesu inwestycyjnego w niezmiennym zakresie. Do tego czasu, Spółka będzie osiągała wpływy z usług świadczonych podmiotom powiązanym oraz z pożyczek od tych podmiotów na poziomie wystarczającym na prowadzenie działalności przez Spółkę.

Grupa 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 potencjalnych 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, z uwzględnieniem informacji w zakresie:

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.

Sprawy podatkowe

Postępowanie w sprawie interpretacji podatkowych dot. sprzedaży obiektów handlowych

W poprzednich sprawozdaniach finansowych Emitent informował o postępowaniu w sprawie interpretacji podatkowych dotyczących opodatkowania podatkiem VAT transakcji sprzedaży obiektów handlowych przez spółki zależne Progress III Sp. z o.o. oraz Progress IX Sp. z o.o. Wszystkie te postępowania zakończyły się pozytywnie dla spółek zależnych.

E.F. Progress V sp. z o.o. – "przewalutowanie"

W roku 2011 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, spółka otrzymała środki w PLN, które posłużyły spłacie kredytu budowlanego w PLN. Argumenty przedstawione przez spółkę zależną w postępowaniu przed organami skarbowymi zostały wprawdzie odrzucone przez UKS a następnie przez Dyrektora Izby Skarbowej, wobec czego spółka zależna zaskarżyła w grudniu 2012 r. decyzję Dyrektora Izby Skarbowej do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu. W listopadzie 2012 r., po otrzymaniu wykonywalnej decyzji Dyrektora Izby Skarbowej, spółka zależna uregulowała zaległość podatkową za rok 2009 w wysokości 640 tys. zł plus odsetki.

W dniu 6 listopada 2013 roku WSA we Wrocławiu wydał wyrok, w którym sąd uwzględnił skargę spółki zależnej i uchylił decyzję Izby Skarbowej oraz stwierdził, iż decyzja nie podlega wykonaniu. W ustnym uzasadnieniu motywów rozstrzygnięcia sąd wskazał, iż organ podatkowy w sposób wadliwy przeprowadził postępowanie dowodowe w sprawie. W szczególności sąd wskazał, iż organ nie uwzględnił dowodów składanych przez spółkę zależną, opierając swoje rozstrzygnięcie na wybiórczym materiale dowodowym. Pisemne uzasadnienie wyroku WSA we Wrocławiu spółka zależna otrzymała dnia 14 stycznia 2014 roku. W uzasadnieniu tym sąd powtórzył tezy przywołane w ustnym uzasadnieniu.

Dyrektor Izby Skarbowej złożył, dnia 21 stycznia 2014 roku, skargę kasacyjną. W swojej skardze organ wskazał, że zaskarżony wyrok nie odpowiada prawu, ponieważ WSA we Wrocławiu nieprawidłowo ustalił istotę sporu – WSA wskazał mianowicie, że należy ustalić, czy doszło do sprzedaży waluty, bowiem organ nie udowodnił że nie doszło do sprzedaży waluty, lecz doszło do przewalutowania. Zdaniem zaś organu podatkowego, w sprawie nie doszło do sprzedaży waluty, więc rozważania Sądu, wskazujące, że do sprzedaży mogło dojść, są bezprzedmiotowe. Organ nie odniósł się więc w skardze kasacyjnym do meritum sporu, a stwierdził tylko, że Sąd nie zrozumiał o co chodzi w sprawie, co w świetle logicznego i spójnego uzasadnienia wyroku jest działaniem mającym małe szanse sukcesu.

W związku z powyższym, Zarząd negatywnie ocenia możliwość skutecznego podważenia ww. wyroku przez Dyrektora Izby Skarbowej, z uwagi na zawarte w wyroku WSA we Wrocławiu logiczne i precyzyjne wnioskowanie, z którym Dyrektorowi Izby Skarbowej nie był w stanie merytorycznie polemizować.

Jednocześnie, w przedmiotowej sprawie, ryzyko dla spółki zależnej nie występuje, bowiem uiszcza ona już całość potencjalnej zaległości wraz z odsetkami.

Rank Progress S.A. – „przewalutowanie”

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 EF Progress V. Emitent w lutym 2013 r. złożył zastrzeżenia do protokołu UKS. Emitent nie zgodził 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, spółka otrzymała środki w PLN, które posłużyły spłacie kredytu budowlanego w PLN. Dodatkowo Emitent nie zgodził się ze stanowiskiem organu, który zakwestionował sposób rozliczenia przez Emitenta dofinansowania dla kontrahenta wynajmującego lokal w Galerii Piastów. Organ wskazał bowiem, iż dofinansowanie udzielone Kontrahentowi powinno zwiększać wartość początkową środka trwałego (tj. Galerii), z czym Emitent się nie zgadza. Argumenty przedstawione przez spółkę w postępowaniu przed organami skarbowymi zostały odrzucone przez UKS wobec czego Emitent wniósł odwołanie od tej decyzji w lipcu 2013 roku.

W dniu 20 listopada 2013 roku Dyrektor Izby Skarbowej we Wrocławiu wydał decyzję utrzymującą w mocy decyzję UKS, w której stwierdził, iż uwzględniając materiał dowodowy zgromadzony w postępowaniu, po rozpoznaniu stanu faktycznego i prawnego sprawy, nie znalazł podstaw do zmiany stanowiska i określił zobowiązanie podatkowe w wysokości ok. 5 mln zł, przy czym całkowita kwota do zapłaty dla Emitenta (należność główna wraz z należnościami ubocznymi) wynosi 7,8 mln.

Zdaniem organu podatkowego, w sprawie doszło do przewalutowania kredytu, a nie do sprzedaży waluty. Tym samym – w opinii organu podatkowego, UKS zasadnie nie uznał kosztów poniesionych przez Emitenta różnic kursowych z tytułu sprzedaży waluty za koszty uzyskania przychodów. Organ podatkowy stwierdził również, iż wydatki poczynione na dofinansowanie najemcy lokalu w Galerii Piastów powinny zwiększać wartość początkową budynku, mimo iż jak wskazywał Emitent w swoich poprzednich pismach w sprawie, nie można dokładnie wskazać, na co została przeznaczona kwota dofinansowania wypłacona najemcy. Emitent nie zgodził się z rozstrzygnięciem organu podatkowego i wniósł, dnia 7 stycznia 2014 roku, skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu.

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. Mając na względzie pozytywne zakończenie sporu w podobnej sprawie dotyczącej spółki EF Progress V, w której sąd uchylił decyzję organu, Zarząd żywi przekonanie, że w powyższej sprawie rozstrzygnięcie również będzie korzystne dla Spółki. W związku z tym, Zarząd Emitenta podjął decyzję o nie tworzeniu żadnej rezerwy na przedmiotową zaległość podatkową.

Zgodnie ze standardową procedurą, wobec uprawomocnienia się decyzji organu podatkowego, Naczelnik Dolnośląskiego Urzędu Skarbowego, działając jako organ egzekucyjny, wszczął u Emitenta egzekucję mającą na celu przymusową zapłatę podatku. Pod koniec grudnia 2013 roku organ egzekucyjny zawiadomił Emitenta o zablokowaniu jego rachunków bankowych i rozpoczął czynności egzekucyjne, ściągając z rachunku bankowego ponad 100 tysięcy zł. Organ egzekucyjny ponawia swoje czynności, wobec niewyegzekwowania całej kwoty zaległości podatkowej.

Emitent, negocjuje obecnie z organem egzekucyjnym częściowe wstrzymanie wykonania decyzji ostatecznej (poprzez zwolnienie części wpływów na rachunek bankowy Emitenta). Zarząd Emitenta stoi na stanowisku, że wniosek Emitenta zostanie rozpatrzony pozytywnie i wykonanie decyzji zostanie częściowo wstrzymane.

Należy przy tym wskazać, że postępowanie sądowe w pierwszej instancji może potrwać ok. 6 miesięcy, a następnie – w przypadku złożenia skargi kasacyjnej do NSA, nawet o ok. 2 lata dłużej.

Biorąc pod uwagę przewidywany okres trwania postępowania, Spółka ma zamiar w najbliższym możliwym czasie uregulować, nienależną zdaniem Zarządu Emitenta, płatność na poczet podatku, o którym mowa wyżej, a następnie, po zakładanym korzystnym dla siebie wyroku sądu, domagać się jej zwrotu.

Rank Progress S.A. - Podatek od nieruchomości

W latach 2007-2011 Emitent korzystał z pomocy horyzontalnej Prezydenta Miasta Legnica w postaci zwolnienia z podatku od nieruchomości, przyznanej na podstawie uchwały nr XL/409/05 Rady Miejskiej w Legnicy z dnia 18 listopada 2005 roku. W 2009 roku Emitent dokonał sprzedaży lokalu wchodzącego w skład nieruchomości będących podstawą przyznania pomocy horyzontalnej, a w konsekwencji zwolnienia z podatku od nieruchomości.

W związku z tą sprzedażą, Prezydent Miasta Legnica wszczął postępowania dotyczące określenia wysokości zobowiązania podatkowego Emitenta w podatku od nieruchomości za lata 2009, 2010 i 2011, a także postępowanie w sprawie stwierdzenia wygaśnięcia decyzji z 2008 roku zwalniającej Emitenta z podatku od nieruchomości.

Z przedmiotowymi postępowaniami wiąże się ryzyko konieczności zwrotu pomocy horyzontalnej otrzymanej przez Emitenta w tych latach, tj. kwoty ok. 3,5 mln zł wraz z odsetkami od zaległości podatkowych. Łączna kwota ewentualnej zaległości nie powinna przekroczyć 5 mln zł. Do tej pory w sprawie nie została wydana żadna decyzja.

Zarząd ocenia pozytywnie szanse wygrania przedmiotowej sprawy, z uwagi na fakt, iż w opinii Zarządu organ nieprawidłowo interpretuje treść przepisów warunkujących uzyskanie przez Emitenta pomocy horyzontalnej. W szczególności organ swoje stanowisko opiera na założeniu, że Emitent zbywając jeden lokal zaprzestał prowadzenia działalności gospodarczej warunkującej uzyskanie pomocy horyzontalnej w postaci zwolnienia, w sytuacji gdy Emitent nadal prowadził tę działalność gospodarczą. Nadto wskazać należy, iż Emitent prowadził w Legnicy aż 4 inwestycje, a więc nawet gdyby uznać, iż Emitent stracił pomoc dla jednej z inwestycji, w pozostałych trzech inwestycjach Emitent nie przekroczył limitu pomocy horyzontalnej warunkującej prawo do zwolnienia z podatku od nieruchomości, a więc nie powinien być zobowiązany do zwrotu podatku od nieruchomości. Zarząd nie jest w stanie jednoznacznie określić ostatecznego terminu rozstrzygnięcia tej sprawy.

Progress X - CIT

Dyrektor Urzędu Kontroli Skarbowej we Wrocławiu dnia 9 stycznia 2013 roku wszczął w stosunku do spółki Progress X Sp. z o.o. kontrolę podatkową, mającą na celu sprawdzenie rzetelności deklarowanych podstaw opodatkowania oraz prawidłowość obliczania i wpłacania podatku dochodowego od osób prawnych za okres od 1 grudnia 2010 roku do 30 listopada 2011 roku.

W dniu 30 kwietnia 2013 roku Dyrektor Urzędu Kontroli Skarbowej we Wrocławiu wydał decyzję, w której określił zobowiązanie podatkowe Spółki zależnej w podatku dochodowym od osób prawnych za okres od 1 grudnia 2010 roku do 30 listopada 2011 roku w kwocie 113 718 zł. Powyższa kwota podatku jest efektem zakwestionowania Spółce zależnej kwoty ok. 8 mln zł kosztów uzyskania przychodu, obejmujących kwoty udzielonego przez Spółkę dofinansowania.

Organ zakwestionował sposób w jaki Spółka zależna dokonywała rozliczenia dofinansowania dla najemców Galerii. Organ wskazał bowiem, iż dofinansowanie stanowi koszt bezpośrednio związany z przychodem z najmu lokalu i powinien być rozliczony w czasie, proporcjonalnie do uzyskiwanych dochodów z najmu. Spółka zależna stoi natomiast na stanowisku, iż dofinansowanie stanowiło koszt pośrednio związany z prowadzoną przez Spółkę zależną działalnością gospodarczą, wobec czego Spółka zależna miała prawo do jednorazowego odliczenia kosztów udzielonego dofinansowania. Spółka w tym zakresie przytoczyła liczne wyroki NSA potwierdzające jej stanowisko, a także przedstawiła obszerną argumentację dotyczącą powiązania ww. kosztów z innymi rodzajami przychodów niż najem lokali.

Spółka zależna wniosła odwołanie od przedmiotowej decyzji. Ryzyko związane z przedmiotową sprawą obejmuje kwotę 113 718 zł, tj. kwotę określonego zobowiązania podatkowego Spółki zależnej, która wraz z odsetkami nie powinna przekroczyć kwoty 125 000 zł. Jednocześnie, z uwagi

na liczne orzecznictwo NSA, Zarząd pozytywnie ocenia szanse Spółki na wygranie sporu, jednakże dopiero przed sądem.

Progress III - VAT

W związku z postępowaniem interpretacyjnym dotyczącym sprzedaży Twierdzy Kłodzko i wydaną na rzecz Spółki zależnej interpretacją indywidualną, zgodnie z którą transakcja realizowana przez Spółkę zależną powinna być w części zwolniona z podatku VAT, Spółka zależna skorygowała fakturę VAT, w której pierwotnie wykazała całość sprzedaży jako opodatkowaną i zgodnie z treścią interpretacji transakcję wykazała ją jako zwolnioną z opodatkowania VAT. W 2011 roku organ wszczął kontrolę podatkową w Spółce zależnej mającą na celu weryfikację wywiązywania się przez Spółkę zależną z obowiązków wynikających z przepisów o podatku VAT za II kwartał 2011 roku.

W wyniku kontroli organ stwierdził, iż Spółka zależna zaniżyła podatek VAT należny, bowiem nie uiszczała na rachunek organu podatku, który został wykazany na fakturze VAT wystawionej przez Spółkę zależną.

Spółka zależna wskazała, iż w przedmiotowej sprawie, wystawiła fakturę VAT wykazującą całość transakcji jako opodatkowaną. Jednocześnie w związku z otrzymaniem negatywnej interpretacji indywidualnej, z której wynikało, iż część dostawy powinna być zwolniona z opodatkowania przedmiotowa faktura VAT została przez Spółkę zależną skorygowana, a podatek VAT został zmniejszony – bowiem transakcję ujęto jako zwolnioną z opodatkowania podatkiem VAT, zgodnie z otrzymaną przez Spółkę zależną interpretacją indywidualną. Organ zaś uznał, iż faktura VAT została skorygowana za późno przez Spółkę zależną i niezależnie od jednoznacznej treści interpretacji, Spółka zależna powinna była uiszczyć podatek zgodnie z treścią pierwotnej faktury VAT.

Wobec powyższego Spółka zależna, która od początku stała na stanowisku, iż transakcja w całości powinna być opodatkowana, przed wydaniem decyzji uiszczała na rachunek organu kwotę zabezpieczenia w wysokości 11 248 175 PLN, odpowiadającej kwocie zobowiązania podatkowego wraz z należnymi odsetkami. Stanowisko Spółki zależnej zostało potwierdzone przez Ministra Finansów w indywidualnej interpretacji z dnia 27 stycznia 2014 roku, który wskazał, że sprzedaż Twierdzy Kłodzko powinna zostać opodatkowana w całości podatkiem VAT.

Jednocześnie, do dnia dzisiejszego, nie została wydana decyzja wymiarowa w sprawie. Postępowanie wymiarowe, zostało bowiem w 2012 roku zawieszone, z uwagi na toczące się postępowanie w sprawie interpretacji indywidualnej Spółki zależnej i do tej pory nie zostało, przez Organ, podjęte. Jednocześnie należy wskazać, iż decyzja wymiarowa zapewne zostanie w sprawie wydana i wskaże, że Spółka zależna powinna zapłacić podatek VAT, zgodnie z wydaną w sprawie ww. interpretacją Ministra Finansów.

Niemniej jednak z uwagi na uregulowanie przez Spółkę zależną podatku, wydanie tej decyzji nie rodzi istotnego ryzyka po stronie Spółki zależnej. Jedyne ryzyko związane z wydaniem decyzji dotyczy ewentualnego naliczania przez organ odsetek za cały okres występowania zaległości.

Zarząd pozytywnie ocenia szanse Spółki zależnej w przypadku naliczenia przez organ odsetek od zaległości, bowiem za okres zabezpieczenia zobowiązania podatkowego odsetki nie są naliczane, zaś za pozostały okres Spółka zależna już uiszczała odsetki.

Postępowania inne

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 realiów oraz jakichkolwiek podstaw prawnych i faktycznych. Ponadto w toku postępowania przed Sądem Okręgowym w Zamościu pozwany wytoczył powództwo wzajemne o zapłatę kwoty 242.187 zł. Tytułem niezapłaconego czynszu najmu. Sprawa jest w toku.

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

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

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

- 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 2013 r. oraz na dzień przekazania raportu Rank Progress S.A. posiadał 25.432 akcji własnych zakupionych ze środków własnych. Ilość ta nie zmieniła się w porównaniu do danych przedstawionych w poprzednim rocznym sprawozdaniu z działalności. Akcje własne 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 2013 miała miejsce emisja przez Rank Progress 131.750 sztuk obligacji na okaziciela serii D o wartości nominalnej i cenie emisyjnej 1.000 PLN każda i łącznej wartości nominalnej 131.750.000 PLN. Przydział obligacji nastąpił w dniu 11 czerwca 2013 roku. Obligacje serii D zostały zarejestrowane przez KDPW w Warszawie w dniu 14 czerwca 2013 roku, natomiast w dniu 30 lipca 2013 roku Zarząd GPW w Warszawie oraz Zarząd BondSpot SA podjęły uchwały o wprowadzeniu obligacji serii D do alternatywnego systemu obrotu na Catalyst. Pierwsze notowanie nastąpiło w dniu 12 sierpnia 2013 roku. Środki finansowe uzyskane z emisji akcji serii D przeznaczone zostały na:

- 45.000.000 PLN wcześniejszy wykup obligacji serii C,
- 30.000.000 PLN zakup instrumentów dłużnych innych podmiotów,

- 34.150.000 PLN spłatę pożyczek wobec Elsonia Polska I Sp. z o.o. i Clarriford Ltd.
- 22.600.000 PLN finansowanie projektów inwestycyjnych.

W roku 2013 miała również miejsce emisja przez Rank Progress 18.000 sztuk obligacji na okaziciela serii E o wartości nominalnej i cenie emisyjnej 1.000 PLN każda i łącznej wartości nominalnej 18.000.000 PLN. Przedział obligacji nastąpił w dniu 6 grudnia 2013 roku. Całość środków z emisji obligacji serii E zostało wykorzystanych do wykupienia obligacji serii C.

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:

Obiekt	Planowany termin oddania do użytkowania
Mini Galeria Handlowa w Oleśnicy	II kwartał 2014
Galeria Handlowa w Pile	IV kwartał 2014
Park Handlowy w Krośnie	IV kwartał 2014
Galeria Handlowa w Wejherowie	III kwartał 2015
Galeria Handlowa w Mielcu	III kwartał 2015
Centrum Handlowe w Olsztynie	II kwartał 2016
Centrum Handlowe w Terespolu	II kwartał 2016
Centrum Handlowe w Kielcach	III kwartał 2016
Centrum Handlowe w Kołobrzegu	III kwartał 2016
Centrum Handlowe w Duchnowie pod Warszawą	IV kwartał 2016

W związku z nabyciem instalacji do utylizacji odpadów komunalnych i przemysłowych przez spółkę zależną Rank Recycling Scotland Ltd. z siedzibą w Szkocji, planuje się uzyskanie zezwolenia na prowadzenie tam działalności polegającej na utylizacji odpadów, modernizację instalacji i jego uruchomienie w terminie ok. 6 miesięcy do 9 miesięcy. W roku 2014 planowane jest także rozpoczęcie budowy zakładu termicznej utylizacji odpadów komunalnych w miejscowości Długoszyn k. Sulęcina w województwie lubuskim. Inwestycja będzie prowadzona przez spółkę zależną Rank Recycling Długoszyn Sp. z o.o. Planowane ukończenie i uruchomienie zakładu przewidziane w IV kwartale 2015 roku.

Trwające spowolnienie gospodarcze miało negatywny wpływ na wyniki roku 2013, 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 roku 2013 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 Grupa dywersyfikuje działalność, rozpoczynając inwestycje 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 jest już realizowany w Oleśnicy k. Wrocławia. Jego oddanie do użytkowania planowane jest na II kwartał 2014 roku.

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 ciepłej 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.

6.18. Informacja o stosowaniu ładu korporacyjnego;

6.18.1. 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 Grupie 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;
- 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 jeden podmiot co zapewnia szybkość otrzymywania informacji przez zarząd Grupy i przejrzystość transakcji;
- w ramach działu finansowego i kontroli wewnętrznej 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.

6.18.2. 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 kreatywności 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:

W ramach Rady Nadzorczej funkcjonuje komitet audytu. Zasada powyższa nie jest stosowana w części dotyczącej sprawozdania z pracy innych komitetów oraz oceny systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem istotnym dla spółki, bowiem w ramach działalności rady nadzorczej nie istnieją inne komitety poza komitetem audytu.

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 oprócz komitetu audytu. Przy czym Emitent wskazuje, iż w razie powiększania w przyszłości składu rady nadzorczej, Emitent będzie dążył do utworzenia, w ramach rady nadzorczej, stosownych innych 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 związanych 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.

d) 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 2013 r. przedstawia się następująco:

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna akcji (zł)	Liczba głosów	Udział % w kapitale	Udział % głosów
Jan Mroccka bezpośrednio i pośrednio, w tym:	11 925 043	1 192 504	23 850 086	32,07%	44,63%
<i>Colin Holdings Limited</i>	2 124 426	212 443	4 248 852	5,71%	7,95%
<i>Clarriford Limited</i>	8 746 103	874 610	17 492 206	23,52%	32,74%
Elsoria Trading Limited	2 471 840	247 184	4 943 680	6,65%	9,25%
Noble Funds TFI S.A.	2 932 434	293 243	2 932 434	7,89%	5,49%
Pozostali	19 854 233	1 985 423	21 708 310	53,40%	40,63%
Razem	37 183 550	3 718 355	53 434 510	100,00%	100,00%

Pan Jan Mroccka, Prezes Zarządu Rank Progress SA jest właścicielem 100% udziałów w spółkach Colin Holdings Limited oraz Clarriford Limited. Obie spółki mają siedzibę w Nikozji na Cyprze.

Spółka Colin Holdings Limited posiada 2 124 426 sztuk akcji Rank Progress SA, co stanowi 5,71% udziału w kapitale zakładowym i 7,95% udziału w głosach na WZA.

Spółka Clarriford Limited posiada 8 746 103 sztuk akcji Rank Progress S.A, co stanowi 23,52% udziału w kapitale zakładowym i 32,74% udziału w głosach na WZA.

W stosunku do ostatniego rocznego sprawozdania finansowego przygotowanego na dzień 31 grudnia 2012 r. nie zmieniła się liczba akcji bezpośrednio posiadanych przez Pana Jana Mroczkę, natomiast w wyniku umów darowizny i transakcji sprzedaży zmniejszyła się ilość pośrednio posiadanych akcji przez Pana Jana Mroczkę z 13 170 092 sztuk akcji do 10 870 529 sztuk akcji. Zwiększył się natomiast łączny bezpośredni i pośredni udział Pana Jana Mroczki w głosach na WZA spółki Rank Progress SA z 41,83% głosów do 44,63% głosów.

W wyniku umów darowizny, umów cywilnoprawnych i transakcji sprzedaży akcji zmianie uległa ilość akcji posiadanych przez Elsoria Trading Limited z ilości 8 002 839 sztuk akcji do ilości 2 471 840. Jednocześnie liczba głosów posiadanych przez spółkę Elsoria Trading Limited na WZA zmniejszyła się z 24,73% głosów do 9,25% głosów.

W stosunku do ostatniego sprawozdania finansowego przygotowanego na dzień 31 grudnia 2012 roku akcjonariuszem Rank Progress SA przestała być spółka MB Progress Capital Limited. W wyniku umów cywilnoprawnych darowizny spółka przekazała w dniu 24 kwietnia 2013 roku 1 857 253 sztuk akcji dla Colin Holdings Limited oraz 1 857 252 sztuk akcji dla Elsoria Trading Limited. Na dzień 31 grudnia 2013 roku spółka MB Progress Capital Limited nie posiadała akcji Rank Progress SA.

Akcjonariat na dzień przekazania niniejszego raportu przedstawia się następująco:

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna akcji (zł)	Liczba głosów	Udział % w kapitale	Udział % głosów
Jan Mroccka bezpośrednio i pośrednio, w tym:	11 925 043	1 192 504	23 850 086	32,07%	44,63%
<i>Colin Holdings Limited</i>	2 124 426	212 443	4 248 852	5,71%	7,95%
<i>Clarriford Limited</i>	8 746 103	874 610	17 492 206	23,52%	32,74%
Silver Coast Investment	2 799 563	279 956	5 599 126	7,53%	10,48%
Elsoria Trading Limited	1 526 354	152 635	3 052 708	4,10%	5,71%
Noble Funds TFI S.A.	2 932 434	293 243	2 932 434	7,89%	5,49%
Pozostali	18 000 156	1 800 016	18 000 156	48,41%	33,69%
Razem	37 183 550	3 718 355	53 434 510	100,00%	100,00%

Po dniu bilansowym, w dniu 26 lutego 2014 roku Spółka otrzymała zawiadomienie od spółki Silver Coast Investment Sp. z o.o. SKA z siedzibą w Warszawie, iż w dniu 20 lutego 2013 roku nabyła 2.000.000 akcji imiennych serii A Spółki w wyniku zawarcia transakcji poza rynkiem regulowanym w formie umowy cywilno-prawnej. Silver Coast Investment obecnie posiada 2.799.563 akcji imiennych zapewniających 7,53% udziału w kapitale zakładowym Rank Progress S.A. i dających prawo do 5.599.126 głosów na Walnym Zgromadzeniu (10,48% w ogólnej liczbie głosów). Przed dokonaniem transakcji, o których mowa powyżej, Silver Coast Investment posiadała 799.563 akcji imiennych serii A zapewniających 2,15% udziału w kapitale zakładowym i dających prawo do 1.599.126 głosów na Walnym Zgromadzeniu (2,99% w ogólnej liczbie głosów). Silver Coast Investment aktualnie nie planuje dalszego zwiększania udziałów w ogólnej liczbie głosów w okresie 12 miesięcy od złożenia zawiadomienia.

e) 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
- spółka Colin Holdings Limited, w której jedynym udziałowcem jest Pan Jan Mrocza – 2.124.426 sztuk
- spółka Clarriford Limited, w której jedynym udziałowcem jest Pan Jan Mrocza – 8.746.103 sztuk
- Silver Coast Investment – 2.799.563 sztuk
- ElSORIA Trading Limited – 1.526.354 sztuk

f) 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.

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

Na dzień złożenia niniejszego raportu rocznego nie występują jakiegokolwiek ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Emitenta.

h) 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.

i) 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

Uprawniony do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu oraz wykonywać prawo głosu osobiście lub przez Przedstawiciela. Prawo uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu Spółki mają tylko osoby będące akcjonariuszami Spółki na szesnaście dni przed datą

Walnego Zgromadzenia (dzień rejestracji uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu). Lista uprawnionych do udziału w Walnym Zgromadzeniu zostanie sporządzona na podstawie wykazu udostępnionego przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych i wyłożona w siedzibie Spółki przez 3 dni powszednie przypadające bezpośrednio przed odbyciem Walnego Zgromadzenia, w godzinach 9.00-16.00. Akcjonariusz Spółki może żądać przysłania mu listy uprawnionych do udziału w Walnym Zgromadzeniu nieodpłatnie pocztą elektroniczną, podając adres na który lista powinna być wysłana.

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

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

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

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

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

k) 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;

Skład Zarządu Spółki Rank Progress S.A. na dzień bilansowy 31 grudnia 2013 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania z działalności przedstawiał się następująco:

Zarząd:

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

W roku 2013 zakończyła się kadencja Zarządu Spółki Rank Progress SA. Uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 12 czerwca 2013 roku powołany został Zarząd w dotychczasowym składzie osobowym na

nową trzyletnią kadencję, która rozpoczęła się 14 czerwca 2013 roku. Skład powołanego Zarządu spółki Rank Progress S.A. nie uległ zmianie do końca roku 2013, ani po dniu bilansowym do dnia zatwierdzenia przedmiotowego sprawozdania.

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 obrachunkowym oraz wniosku w sprawie podziału zysku lub pokrycia strat;
- uchwalanie Regulaminu Organizacyjnego Spółki oraz innych aktów wewnętrznych Spółki regulujących tok pracy przedsiębiorstwa Spółki, o ile uprawnienia te nie przysługują innym organom Spółki;
- opracowywanie i uchwalanie planów rocznych, wieloletnich i strategicznych Spółki;
- przygotowywanie raz na kwartał Planu Inwestycyjnego;
- wystawianie pełnomocnictw i prokury;
- ustalanie terminów wypłat dywidendy i ich ogłaszanie;
- występowanie do Rady Nadzorczej z wnioskiem o zwołanie jej posiedzenia;
- występowanie do Rady Nadzorczej z wnioskami o zatwierdzenie: Regulaminu Zarządu, Regulaminu Organizacyjnego Spółki, planów rocznych, wieloletnich i strategicznych Spółki.

Każdy członek zarządu ma prawo i obowiązek prowadzenia bez uprzedniej uchwały Zarządu spraw, które nie przekraczają zakresu zwykłych czynności Spółki i pozostają w granicach kompetencji przyznanych danemu członkowi Zarządu.

Posiedzenia Zarządu odbywają się w terminach uzależnionych od bieżących potrzeb. Posiedzenia zwyczajowo odbywają się w siedzibie Spółki, jednak z ważnego powodu posiedzenie może odbyć się w innym miejscu kraju. Posiedzenie Zarządu zwołuje Prezes Zarządu albo zastępujący go członek Zarządu z własnej inicjatywy albo na pisemne żądanie choćby jednego członka Zarządu lub Przewodniczącego Rady Nadzorczej.

Skład Rady Nadzorczej na dzień bilansowy 31 grudnia 2013 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania z działalności przedstawiał się następująco:

Rada Nadzorcza:

- Marcin Gutowski - przewodniczący,
- Tomasz Janicki - wiceprzewodniczący
- Paweł Puterko - członek rady,
- Andrzej Chełchowski - członek rady,
- Piotr Kowalski - członek rady.

W roku 2013 zakończyła się kadencja Rady Nadzorczej spółki Rank Progress SA. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy na posiedzeniu w dniu 8 lipca 2013 roku powołało nową Radę Nadzorczą na trzyletnią kadencję, w składzie wymienionym powyżej, która rozpoczęła się z dniem podjęcia uchwały. Skład powołanej Rady Nadzorczej nie uległ zmianie do końca roku 2013, ani po dniu bilansowym do dnia zatwierdzenia przedmiotowego sprawozdania.

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 bezwzględnie większością głosów, a w przypadku równości rozstrzyga głos Przewodniczącego Rady Nadzorczej.

Do kompetencji Rady Nadzorczej należą 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 zgody na powołanie przez Zarząd prokurenta;
- ustalanie wysokości wynagrodzenia członków Zarządu;
- wyrażanie zgody na zatrudnianie osób sprawujących funkcje 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.

W dniu 01 sierpnia 2013 roku Rada Nadzorcza Emitenta powołała Komitet Audytu w następującym składzie:

- Marcin Gutowski – Przewodniczący Komitetu Audytu
- Tomasz Janicki – Członek Komitetu Audytu
- Paweł Puterko – Członek Komitetu Audytu

Członkiem Komitetu Audytu spełniającym warunki niezależności i posiadającym kwalifikacje w dziedzinie rachunkowości, przewidziane w Ustawie jest Pan Marcin Gutowski.



Jan Mroczka
Prezes Zarządu



Dariusz Domszy
Wiceprezes Zarządu



Mariusz Kaczmarek
Członek Zarządu

Legnica, dnia 21 marca 2014 r.