



Rank Progress SA



SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY RANK PROGRESS

ZA ROK OBROTOWY ZAKOŃCZONY
31 GRUDNIA 2015 ROKU

SPIS TREŚCI

1.	INFORMACJE OGÓLNE	5
2.	WYBRANE DANE FINANSOWE	8
3.	ROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE	9
4.	CHARAKTERYSTYKA RANK PROGRESS	10
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.....	11
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 PREMIOWYCH OPARTYCH NA KAPITALE EMITENTA, W TYM PROGRAMÓW OPARTYCH NA OBLIGACJACH Z PRAWEM PIERWSZEŃSTWA, ZAMIENNYCH, WARRANTACH SUBSKRYPCYJNYCH (W PIENIĄDZU, NATURZE LUB JAKIEJKOLWIEK INNEJ FORMIE), WYPŁACONYCH, NALEŻNYCH LUB POTENCJALNIE NALEŻNYCH, ODRĘBNI 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, WSPÓLNIAK JEDNOSTKI WSPÓŁZALEŻNEJ LUB ZNACZĄCY INWESTOR - ODDZIELNIE INFORMACJE O WARTOŚCI WYNAGRODZEŃ I NAGRÓD OTRZYMANYCH Z TYTUŁU PEŁNIENIA FUNKCJI WE WŁADZACH JEDNOSTEK PODPORZĄDKOWANYCH.....	13
4.5.	OKREŚLENIE ŁĄCZNEJ LICZBY I WARTOŚCI NOMINALNEJ WSZYSTKICH AKCJI (UDZIAŁÓW) EMITENTA ORAZ AKCJI I UDZIAŁÓW W JEDNOSTKACH POWIĄZANYCH EMITENTA, BĘDĄCYCH W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH (DLA KAŻDEJ OSOBY ODDZIELNIE)	14
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 (WSPÓLNIAKAMI), 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 UZNAJE SIĘ ZA SPEŁNIONY POPRZECZ WSKAZANIE MIEJSCA ZAMIESZCZENIA INFORMACJI W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM	20
5.7. INFORMACJE O ZACIĄGNIĘTYCH I WYPOWIEDZIANYCH W DANYM ROKU OBROTOWYM UMOWACH, DOTYCZĄCYCH KREDYTÓW I POŻYCZEK, Z PODANIEM CO NAJMNIEJ ICH KWOTY, RODZAJU I WYSOKOŚCI STOPY PROCENTOWEJ, WALUTY I TERMINÓW ICH WYMAGALNOŚCI	20
5.8. INFORMACJE O UDZIELONYCH POŻYCZKACH, W DANYM ROKU OBROTOWYM ZE SZCZEGÓLNYM UWZGLĘDNIENIEM POŻYCZEK UDZIELONYCH JEDNOSTKOM POWIĄZANYM EMITENTA, Z PODANIEM CO NAJMNIEJ ICH KWOTY, RODZAJU I WYSOKOŚCI STOPY PROCENTOWEJ, WALUTY I TERMINÓW ICH WYMAGALNOŚCI, A TAKŻE UDZIELONYCH I OTRZYMANYCH W DANYM ROKU OBROTOWYM PORĘCZENIACH I GWARANCJACH, ZE SZCZEGÓLNYM UWZGLĘDNIENIEM PORĘCZEŃ I GWARANCJI UDZIELONYCH JEDNOSTKOM POWIĄZANYM EMITENTA	23
5.9. OPIS STRUKTURY GŁÓWNYCH LOKAT KAPITAŁOWYCH LUB GŁÓWNYCH INWESTYCJI DOKONANYCH W RAMACH GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA W DANYM ROKU OBROTOWYM	26
5.10. OCENA MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH, W TYM INWESTYCJI KAPITAŁOWYCH, W PORÓWNANIU DO WIELKOŚCI POSIADANYCH ŚRODKÓW, Z UWZGLĘDNIENIEM MOŻLIWYCH ZMIAN W STRUKTURZE FINANSOWANIA TEJ DZIAŁALNOŚCI	27
5.11. CHARAKTERYSTYKA STRUKTURY AKTYWÓW I PASYWÓW SKONSOLIDOWANEGO BILANSU, W TYM Z PUNKTU WIDZENIA PŁYNNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA.....	27
5.12. OPIS ISTOTNYCH POZYCJI POZABILANSOWYCH W UJĘCIU PODMIOTOWYM, PRZEDMIOTOWYM I WARTOŚCIOWYM	27
5.13. OCENA, WRAZ Z JEJ UZASADNIENIEM, DOTYCZĄCA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI, ZE SZCZEGÓLNYM UWZGLĘDNIENIEM ZDOLNOŚCI WYWIĄZYWANIA SIĘ Z ZACIĄGNIĘTYCH ZOBOWIĄZAŃ, ORAZ OKREŚLENIE EWENTUALNYCH ZAGROŻEŃ I DZIAŁAŃ, JAKIE GRUPA KAPITAŁOWA EMITENTA PODJĘŁA LUB ZAMIERZA PODJĄĆ W CELU PRZECIWDZIAŁANIA TYM ZAGROŻENIOM	27
5.14. OBJAŚNIENIE RÓŻNIC POMIĘDZY WYNIKAMI FINANSOWYMI WYKAZANYMI W RAPORCIE ROCZNYM, A WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYMI PROGNOZAMI WYNIKÓW NA DANY ROK	28
6. POZOSTAŁE INFORMACJE.....	29
6.1. OPIS ISTOTNYCH CZYNNIKÓW RYZYKA I ZAGROŻEŃ, Z OKREŚLENIEM, W JAKIM STOPNIU GRUPA EMITENTA JEST NA NIE NARAŻONY	29
6.2. CHARAKTERYSTYKA ZEWNĘTRZNYCH I WEWNĘTRZNYCH CZYNNIKÓW ISTOTNYCH DLA ROZWOJU GRUPY ORAZ OPIS PERSPEKTYW ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI GRUPY CO NAJMNIEJ DO KOŃCA ROKU OBROTOWEGO NASTĘPUJĄCEGO PO ROKU OBROTOWYM, ZA KTÓRY SPORZĄDZONO SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZAMIESZCZONE W RAPORCIE ROCZNYM, Z UWZGLĘDNIENIEM ELEMENTÓW STRATEGII RYNKOWEJ PRZEZ NIĄ WYPRACOWANEJ	30
6.3. INFORMACJE O WAŻNIEJSZYCH OSIĄGNIĘCIACH W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU	34
6.4. INFORMACJE DOTYCZĄCE ZAGADNIENI ŚRODOWISKA NATURALNEGO	34
6.5. INFORMACJE DOTYCZĄCE ZATRUDNIENIA.....	35
6.6. BIEGŁY REWIDENT	35
6.6.1. DATA ZAWARCIA PRZEZ EMITENTA UMOWY, Z PODMIOTEM UPRAWNIONYM DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH, O DOKONANIE BADANIA LUB PRZEGLĄDU SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO LUB SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ORAZ OKRESIE, NA JAKI ZOSTAŁA ZAWARTA TA UMOWA	35
6.6.2. WYNAGRODZENIE PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH, WYPŁACONE LUB NALEŻNE ZA ROK OBROTOWY	35
6.6.3. INFORMACJE DOTYCZĄCE PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH DLA POPRZEDNIEGO ROKU OBROTOWEGO	36
6.7. INFORMACJE O POSIADANYCH PRZEZ SPÓŁKĘ ODDZIAŁACH (ZAKŁADACH).....	36
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	36
6.9. WSKAŹNIKI FINANSOWE.....	36
6.10. INFORMACJE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH W ZAKRESIE	37



6.11. AKTUALNA I PRZEWIDYWANA SYTUACJA FINANSOWA EMITENTA.....	38
6.12. WSKAZANIE POSTĘPOWAŃ TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ, Z UWZGLĘDNIENIEM INFORMACJI W ZAKRESIE.....	40
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.....	48
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.....	49
6.15. INFORMACJE O NABYCIE 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.....	49
6.16. W PRZYPADKU EMISJI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH W OKRESIE OBJĘTYM RAPORTEM - OPIS WYKORZYSTANIA PRZEZ EMITENTA WPŁYWÓW Z EMISJI DO CHWILI SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA Z DZIAŁALNOŚCI.....	49
6.17. CHARAKTERYSTYKA POLITYKI W ZAKRESIE KIERUNKÓW ROZWOJU GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA	49
7. INFORMACJA O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO.....	52
7.1. W ODNIESIENIU DO GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA.....	52
7.2. W ODNIESIENIU DO EMITENTA.....	53



1. INFORMACJE OGÓLNE

Grupa Kapitałowa Rank Progress („Grupa”, „Grupa Kapitałowa”, „GK”) 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, Mroczka 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 2015 r. oraz na dzień przekazania niniejszego raportu Rank Progress S.A. nie jest jednostką zależną od innej jednostki, jest natomiast jednostką dominującą najwyższego szczebla Grupy.

Czas trwania jednostki dominującej oraz jednostek wchodzących w skład Grupy jest nieoznaczony, przy czym jednostka zależna E.F. Progress IV Sp. z o.o. jest w trakcie likwidacji.

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 inwestycyjne. Rank Progress dostarcza tym spółkom przede wszystkim źródło finansowania kapitału własnego, usługi związane z prowadzeniem procesu inwestycyjnego oraz doradza w procesie pozyskiwania najemców.

Pracownicy administrujący obiektem handlowym są już zatrudniani przez spółki celowe, z wyjątkiem kilku przypadków, gdzie taka usługa jest świadczona na rzecz spółek celowych przez Emitenta. Istotnym atutem Grupy Rank Progress jest bank ziemi, w którego skład wchodzi atrakcyjnie zlokalizowane grunty na terenie całej Polski.

Do głównych inwestycji realizowanych przez Rank Emitenta i jego Grupę Kapitałową należą wielkopowierzchniowe centra handlowo-usługowe, parki handlowe oraz galerie handlowe ulokowane w średniej wielkości miastach. Zgodnie z przyjętą strategią, po ukończeniu obiekty te są odsprzedawane lub oddawane w najem.

Podstawowym statutowym przedmiotem działania jednostki dominującej jest:

- zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- wynajem nieruchomości na własny rachunek.
- przy czym, w chwili obecnej jednostka dominująca osiąga największe swoje przychody z usług świadczonych na rzecz podmiotów zależnych.

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;
- budowy mini centrów handlowych.

Dodatkowym segmentem działalności, w którym Grupa Kapitałowa rozwija swoją działalność są projekty z zakresu termicznej utylizacji odpadów komunalnych - Grupa Kapitałowa prowadzi działalność z zakresu rozwoju projektów termicznego przekształcania odpadów komunalno-przemysłowych, która w sprawozdaniu finansowym została ujęta jako segment „Utylizacja odpadów”.

Dodatkowo Grupa Kapitałowa prowadzi działalność z zakresu prowadzenia sklepów ogólnospożywczych i parków rekreacyjno-rozrywkowych - w sprawozdaniu finansowym działalność ta została ujęta jako segment „Działalność rozrywkowo-handlowa”.



SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2015 ROKU

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 Emitenta na dzień bilansowy, tj. na dzień 31 grudnia 2015 r. byli także: Silver Coast Investment Sp. z o.o. SKA; Pioneer PKO Investment Management S.A. (ujawniona w dniu 5 maja 2014 r.) oraz mWealth Management S.A. (ujawniona w dniu 13 listopada 2015 r.)

Struktura akcjonariatu na dzień 31 grudnia 2015 r.

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	% udział w kapitale	Liczba głosów na WZA	% udział w liczbie głosów
Jan Mrocza bezpośrednio i pośrednio, w tym:	11 925 043	32,07%	20 350 086	40,75%
<i>Colin Holdings Limited (Nikozja, Cypr)</i>	2 124 426	5,71%	2 124 426	4,25%
<i>Clarriford Limited (Nikozja, Cypr)</i>	8 746 103	23,52%	16 116 632	32,28%
Silver Coast Investment Sp. z o.o. S.K.A.	4 325 917	11,63%	8 651 834	17,33%
Pioneer Pekao Investment Management S.A.	4 736 372	12,74%	4 736 372	9,49%
mWealth Management	2 556 645	6,88%	2 556 645	5,12%
Pozostali	13 639 573	36,68%	13 639 573	27,31%

Na dzień przekazania niniejszego sprawozdania do publicznej wiadomości struktura akcjonariatu uległa zmianie i przedstawia się następująco:

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	% udział w kapitale	Liczba głosów na WZA	% udział w liczbie głosów
Jan Mrocza bezpośrednio i pośrednio, w tym:	11 925 043	32,07%	20 350 086	40,75%
<i>Colin Holdings Limited (Nikozja, Cypr)</i>	2 124 426	5,71%	2 124 426	4,25%
<i>Clarriford Limited (Nikozja, Cypr)</i>	8 746 103	23,52%	16 116 632	32,28%
Silver Coast Investment Sp. z o.o. S.K.A.	4 325 917	11,63%	8 651 834	17,33%
mWealth Management	2 556 645	6,88%	2 556 645	5,12%
Pozostali	18 375 945	49,42%	18 375 945	36,80%

W dniu 8 lutego 2016 r. Zarząd Emitenta otrzymał 2 zawiadomienia w trybie art. 69 ustawy o ofercie publicznej od Pioneer Pekao Investment Management S.A., w których akcjonariusz poinformował o ostatecznym spadku łącznego zaangażowania do poziomu 4,60% całkowitej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki w zakresie instrumentów finansowych wchodzących w skład portfeli zarządzanych w ramach wykonywania przez Pioneer Pekao Investment Management S.A. usługi zarządzania portfelem instrumentów finansowych. Pierwsze zawiadomienie związane było ze sprzedażą akcji Emitenta w dniu 1 lutego 2016 roku. Po dokonanej sprzedaży akcji zaangażowanie Pioneer Funduszu Inwestycyjnego Otwartego wynosiło 2.363.240 akcji, zapewniających 6,36% udziału w kapitale zakładowym Spółki i dających prawo do 2.363.240 głosów na Walnym Zgromadzeniu (4,73% w ogólnej liczbie głosów). Przed zmianą zaangażowanie to wynosiło 2.612.240 akcji, zapewniających 7,03% udziału w kapitale zakładowym Spółki i dających prawo do 2.612.240 głosów na Walnym Zgromadzeniu (5,23% w ogólnej liczbie głosów). Tego samego dnia Pioneer poinformował także o ponownym spadku zaangażowania do poziomu 4,60% całkowitej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, która nastąpiła w wyniku sprzedaży akcji Emitenta w dniu 3 lutego 2016 roku. Wg zawiadomienia zaangażowanie wszystkich Klientów Pioneer Pekao na dzień 8 lutego 2016 r. wynosiło 2.299.035 akcji, zapewniających 6,18% udziału w kapitale zakładowym Spółki i dawało prawo do 2.299.035 głosów na Walnym Zgromadzeniu (4,60% w ogólnej liczbie głosów). Przed zmianą zaangażowanie to wynosiło 2.593.283 akcji, zapewniających 6,97% udziału w kapitale zakładowym Spółki i dających prawo do 2.593.283 głosów na Walnym Zgromadzeniu (5,19% w ogólnej liczbie głosów).

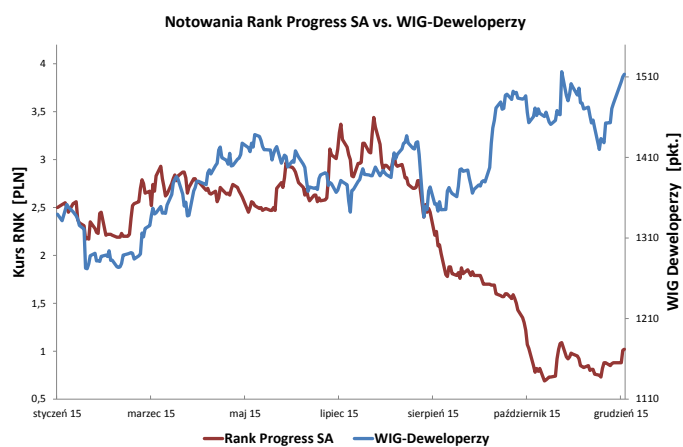
Powyższe zestawienie zostało opracowane w oparciu o informacje przekazane Emitentowi przez poszczególnych Akcjonariuszy w trybie przewidzianym ustawą o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych z dnia 29 lipca 2005 r.

Od 2010 r. akcje Emitenta notowane są na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie. Pierwsze notowania PDA miało miejsce w dniu 8 lipca 2010 r.



W roku 2015 kurs akcji Rank Progress S.A. wykazał dużo większy spadek procentowy niż indeks WIG-Deweloperzy, grupujący spółki z sektora deweloperskiego. Poniższy wykres przedstawia porównanie kursu akcji Spółki w stosunku do zmian indeksu WIG -Deweloperzy na przestrzeni 2015 roku.

WYKRES: NOTOWANIA RANK PROGRESS S.A. NA TLE WIG-DEWELOPERZY W 2015 ROKU





2. WYBRANE DANE FINANSOWE

WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE	w tys. PLN		w tys. EUR	
	01.01.2015- 31.12.2015	01.01.2014- 31.12.2014	01.01.2015- 31.12.2015	01.01.2014- 31.12.2014
Przychody ze sprzedaży	73 823	63 663	17 641	15 197
Zysk/strata na sprzedaży	13 185	12 724	3 151	3 037
Zysk/strata na działalności operacyjnej	(18 891)	(22 370)	(4 514)	(5 340)
Zysk/strata brutto	(47 758)	(58 977)	(11 412)	(14 078)
Zysk/strata netto	(50 810)	(59 695)	(12 142)	(14 249)
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	14 793	26 845	3 535	6 408
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	(8 604)	(10 524)	(2 056)	(2 512)
Przepływy pieniężne z działalności finansowej	(9 360)	(19 330)	(2 237)	(4 614)
Przepływy pieniężne razem	(3 171)	(3 009)	(758)	(718)
	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
Nieruchomości inwestycyjne	722 064	738 793	169 439	173 332
Aktywa razem	969 296	1 030 448	227 454	241 759
Zobowiązania długoterminowe	380 537	490 663	89 296	115 117
Zobowiązania krótkoterminowe	252 772	153 564	59 315	36 028
Kapitał własny	335 987	386 221	78 842	90 613
Kapitał zakładowy	3 718	3 718	872	872
Liczba akcji	37 183 550	37 183 550	37 183 550	37 183 550

Przeliczenia na euro dokonano na podstawie następujących zasad:

- Pozycje bilansowe przeliczono wg średniego kursu NBP obowiązującego na dzień bilansowy tj. na dzień 31 grudnia 2015 r. kurs 1 EUR = 4,2615 PLN, a na 31 grudnia 2014 r. kurs 1 EUR = 4, 2623 PLN
- Pozycje rachunku zysków i strat oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych przeliczono wg średniego kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ogłaszanych przez NBP na koniec każdego miesiąca kalendarzowego danego okresu tj. za okres 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r. kurs 1 EUR = 4,1848 PLN, a za okres 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r. kurs 1 EUR = 4,1893 PLN.





3. ROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2015 r. zostało zaprezentowane jako odrębny dokument stanowiący jednakże składową część niniejszego rocznego sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej.

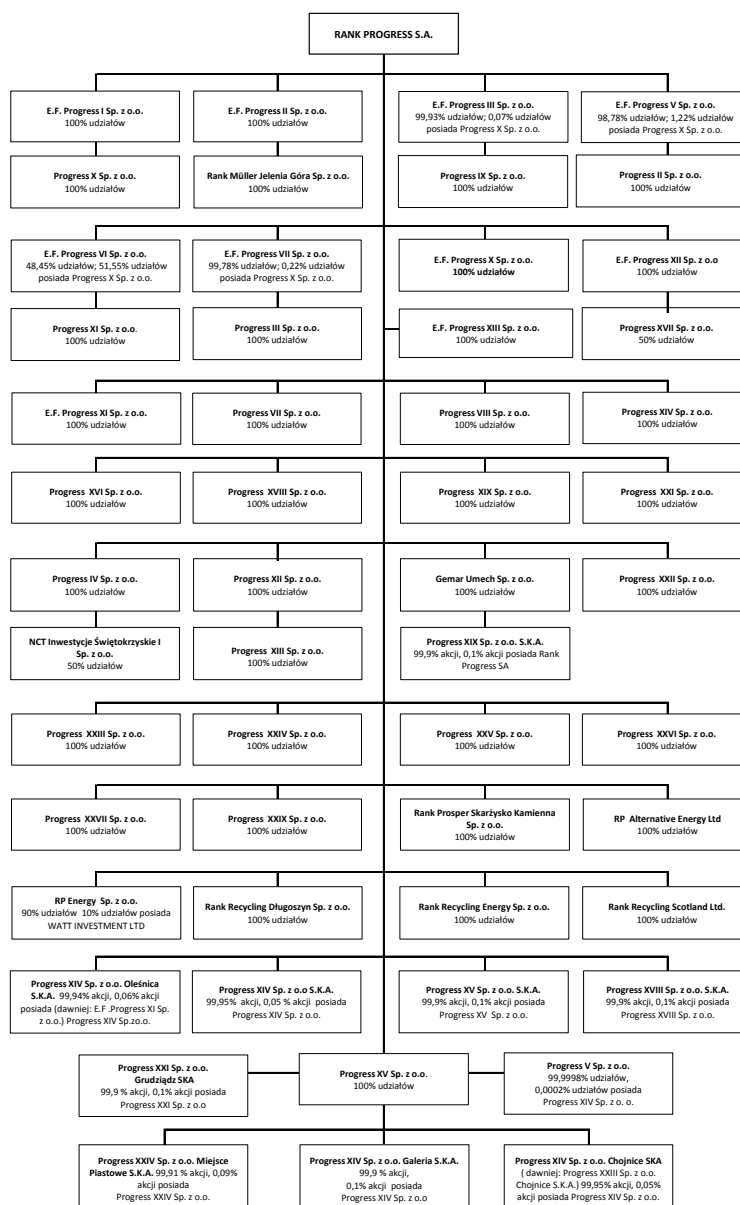




4. CHARAKTERYSTYKA RANK PROGRESS

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

SCHEMAT ORGANIZACYJNY GRUPY KAPITAŁOWEJ NA DZIEŃ 31.12.2015 ROKU



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 2015	Udział Grupy w 2014
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.	Warszawa	100%	100%
9	E.F. Progress XII Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
10	E.F. Progress XIII Sp. z o.o.	Legnica	100%	-
11	Progress II Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
12	Progress III Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
13	Progress IV Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
14	Progress V Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
14	Progress VII Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
15	Progress VIII Sp. z o.o.	Warszawa	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 XVIII Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
25	Progress XIX Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
27	Progress XXI Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
28	Progress XXII Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
29	Progress XXIII Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
30	Progress XXIV Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
31	Progress XXV Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
32	Progress XXVI Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
33	Progress XXVII Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
34	Progress XXIX Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
35	Rank Müller Jelenia Góra Sp. z o.o.	Legnica	100 %	100%
36	Rank Prosper Skarżysko Kamienna Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
37	Gemar Umech Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
38	Rank Recycling Energy Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
39	Rank Recycling Długoszyn Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
40	Rank Recycling Scotland Limited	Glasgow, Szkocja	100%	100%
41	Progress XIV Sp. z o.o. Oleśnica S.K.A. (dawniej E.F. Progress XI Sp. z o.o. – S.K.A.)	Warszawa	100%	100%
42	Progress XIV Sp. z o.o. – S.K.A.	Warszawa	100%	100%
43	Progress XV Sp. z o.o. – S.K.A.	Warszawa	100%	100%
44	Progress XVIII Sp. z o.o. – S.K.A.	Legnica	100%	100%
45	Progress XIX Sp. z o.o. – S.K.A.	Legnica	100%	100%
46	Progress XIV Sp. z o.o. Galeria S.K.A.	Legnica	100%	100%
47	Progress XXI Sp. z o.o. Grudziądz S.K.A.	Warszawa	100%	100%
48	Progress XIV Sp. z o.o. Chojnice SKA	Warszawa	100%	100%
49	Progress XXIV Sp. z o.o. Miejsce Piastowe S.K.A.	Warszawa	100%	100%
50	RP Energy Sp. z o.o.	Warszawa	90%	90%
51	RP Alternative Energy Limited	Cypr	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., Rank Recycling Scotland Limited, RP Energy Sp. z o.o. oraz RP Alternative Energy Limited zajmują się działalnością polegającą na rozwoju projektów z zakresu budowy zakładów przekształcania odpadów przemysłowych i komunalnych, natomiast spółki Progress XVIII Sp. z o.o. SKA oraz Progress XXIX Sp. z o.o. zajmują się działalnością handlową i handlowo-rozrywkową.



Wszystkie sprawozdania finansowe spółek zależnych, z wyjątkiem E.F. Progress IV Sp. z o.o. w likwidacji, zostały skonsolidowane metodą pełną. Wystąpiły udziały niekontrolujące, które należą do wspólnika spółki RP Energy Sp. z o.o. Ww. udziały niekontrolujące są nieistotne dla Grupy Kapitałowej Rank Progress S.A. Grupa Kapitałowa sprawuje kontrolę nad wszystkimi jednostkami zależnymi na podstawie posiadanych udziałów i głosów w tych jednostkach. Wszystkie spółki zależne, z wyjątkiem RP Energy Sp. z o.o., są w 100%-owym posiadaniu bezpośrednim i pośrednim jednostki dominującej.

Grupa sprawuje także współkontrolę nad dwoma ustaleniami umownymi stanowiącymi wspólnie przedsięwzięcie, w których posiada 50% udziałów i głosów: NCT Inwestycje Świętokrzyskie I Sp. z o.o. oraz Progress XVII Sp. z o.o., które konsolidowane są metodą praw własności. Na dzień przekazania niniejszego sprawozdania Progress XVII Sp. z o.o. stanowi wspólne przedsięwzięcie Grupy Kapitałowej.

W roku 2015 nastąpiły następujące zdarzenia mające wpływ na zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej:

- w dniu 17 grudnia 2014 r. spółka Progress XXIII Sp. z o.o. Chojnice S.K.A. zmieniła nazwę na Progress XIV Sp. z o.o. Chojnice S.K.A. Zmiana została zarejestrowana przez właściwy Sąd w dniu 17 lutego 2015 r.
- w dniu 2 marca 2015 r. spółka E.F. Progress XI Sp. z o.o. S.K.A. zmieniła nazwę na Progress XIV Sp. z o.o. Oleśnica S.K.A. Zmiana została zarejestrowana przez właściwy Sąd w dniu 13 kwietnia 2015 r.
- w dniu 17 marca 2015 r. spółki Progress VII Sp. z o.o. oraz Progress VIII Sp. z o.o. zmieniły siedziby na Warszawę. Zmiana została zarejestrowana przez właściwy Sąd odpowiednio w dniach 24 oraz 21 kwietnia 2015 r.
- w dniu 24 kwietnia 2015 r. została zarejestrowana w KRS spółka RP Energy Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.
- w dniu 20 kwietnia 2015 r. Sąd Rejonowy w Legnicy, Wydział V Gospodarczy, oddalił wniosek Przedsiębiorstwa Produkcyjno-Usługowo-Handlowego "FABIMEX" Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie o ogłoszenie upadłości spółki zależnej Emitenta Progress XXI Sp. z o.o. Grudziądz S.K.A. siedzibą w Legnicy. Wniosek o ogłoszenie upadłości przedmiotowej spółki złożony został 20 marca 2014 r.
- w dniu 21 lipca 2015 r. spółki E.F. Progress XI Sp. z o.o., Progress XXIII Sp. z o.o. oraz Progress XXI Sp. z o.o. Grudziądz SKA zmieniły siedziby na Warszawę. W dniu 25 sierpnia 2015 r. dla Progress XXI Sp. z o.o. Grudziądz SKA, w dniu 15 września 2015 r. dla Progress XXIII Sp. z o.o. oraz w dniu 12 października 2015 r. dla E.F. Progress XI Sp. z o.o. zmiana siedziby została zarejestrowana przez właściwy sąd.
- w dniu 21 lipca 2015 r. została założona spółka E.F. Progress XIII Sp. z o.o. z siedzibą w Legnicy. Spółka została zarejestrowana w właściwym sądzie w dniu 19 sierpnia 2015 r.

Poza zdarzeniami opisanymi powyżej nie wystąpiły jakiegokolwiek inne istotne zdarzenia mające wpływ na strukturę Grupy Kapitałowej w 2015 r.

4.2. ZMIANY W PODSTAWOWYCH ZASADACH ZARZĄDZANIA EMITENTA I JEGO GRUPĄ KAPITAŁOWĄ

W roku 2015 nie wystąpiły żadne istotne zmiany w zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Emitenta, jak i jego Grupą Kapitałową. Jedyną zmianą, która poniekąd może mieć wpływ na sposób zarządzania jest rezygnacja ze wszystkich pełnionych funkcji w spółkach Grupy Kapitałowej, którą z dniem 30 października 2015 r. złożył Pan Dariusz Domszy. Tego samego dnia rezygnację złożył Pan Mariusz Kaczmarek, pełniący w Spółce funkcję Członka Zarządu. Biorąc pod uwagę nieprzerwalne pełnienie funkcji Prezesa Zarządu przez Pana Jana Mroczkę, Emitent nie spodziewa się istotnych zmian w podstawowych zasadach zarządzania Grupą Kapitałową. Od dnia 31 października 2015 r. zarząd Emitenta, z uwagi na jednoosobowy skład, czego nie przewiduje Statut Spółki, jest zarządem kadłubowym. W opinii Emitenta, pomimo zmniejszonego składu organu Prezes Jan Mroczka posiada pełną możliwość kierowania Spółką, podejmowania uchwał i reprezentowania Spółki na zewnątrz. Zgodnie z §5 pkt 5.3.1 Statutu Spółki Prezes Zarządu może jednoosobowo (samodzielnie) składać oświadczenia i podpisywać w imieniu Spółki. W związku z tym, że w skład zarządu wchodzi tylko Pan Jan Mroczka, który pełni funkcję Prezesa Zarządu, zarząd Spółki nie spełnia wymogu zawartego w §5 pkt 5.2.1 Statutu Spółki – w opinii Spółki w oparciu o §5 pkt 5.3.1 Statutu Spółki oraz o dostępne opinie prawne, mimo iż zarząd taki jest zarządem kadłubowym tj. organem w składzie mniejszym od przewidzianego w statucie, to w dalszym ciągu posiada uprawnienia tego organu.

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 DOKONYWANYCH POZA JEGO GRUPĄ JEDNOSTEK POWIĄZANYCH ORAZ OPIS METOD ICH FINANSOWANIA

Na dzień 31 grudnia 2015 r. oraz na dzień przekazania raportu Emitent jest jednostką dominującą Grupy Kapitałowej i jest podmiotem dominującym wobec 51 podmiotów – spółek celowych. Ponadto Emitent sprawuje współkontrolę w sposób pośredni przez swoje spółki zależne w jednostkach: NCT Inwestycje Świętokrzyskie I Sp. z o.o. z siedzibą w Legnicy oraz



SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2015 ROKU

Progress XVII Sp. z o.o. z siedzibą w Legnicy, które są finansowane przez Grupę Kapitałową za pomocą pożyczek; taki model finansowania podmiotów współzależnych wynika z umów o współpracy zawartymi z drugim udziałowcem przedsięwzięcia.

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. Projekty inwestycyjne z tego zakresu są realizowane na terenie Polski.

Jedyną inwestycją zagraniczną jaką realizuje Grupa Kapitałowa jest instalacja do termicznej utylizacji odpadów komunalnych oraz przemysłowych znajdująca się w Dumfries w Szkocji. W ciągu roku Emitent dokonał nakładów na tą instalację głównie w odniesieniu do uporządkowania terenu z odpadów pozostałych po poprzednim właścicielu oraz w odniesieniu do remontu budynku, w którym znajduje się instalacja. W następnym etapie planuje się modernizację procesu technologicznego oraz pozyskanie odpowiednich zgód władz lokalnych koniecznych do uruchomienia działalności. Wartość bilansowa tej inwestycji na dzień 31 grudnia 2015 r. to 12.926 tys. PLN.

Poniżej przedstawiamy podstawowe kategorie inwestycyjne, które Grupa Kapitałowa posiadała na koniec 2015 r. w porównaniu z okresem poprzedzającym:

Opis inwestycji	Kategoria bilansowa	Wartość księgowa 31.12.2015	Wartość księgowa 31.12.2014	Opis zmian
Funkcjonujące obiekty handlowe	Nieruchomości inwestycyjne	591 880	620 381	Zmiana wartości godziwej
Obiekty handlowe w budowie	Nieruchomości inwestycyjne	50 134	0	Realizacja nowych obiektów
Nieruchomości gruntowe pod przyszłe obiekty handlowe	Nieruchomości inwestycyjne	39 991	79 719	Przeklasyfikowanie do obiektów handlowych w budowie, wycofanie się z realizacji
Nieruchomości o nieokreślonym przeznaczeniu i inne	Nieruchomości inwestycyjne	40 059	38 693	Pozyskanie nowych nieruchomości
Nieruchomości o nieokreślonym przeznaczeniu - do sprzedaży	Nieruchomości inwestycyjne	0	371	Sprzedaż
Budynki, wyposażenie, środki transportu, sprzęt i inne	Rzeczowe aktywa trwałe	3 035	2 155	Nabycie nowych i amortyzacja
Nakłady na instalacje do termicznego przetwarzania odpadów	Rzeczowe aktywa trwałe	14 932	14 075	Głównie nakłady
Oprogramowanie	Wartości niematerialne	5	65	Amortyzacja
Pożyczki udzielone stronom niepowiązanym	Należności i inne aktywa	102	976	Przeklasyfikowanie do krótkoterminowych
Pożyczki udzielone wspólnym przedsięwzięciom	Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia	4 424	4 109	Naliczone odsetki
Pożyczki udzielone wspólnym przedsięwzięciom	Należności i inne aktywa	30 948	29 886	Naliczone odsetki

Szczegółowe dane finansowe, szczególnie w odniesieniu do kategorii „Nieruchomości Inwestycyjne”, zostały przedstawione w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej.

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 JAKIEJKOLWIEK INNEJ FORMIE), WYPŁACONYCH, NALEŻNYCH LUB POTENCJALNIE NALEŻNYCH, ODRĘBNE 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, WSPÓLNIAK 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 2015 roku Członkom Zarządu oraz Rady Nadzorczej przedstawiało się następująco (w tys. PLN):

Zarząd	Emitent	Jednostki powiązane
Jan Mrocza	1.499	329
Dariusz Domszy	330	200
Mariusz Kaczmarek	277	-

Rada Nadzorcza	Emitent	Jednostki powiązane
----------------	---------	---------------------



Marcin Gutowski	138	-
Tomasz Janicki	29	-
Paweł Puterko	48	-
Andrzej Chelchowski	48	-
Piotr Kowalski	48	-
Leszek Stypułkowski	48	-
Mariusz Sawoniewski	23	-

W dniu 30 października 2015 r. Pan Dariusz Domszy i Pan Mariusz Kaczmarek złożyli rezygnację ze sprawowania odpowiednio funkcji Wiceprezesa Zarządu oraz Członka Zarządu. Ponadto od tego dnia przestali także pełnić jakiegokolwiek funkcje w Grupie Kapitałowej. Panom Dariuszowi Domszy i Mariuszowi Kaczmarkowi z tytułu zaprzestania pełnienia sprawowanych funkcji przysługiwać będą jeszcze środki w wysokości odpowiednio 117 i 88 tys. PLN.

Członkowie Rady Nadzorczej, panowie Mariusz Sawoniewski i Tomasz Janicki, zostali odwołani przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Emitenta w dniu 26 czerwca 2015 r. Pan Paweł Puterko został wybrany na Wiceprzewodniczącą Rady Nadzorczej na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 29 października 2015 r.

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

4.5. 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 zestawienie akcji Emitenta, będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących Emitenta przedstawiało się następująco:

Akcjonariusz	Pełniona Funkcja	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna akcji (w PLN)	Liczba głosów na WZA	% udział w kapitale	% udział w liczbie głosów
Zarząd Rank Progress						
Jan Mroczka	Prezes Zarządu	1.054.514	105.451	2.109.451	0,0284	0,0422
Rada Nadzorcza Rank Progress						
Marcin Gutowski	Przewodniczący RN	3.292	329	3.292	0,01%	0,01%
Paweł Puterko	Członek RN	-	-	-	-	-
Piotr Kowalski	Członek RN	3.000	300	3.000	0,01%	0,01%
Leszek Stypułkowski	Członek RN	-	-	-	-	-
Andrzej Chelchowski	Członek RN	-	-	-	-	-

Pan Jan Mroczka, 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. Ilość głosów z akcji będących w posiadaniu wymienionych spółek na dzień bilansowy i na dzień przekazania sprawozdania została przedstawiona w punkcie 1 sprawozdania.

Po dniu bilansowym ilość akcji Emitenta będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących, wg najlepszej wiedzy Spółki, nie zmieniła się.

4.6. INFORMACJA O SYSTEMIE KONTROLI PROGRAMÓW AKCJI PRACOWNICZYCH

W roku 2015 nie funkcjonował i obecnie nie funkcjonuje w Spółce żaden program akcji pracowniczych.

4.7. ZASADY SPORZĄDZENIA ROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej 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 Kapitałową działalność, w zakresie stosowanych przez Grupę Kapitałową zasad rachunkowości nie ma różnic 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 Kapitałowej.





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.

ZMIANA W STRUKTURZE KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO EMITENTA

- w dniu 22 stycznia 2015 r. Sąd zarejestrował zmianę uprzywilejowania wszystkich akcji serii A2 w ilości 3.500.000 sztuk. Zmiana polegała na zniesieniu uprzywilejowania wszystkich akcji serii A2, wskutek czego stały się akcjami zwykłymi. Akcje serii A2 stanowiły 9,41 % kapitału Spółki, były akcjami imiennymi, uprzywilejowanymi w taki sposób, iż na jedną akcję przypadały dwa głosy na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Emitenta. Akcje te upoważniały do 13,10% ogólnej liczby głosów, a po dokonanej zmianie upoważniają do 7,01% głosów na WZA. Ogólna liczba głosów ze wszystkich wyemitowanych przez Spółkę akcji po dokonaniu zmiany wynosi 49.934.510, zamiast dotychczasowych 53.434.510 głosów. Akcje serii A2 należały do Clarriford Limited i Colin Holdings Limited w ilości odpowiednio 1.375.574 sztuk i 2.124.426 sztuk.
- w dniu 2 marca 2015 r. Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. podjął Uchwałę nr 200/2015 w sprawie dopuszczenia i wprowadzenia do obrotu giełdowego na Głównym Rynku GPW akcji zwykłych na okaziciela serii A2 Rank Progress S.A. Zgodnie z treścią Uchwały Zarząd GPW z dniem 2 marca 2015 roku dopuścił do obrotu giełdowego na rynku podstawowym 3.500.000 akcji zwykłych na okaziciela serii A2 Spółki o wartości nominalnej 0,10 PLN każda.

ZAKOŃCZENIE PROGRAMU SKUPU AKCJI WŁASNYCH

W dniu 10 kwietnia 2015 r. zakończył się program skupu akcji własnych. Łączna ilość akcji, którą nabył Emitent to 25 432 szt. co odpowiada takiej samej ilości sztuk głosów na Walnym Zgromadzeniu. Łączna liczba nabytych akcji stanowi 0,0684% udziału w kapitale zakładowym Spółki i 0,0509% ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki. Wartość nominalna jednej akcji wynosi 0,1 PLN, a łączna wartość nominalna skupionych akcji wyniosła 2.543,20 PLN. Średnia jednostkowa cena nabycia akcji wyniosła 8,77 PLN. Zamiarem Emitenta jest pozyskanie zgody Rady Nadzorczej na sprzedaż tych akcji na rynku publicznym.

ZBYCIE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH EMITENTA PRZEZ PODMIOT ZALEŻNY

W dniu 30 marca 2015 r. na podstawie porozumienia rozliczeniowego zawartego pomiędzy spółkami Silver Coast Investment Sp. z o.o. S.K.A., Rank Müller Jelenia Góra Sp. z o.o. z siedzibą w Legnicy (dalej: RMJG) i Elsorja Trading Limited (dalej: Elsorja) z dnia 17 marca 2015 r., miała miejsce transakcja zbycia 7.000 sztuk obligacji serii D Emitenta przez podmiot zależny Emitenta, spółkę RMJG, na rzecz Elsorja. Obligacje o łącznej wartości nominalnej 7.000.000,00 PLN zostały zbyte przez RMJG jako poręczyciela w celu zaspokojenia roszczeń Elsorja w wysokości 7.000.000 PLN wynikających z umowy sprzedaży 1.526.354 akcji imiennych serii A1, które na podstawie zawartej umowy sprzedaży akcji pomiędzy Elsorja i Silver Coast, miały stać się własnością Silver Coast. W wyniku tych transakcji powstało zobowiązanie spółki Silver Coast wobec RMJG w kwocie



7.000.000 PLN. Zgodnie z zawartym porozumieniem, Silver Coast zobowiązał się uregulować swoje zobowiązanie w terminie do 14 czerwca 2016 r.

ISTOTNE UMOWY ZAWARTE PRZEZ SPÓŁKI GRUPY KAPITAŁOWEJ

- w dniu 16 stycznia 2015 r. spółka zależna Emitenta E.F. Progress XI Sp. z o.o. w związku z nabyciem nieruchomości „Pogodne Centrum” położonej w Spalicach k. Oleśnicy, zawarła z mBank S.A. z siedzibą w Warszawie umowę o kredyt o charakterze obrotowym na finansowanie VAT w wysokości 9.697.946,78 PLN. Zaciągnięty przez E.F. Progress XI Sp. z o.o. kredyt posłużył na spłatę części zobowiązania z tytułu umowy sprzedaży nieruchomości wobec jej poprzedniego właściciela tj. spółki zależnej Emitenta Progress XIV Sp. z o.o. Oleśnica S.K.A. (dawniej: E.F. Progress XI Sp. z o.o. S.K.A.). Kredyt ten został już spłacony.
- w dniu 21 stycznia 2015 r. Progress XVIII Sp. z o.o. S.K.A. podpisała z Carrefour Polska Sp. z o.o. umowę franchisingu, której przedmiotem jest udzielenie Progress XVIII Sp. z o.o. S.K.A. prawa do prowadzenia w centrum handlowym „Brama Pomorza” w Chojnicach sklepu samoobsługowego z przewagą artykułów spożywczych i używania znaków towarowych należących do marki Carrefour na zasadach franchisingu, w zamian za wynagrodzenie w postaci opłaty franchisingowej. Umowa została zawarta na okres 5 lat, a otwarcie sklepu nastąpiło 25 marca 2015 r.
- w dniu 20 lutego 2015 r. spółka zależna Emitenta Progress XIII Sp. z o.o. zawarła z Bankiem Zachodnim WBK S.A. aneksy do umów kredytowych finansujących „Galerię Piastów” w Legnicy, na mocy których termin spłaty obu kredytów został wydłużony z 28 lutego 2015 r. do 31 grudnia 2019 r. Dodatkowo, kwota poręczenia, którego wcześniej udzielił Rank Progress S.A. na rzecz Banku Zachodniego WBK S.A., została obniżona do wysokości 15.000.000 EUR. Podpisanie aneksów spowodowało zmianę klasyfikacji bilansowej obu kredytów z krótkoterminowych na długoterminowe pozytywnie wpływając na wskaźniki płynności oraz poziom kapitału obrotowego Grupy Kapitałowej.
- w dniu 2 marca 2015 r. między spółką Progress V Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, a spółką MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach została zawarta umowa o generalne wykonawstwo inwestycji obiektu handlowo-usługowego "Galeria Aviator" wraz z infrastrukturą techniczną w Mielcu. Termin rozpoczęcia prac ustalony został do dnia 9 marca 2015 r., natomiast ich zakończenie miał nastąpić najpóźniej do 31 marca 2016 r. Za zgodne z umową wykonanie przedmiotu Umowy MIRBUD S.A. miał otrzymać wynagrodzenie ryczałtowe netto w kwocie 56.081.716,11 PLN. W wyniku podpisanej w dniu 8 lutego br. umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości, umowa o generalne wykonawstwo podpisana przez Progress V Sp. z o.o. przestała obowiązywać.
- w dniu 2 marca 2015 r. spółka Progress XIV Sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Warszawie zawarła ze spółką MIRBUD S.A. warunkowe porozumienie dotyczące budowy pawilonu marketu budowlanego w Mielcu wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną za kwotę netto 18.500.000 PLN. W wyniku podpisanej w dniu 11 grudnia 2015 r. umowy sprzedaży nieruchomości, porozumienie to przestało obowiązywać.
- w dniu 23 października 2015 r. zostało wydane pozwolenie na budowę centrum handlowego w Olsztynie. Pozwolenie to zostało zaskarżone; na chwilę obecną sprawa jest w toku, ale Emitent spodziewa się pozytywnego dla siebie rozwiązania sprawy.
- w dniu 10 listopada 2015 r. został podpisany akt notarialny dotyczący rozwiązania umowy sprzedaży i przeniesienia własności nieruchomości w Kołobrzegu o łącznej powierzchni 14,6 ha, nabytej uprzednio przez jednostkę zależną Progress XXVI Sp. z o.o. w dniu 11 grudnia 2014 r.
- w dniu 23 października 2015 r. zostało wydane pozwolenie na budowę centrum handlowego w Olsztynie. Pozwolenie to zostało zaskarżone; na chwilę obecną sprawa jest w toku, ale Emitent spodziewa się pozytywnego dla siebie rozwiązania sprawy.
- w dniu 11 grudnia 2015 r. spółka zależna Emitenta, Progress XIV Sp. z o.o. S.K.A., zawarła umowę sprzedaży nieruchomości niezabudowanych, położonych w Mielcu, za kwotę netto 15.500.000,00 PLN. Poza płatnością przez Kupującego w różnych częściach, po spełnieniu wymaganych warunków, umowa zawiera także warunki, które określają zdarzenia powodujące konieczność odkupu przez Sprzedającego przedmiotowej nieruchomości, o ile w terminie do 30 września 2016 r. wystąpi, którekolwiek, ze szczegółowo opisanych w Umowie zdarzeń.
- po zakończeniu okresu bilansowego, w dniu 8 lutego 2016 r. spółka zależna Emitenta Progress V Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie podpisała z Pergranso Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie umowę sprzedaży nieruchomości (wraz z nakładami), położonej w Mielcu związanej z obiektem handlowo-usługowym w budowie "Aviator" wraz z infrastrukturą techniczną i prawami oraz opracowaniami do dokumentacji projektowej inwestycji za cenę 67.335.576,79 PLN netto. Sposób uregulowania ceny sprzedaży został szczegółowo opisany w raporcie 4/2016. Tym samym umowa o Generalne Wykonawstwo na obiekt, o której Emitent informował raportem bieżącym w dniu 3 lutego 2015 r., przestała obowiązywać.

ZAWARCIE UMOWY KREDYTOWEJ PRZEZ SPÓŁKĘ ZALĘŻNĄ EMITENTA

W dniu 24 listopada 2015 r. spółka zależna Emitenta, Progress XXIII Sp. z o.o., zawarła z Bank BPH S.A. z siedzibą w Gdańsku przy ul. płk. Jana Pałubickiego 2 umowę o kredyt o charakterze inwestycyjnym na kwotę w maksymalnej wysokości



20.000.000 EUR (równowartość kwoty 85.218.000,00 PLN), o terminie spłaty upływającym z dniem 31 grudnia 2020 r. 27 listopada 2015 r. zostały spełnione wszystkie warunki niezbędne do uruchomienia przedmiotowego kredytu.

Kredyt udzielony został przede wszystkim na spłatę wcześniejszego zobowiązania zaciągniętego przez Progress XXIII Sp. z o.o. w mBank S.A., który to kredyt Progress XXIII Sp. z o.o. zaciągnął w związku z nabyciem w roku 2014 nieruchomości Centrum Handlowe Brama Pomorza” k. Chojnic. Zobowiązanie to zostało spłacone w dniu 27 listopada 2015 r.

EMISJA OBLIGACJI PRZEZ PROGRESS IX

W dniu 17 lipca 2015 r. jednostka zależna Progress IX Sp. z o.o. wyemitowała 10.790 szt. obligacji serii C o wartości nominalnej i emisyjnej 1.000,00 PLN za jedną sztukę. Oprocentowanie obligacji zostało ustalone na 12% rocznie. Zabezpieczeniem obligacji serii C było: zastaw rejestrowy na udziałach jednostki zależnej Progress IV Sp. z o.o., poręczenie zobowiązania przez Pana Jana Mroczkę, poręczenie zobowiązania przez jednostkę dominującą Rank Progress S.A., umowa przelewu wierzytelności przez jednostkę dominującą oraz jednostkę zależną Progress IV Sp. z o.o. z pożyczek udzielonych wspólnie kontrolowanemu przedsięwzięciu NCT Inwestycje Świętokrzyskie I Sp. z o.o. Na dzień publikacji niniejszego raportu obligacje serii C zostały wykupione.

W dniu 9 lipca 2015 r. jednostka zależna Progress IX Sp. z o.o. wyemitowała 4.200 szt. obligacji serii B o wartości nominalnej 1.000,00 zł za jedną sztukę i wartości emisyjnej 990,00 PLN za jedną sztukę. Obligacje serii B były zerokuponowe. Termin wykupu został ustalony na 9 sierpnia 2015 r. Obligacje serii B zostały wykupione w dniu 20 lipca 2015 r.

EMISJA OBLIGACJI PRZEZ EMITENTA

W dniu 30 października 2015 r. Zarząd działając na podstawie art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach, podjął uchwałę nr 1/10/2015 w sprawie emisji obligacji przez jednostkę dominującą.

Zgodnie z podjętą uchwałą Zarząd postanowił:

- wyemitować 192.000 (sto dziewięćdziesiąt dwa tysiące) szt. zabezpieczonych obligacji na okaziciela, serii oznaczonej jako „E”, niemających formy dokumentu o wartości nominalnej 1.080,00 (jeden tysiąc osiemdziesiąt) PLN każda obligacja i łącznej wartości nominalnej 207.360.000,00 PLN (dwieście siedem milionów trzysta sześćdziesiąt tysięcy złotych), zerokuponowych po cenie emisyjnej jednej Obligacji równej 1.000,00 (jeden tysiąc) PLN (dalej zwanych „Obligacjami”),
- zaferować objęcie wyemitowanych Obligacji inwestorom w ramach subskrypcji prywatnej – po cenie emisyjnej równej 1.000,00 (jeden tysiąc) PLN za jedną Obligację i w trybie wskazanym w art. 33 pkt 2 Ustawy o Obligacjach.

Rada Nadzorcza Emitenta, w dniu 29 października 2015 r. upoważniła Zarząd do podjęcia wszelkich czynności faktycznych i prawnych związanych z emisją przedmiotowych obligacji, na którą Rada Nadzorcza wyraziła zgodę.

MOŻLIWOŚĆ WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU OBLIGACJI SERII D

Zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji serii D, biorąc pod uwagę fakt sprzedaży nieruchomości w Mielcu, do której doszło w dniu 8 lutego 2016 r., Emitent przekazał w dniu 9 lutego 2016 r. informację na temat możliwości przedstawienia obligacji serii D do wcześniejszego wykupu. Obligatariusze posiadający obligacje serii D Emitenta, mieli możliwość na warunkach zawartych w WEO przedstawić w terminie 14 dni od daty propozycji, część lub wszystkie posiadane przez siebie obligacje do dobrowolnego ich nabycia przez Emitenta w celu ich umorzenia. Nabycie Obligacji przez Emitenta przedstawionych do dobrowolnego nabycia w celu ich umorzenia nastąpi w dniu 8 maja 2016 r., zgodnie z WEO.

NABYCIE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH EMITENTA PRZEZ PODMIOT ZALEŻNY

W dniu 29 lutego 2016 r. spółka zależna Emitenta Progress XXV Sp. z o.o. stała się właścicielem Obligacji serii D emitowanych przez Emitenta w ilości 10.190 sztuk o łącznej wartości nominalnej 10.190.000,00 PLN. Sprzedającym obligacje był Open Finance Obligacji Przedsiębiorstw Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych z siedzibą w Warszawie, reprezentowany przez Open Finance Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie. Łączna cena sprzedaży obligacji serii D wyniosła 10.301.689,32 PLN. Transakcja nabycia obligacji nastąpiła zgodnie z porozumieniem w sprawie rozliczenia Obligacji serii D zawartym w dniu 24.02.2016 r. i z zapisami Umowy Sprzedaży Obligacji z dnia 29 stycznia 2016 r. będącej wynikiem realizacji oferty nabycia obligacji serii D, jaką Progress XXV złożył Open Finance z siedzibą w Warszawie w dniu 29 sierpnia 2014 r.

W dniu 1 marca 2016 r. ta sama spółka zależna Emitenta, Progress XXV Sp. z o.o., stała się właścicielem Obligacji serii D emitowanych przez Emitenta w ilości 5.720 sztuk o łącznej wartości nominalnej 5.720.000,00 PLN. Sprzedającym obligacje był Pioneer Fundusz Inwestycyjny Otwarty z siedzibą w Warszawie, reprezentowany przez Pioneer Pekao Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. z siedzibą w Warszawie. Łączna cena sprzedaży obligacji serii D wyniosła 5.794.700,18 PLN. Transakcja nabycia obligacji nastąpiła zgodnie z porozumieniem w sprawie rozliczenia Obligacji serii D zawartym w dniu 24.02.2016 r. i z zapisami Umowy Sprzedaży Obligacji z dnia 29 stycznia 2016 r. będącej wynikiem realizacji oferty nabycia



obligacji serii D, jaką Progress XXV złożył Pioneer Fundusz Inwestycyjny Otwarty z siedzibą w Warszawie w dniu 29 sierpnia 2014 r.

PERSPEKTYWY ROZWOJU GRUPY.

Perspektywy rozwoju Grupy Kapitałowej 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.

Najistotniejsze zdarzenia mające wpływ na działalność oraz wyniki finansowe zostały dodatkowo opisane szczegółowo w punkcie 5.1. niniejszego sprawozdania.

Ponadto w bieżącym roku, Spółka jako inwestor zastępczy będzie nadzorowała budowę obiektu handlowego w Olsztynie, prowadzoną przez spółkę zależną Progress VIII Sp. z o.o., oraz będzie występowała w roli sponsora zapewniającego odpowiednie środki finansowe konieczne do uzupełnienia wkładu własnego wymaganego przez banki kredytujące budowę tego obiektu. Emitent planuje zakończenie inwestycji w III kw. 2017 r.

Dodatkowo zdarzeniem, którego realizacja będzie miała istotny wpływ na działalność Emitenta, jest konieczność wykupu obligacji serii D, którego termin przypada na dzień 14 czerwca 2016 r.

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 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;
- mini centrów handlowych;
- zakładów termicznej utylizacji odpadów;
- działalności handlowo-rozrywkowej.

Przychody ze sprzedaży Grupy Kapitałowej przedstawiały się następująco:

	2015	2014
Przychody ze sprzedaży	[tys. PLN]	[tys. PLN]
Najem nieruchomości	61 666	61 380
Sprzedaż nieruchomości	5 424	2 382
Utylizacja odpadów	0	15
Działalność handlowo-rozrywkowa	6 619	

W roku 2015 w strukturach Grupy Kapitałowej funkcjonowały obiekty handlowe, których przychody z najmu przedstawiono w tabeli poniżej. Na koniec 2015 roku w strukturach Grupy Kapitałowej funkcjonowało siedem centrów handlowych: w Legnicy, Jeleniej Górze, Świdnicy, Grudziądzu, Chojnicach, Oleśnicy i Krośnie o łącznej powierzchni najmu 88,5 tys. m².

Obiekt	Przychody z najmu w roku 2015
	[tys. zł]
Galeria Piastów w Legnicy	21 870
Pasaż Grodzki w Jeleniej Górze	3 471
Galeria Świdnicka w Świdnicy	12 930
Pasaż Wiślany w Grudziądzu	1 777
Brama Pomorza w Chojnicach	13 351
Pogodne Centrum w Oleśnicy	4 589
Park Handlowy w Krośnie	1 989
Pozostałe przychody najmu	1 689



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 i jest to nieodzowne w celu zapewnienia płynności Grupy Kapitałowej.

Grupa Kapitałowa sprzedaje swoje towary usługi i produkty wyłącznie na terenie kraju.

Grupa Kapitałowa zaopatruje się w towary, usługi oraz produkty praktycznie w całości na terenie Rzeczypospolitej Polskiej. W przypadku dostawców, jeden dostawca był w 2015 r. dostawcą dominującym: Mirbud SA, będący Generalnym Wykonawcą realizowanego obiektu Galeria Aviator w Mielcu, który odpowiadał za niemal 50% dostaw Grupy.

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, zgodnie z obowiązującymi przepisami zostały przekazane raportami bieżącymi do wiadomości publicznej.

Inne istotne umowy, w tym zawarte umowy kredytowe, zostały opisane w sprawozdaniu w punkcie 5.1. i 5.7.

W punkcie 6.8. sprawozdania opisano zdarzenia po dniu bilansowym, które mogą mieć wpływ na działalność Emitenta w okresie późniejszym.

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

5.6. INFORMACJE O ISTOTNYCH TRANSAKCIACH 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 TRANSAKCI - OBOWIĄZEK UZNAJE SIĘ ZA SPEŁNIONY POPRZECZ 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

W roku 2015 spółki zależne Emitenta zaciągnęły następujące kredyty:

- w dniu 16 stycznia 2015 r. spółka zależna Emitenta E.F. Progress XI Sp. z o.o. w związku z nabyciem nieruchomości „Pogodne Centrum” położonej w Spalicach k. Oleśnicy, zawarła z mBank S.A. z siedzibą w Warszawie umowę o kredyt o charakterze obrotowym na finansowanie VAT w wysokości 9.697.946,78 PLN. Zaciągnięty przez E.F. Progress XI Sp. z o.o. kredyt posłużył na spłatę części zobowiązania z tytułu umowy sprzedaży nieruchomości wobec jej poprzedniego właściciela tj. spółki zależnej Emitenta Progress XIV Sp. z o.o. Oleśnica S.K.A. (dawniej: E.F. Progress XI Sp. z o.o. S.K.A.). Kredyt ten został już spłacony.
- w dniu 13 lutego 2015 r. jednostka zależna Progress V Sp. z o.o. zawarła z PLUS BANK S.A. z siedzibą w Warszawie umowę pożyczki hipotecznej w wysokości 18.000 tys. zł. Środki finansowe pochodzące z pożyczki zostały przeznaczone: na spłatę części zobowiązań z tytułu kredytów finansujących Galerię Piastów w Legnicy w kwocie 9.000 tys. zł, na spłatę całości zobowiązania z tytułu pożyczki zaciągniętej od CRH2 w kwocie 4.170 tys. zł wraz z odsetkami oraz w celu udzielenia pożyczki dla jednostki dominującej. Zobowiązanie to zostało spłacone w dniu 8 lutego 2016 r. ze środków, jakie spółka Progress V Sp. z o.o. otrzymała w wyniku sprzedaży w tym samym dniu nieruchomości w Mielcu.
- w dniu 20 lutego 2015 r. spółka zależna Emitenta Progress XIII Sp. z o.o. zawarła z Bankiem Zachodnim WBK S.A. aneksy do umów kredytowych finansujących „Galerię Piastów” w Legnicy, na mocy których termin spłaty obu kredytów został wydłużony z 28 lutego 2015 r. do 31 grudnia 2019 r. Dodatkowo, kwota poręczenia, którego wcześniej udzielił Rank Progress S.A. na rzecz Banku Zachodniego WBK S.A., została obniżona do wysokości 15.000.000 EUR. Podpisanie aneksów spowodowało zmianę klasyfikacji bilansowej obu kredytów z krótkoterminowych na długoterminowe pozytywnie wpływając na wskaźniki płynności oraz poziom kapitału obrotowego Grupy Kapitałowej.



SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2015 ROKU

- w dniu 24 listopada 2015 r. spółka zależna Emitenta, Progress XXIII Sp. z o.o., zawarła z Bank BPH S.A. z siedzibą w Gdańsku przy ul. płk. Jana Pałubickiego 2 umowę o kredyt o charakterze inwestycyjnym na kwotę w maksymalnej wysokości 20.000.000 EUR (równowartość kwoty 85.218.000,00 PLN), o terminie spłaty upływającym z dniem 31 grudnia 2020 r. 27 listopada 2015 r. zostały spełnione wszystkie warunki niezbędne do uruchomienia przedmiotowego kredytu. Kredyt udzielony został przede wszystkim na spłatę wcześniejszego zobowiązania zaciągniętego przez Progress XXIII Sp. z o.o. w mBank S.A., który to kredyt Progress XXIII Sp. z o.o. zaciągnął w związku z nabyciem w roku 2014 nieruchomości Centrum Handlowe Brama Pomorza” k. Chojnic. Zobowiązanie to zostało spłacone w dniu 27 listopada 2015 r.

W roku 2015 Emitent zaciągnął od jednostek powiązanych następujące pożyczki (dane podano w złotych):

L.p	Data otrzymania pożyczki	Wysokość pożyczki (w dacie otrzymania)	Pożyczkodawca	Data wymagalności
1	2015-01-07	1 455 000,00	Progress II	2020-12-31
2	2015-01-08	215 000,00	Progress IX	pożyczka spłacona
3	2015-01-13	55 000,00	Progress X	2020-12-31
5	2015-02-02	100 000,00	Progress IX	pożyczka spłacona
6	2015-02-03	52 700,00	Progress IX	pożyczka spłacona
7	2015-02-19	63 455,50	Gemar Umech	2020-12-31
8	2015-02-28	4 483 454,75	Progress V	2020-12-31
9	2015-02-24	18 000,00	Progress XIV	2020-12-31
10	2015-02-24	45 000,00	Progress XXVI	2020-12-31
11	2015-02-27	670 000,00	Progress XXIX	2020-12-31
12	2015-02-04	91 330,96	Progress II	pożyczka spłacona
13	2015-02-05	11 799,36	Progress II	pożyczka spłacona
14	2015-02-06	21 446,05	Progress II	pożyczka spłacona
15	2015-02-18	9 000 000,00	Progress V	2020-12-31
16	2015-02-18	4 246 545,25	Progress V	2020-12-31
18	2015-03-02	158 000,00	E.F. Progress V	2020-12-31
19	2015-03-02	30 000,00	Progress XXVII	pożyczka spłacona
20	2015-03-10	100 000,00	Progress XVIII SKA	pożyczka spłacona
21	2015-03-18	176 000,00	Progress II	pożyczka spłacona
22	2015-03-31	100 000,00	Progress XVIII SKA	pożyczka spłacona
23	2015-03-31	50 000,00	Progress XVIII SKA	pożyczka spłacona
25	2015-04-01	100 000,00	Progress XVIII SKA	pożyczka spłacona
26	2015-04-02	10 000,00	Progress IX	pożyczka spłacona
27	2015-04-02	150 000,00	Progress XVIII SKA	pożyczka spłacona
28	2015-04-07	80 000,00	Progress XVIII SKA	pożyczka spłacona
29	2015-04-09	100 000,00	Progress XVIII SKA	pożyczka spłacona
30	2015-04-09	400 000,00	Progress XXIV M. Piastowe SKA	2020-12-31
32	2015-05-07	50 000,00	Progress XXIV M. Piastowe SKA	pożyczka spłacona
33	2015-05-13	17 000,00	Progress XVIII SKA	pożyczka spłacona
34	2015-05-21	40 000,00	Progress XVIII SKA	pożyczka spłacona
35	2015-05-27	25 000,00	Progress XVIII SKA	pożyczka spłacona
36	2015-06-01	25 000,00	Progress XVIII SKA	pożyczka spłacona
37	2015-06-01	175 000,00	Progress XXIV M. Piastowe SKA	2020-12-31
39	2015-06-10	25 000,00	Progress XVIII SKA	pożyczka spłacona
40	2015-06-12	315 000,00	Progress XVIII SKA	2020-12-31



SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2015 ROKU

42	2015-06-15	4 000,00	RP Energy	2020-12-31
43	2015-06-22	25 000,00	Progress XIV Chojnice SKA	2020-12-31
44	2015-06-23	34 365,00	Progress XI	2020-12-31
45	2015-06-24	20 000,00	Progress XVIII SKA	pożyczka spłacona
46	2015-06-24	54 908,99	Progress XI	2020-12-31
47	2015-06-29	700,00	Progress XXIV M. Piastowe SKA	pożyczka spłacona
48	2015-07-02	92 098,36	Progress IX	2020-12-31
49	2015-07-03	255 873,27	Progress IX	2020-12-31
50	2015-07-06	89 475,95	Progress IX	2020-12-31
51	2015-07-08	10 284,55	Progress IX	2020-12-31
52	2015-07-10	604 409,80	Progress IX	2020-12-31
53	2015-07-13	316 474,67	Progress IX	2020-12-31
54	2015-07-15	35 000,00	Progress IX	2020-12-31
55	2015-07-17	20 000,00	Progress IX	2020-12-31
56	2015-07-20	2 547 049,87	Progress IX	2020-12-31
57	2015-07-21	120 196,36	Progress IX	2020-12-31
58	2015-07-22	1 100 000,00	Progress IX	2020-12-31
60	2015-08-04	600 000,00	Progress II	2020-12-31
61	2015-08-07	40 000,00	Progress IX	2020-12-31
62	2015-08-31	110 000,00	Progress IX	2020-12-31
63	2015-09-04	8 000,00	Progress IX	2020-12-31
64	2015-09-04	99 000,00	Progress XIV Chojnice SKA	2020-12-31
65	2015-09-14	48 000,00	RMJG	2020-12-31
67	2015-10-02	15 000,00	Progress IX	2020-12-31
68	2015-10-07	5 000,00	E.F. Progress VII	2020-12-31
69	2015-10-08	26 000,00	Progress XV	2020-12-31
70	2015-10-26	12 000,00	Progress XXIV	2020-12-31
71	2015-10-27	30 000,00	Progress IX	2020-12-31
72	2015-10-29	85 000,00	Progress IX	2020-12-31
74	2015-11-13	30 000,00	Progress IX	2020-12-31
76	2015-12-11	400 000,00	Progress XI	2020-12-31
77	2015-12-14	3 565 000,00	Progress XIV SKA	2020-12-31
79	2015-12-18	90 000,00	Progress XI	2020-12-31
81	2015-12-30	100 000,00	Progress XI	2020-12-31

Wszystkie umowy pożyczek z jednostkami powiązanymi zostały zawarte w walucie PLN. Oprocentowanie powyższych pożyczek jest oparte o WIBOR 1M powiększony o ustaloną marżę.

Dodatkowo w roku 2015 Emitent zaciągnął od jednostek niepowiązanych następujące pożyczki (dane podano w złotych):

L.p	Data otrzymania pożyczki	Wysokość pożyczki (w dacie otrzymania)	Pożyczkodawca	Data wymagalności	Wysokość oprocentowania
1	2015-01-26	80 000,00	MJM Group SA	pożyczka spłacona	stałe
2	2015-02-25	2 100 000,00	CRH 2 SKA	pożyczka spłacona	stałe
3	2015-04-01	<u>200 000,00 €</u>	MJM Group SA	2020-12-31	stałe
4	2015-04-20	125 000,00	MJM Group SA	2020-12-31	stałe
5	2015-06-03	1 700 000,00	MJM Group SA	2020-12-31	stałe
6	2015-06-12	300 000,00	MJM Group SA	2020-12-31	stałe



7	2015-08-03	5 210 000,00	CRH 2 SKA	pożyczka spłacona	stałe
8	2015-10-01	1 000 000,00	osoba fizyczna	2015-12-26	stałe
9	2015-11-02	1 000 000,00	osoba fizyczna	2015-12-26	stałe
10	2015-11-20	45 000,00	MJM Group SA	2020-12-31	stałe
11	2015-12-15	300 000,00	MJM Group SA	2020-12-31	stałe
12	2015-12-28	130 000,00	MJM Group SA	2020-12-31	stałe

Wszystkie umowy pożyczek z jednostkami niepowiązanymi zostały zawarte w walucie PLN, poza pożyczką z dnia 1 kwietnia 2015 r. udzieloną w euro.

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 2015 Emitent udzielił następujących pożyczek jednostkom zależnym i powiązanym:

L.p	Data udzielenia pożyczki	Wysokość pożyczki (w dacie udzielenia)	Pożyczkobiorca	Data wymagalności
1	2015-01-07	12 666,68	Rank Recycling Energy	44 196,00
2	2015-01-08	5 000,00	Progress XIV	44 196,00
3	2015-01-08	5 000,00	Progress XXIV	pożyczka spłacona
4	2015-01-08	61 600,32	Rank Recycling Energy	2020-12-31
5	2015-01-09	5 000,00	E.F. Progress VII	2020-12-31
6	2015-01-09	10 000,00	E.F. Progress X	2020-12-31
7	2015-01-09	35 000,00	Progress XXVII	2020-12-31
8	2015-01-12	5 000,00	Progress XXVI	2020-12-31
9	2015-01-12	10 000,00	Progress XXVII	2020-12-31
10	2015-01-12	5 000,00	Gemar Umech	pożyczka spłacona
11	2015-01-12	2 228,98	Rank Recycling Energy	2020-12-31
12	2015-01-14	25 000,00	Progress XXIX	pożyczka spłacona
13	2015-01-14	12 250,25	Rank Recycling Energy	2020-12-31
14	2015-01-19	5 000,00	E.F. Progress XII	2020-12-31
15	2015-01-20	10 000,00	Rank Recycling Długoszyń	2020-12-31
16	2015-01-30	1 205,40	Rank Recycling Energy	2020-12-31
17	2015-02-02	90 000,00	Progress XIII	pożyczka spłacona
18	2015-02-04	78 111,06	Rank Recycling Energy	2020-12-31
19	2015-02-23	1 410 000,00	Progress XXII	2020-12-31
20	2015-02-26	210,00	Rank Recycling Energy	2020-12-31
21	2015-02-27	160 000,00	Progress XXVI	2020-12-31
22	2015-02-27	29 558,00	Rank Recycling Energy	2020-12-31
23	2015-02-18	9 000 000,00	Progress XIII	2020-12-31
24	2015-03-02	29 637,00	Rank Recycling Energy	2020-12-31
25	2015-03-02	1 451,40	E.F. Progress IV w likwid.	2020-12-31
26	2015-03-03	120,00	Rank Recycling Energy	2020-12-31
27	2015-03-03	55 000,00	E.F. Progress X	2020-12-31
28	2015-03-04	3 000,00	Progress XXI	2020-12-31



29	2015-03-04	4 000,00	Progress XXV	pożyczka spłacona
30	2015-03-04	22 311,08	Rank Recycling Energy	2020-12-31
31	2015-03-16	5 847,76	Rank Recycling Energy	2020-12-31
32	2015-03-18	4 000,00	Rank Recycling Długoszyn	2020-12-31
33	2015-03-18	9 546,29	Rank Recycling Energy	2020-12-31
34	2015-03-19	4 000,00	E.F. Progress XII	2020-12-31
35	2015-03-19	4 000,00	Progress IV	2020-12-31
36	2015-03-23	70 000,00	Progress XIII	pożyczka spłacona
37	2015-03-24	120,00	Rank Recycling Energy	2020-12-31
38	2015-03-25	4 725,36	Rank Recycling Energy	2020-12-31
39	2015-03-26	50 000,00	Progress V	2020-12-31
40	2015-03-31	50 000,00	Progress XIII	2020-12-31
41	2015-03-05	100,00	E.F. Progress IV likwid.	2020-12-31
42	2015-04-01	200 000,00 €	Progress XIII	2020-12-31
43	2015-04-01	2 033,16	Progress XIV Oleśnica SKA	pożyczka spłacona
44	2015-04-02	1 693,65	Rank Recycling Energy	2020-12-31
45	2015-04-02	10 000,00	Progress IV	2020-12-31
46	2015-04-03	60 178,93	Rank Recycling Energy	2020-12-31
47	2015-04-02	2 753,98	Progress XIX SKA	2020-12-31
48	2015-04-09	12 030,83	Rank Recycling Energy	2020-12-31
49	2015-04-10	9 085,97	Rank Recycling Energy	2020-12-31
50	2015-04-14	9 233,87	Rank Recycling Energy	2020-12-31
51	2015-04-16	2 728,72	Rank Recycling Energy	2020-12-31
52	2015-04-21	18 797,40	Progress XIX SKA	2020-12-31
53	2015-04-24	4 000,00	E.F. Progress X	2020-12-31
54	2015-05-07	33 229,60	Progress XIII	2020-12-31
55	2015-05-07	16 000,00	Rank Recycling Energy	2020-12-31
56	2015-05-08	4 218,25	Progress XIII	pożyczka spłacona
57	2015-05-11	50 000,00	Progress XXIX	pożyczka spłacona
58	2015-05-13	4 000,00	Rank Recycling Energy	2020-12-31
59	2015-05-13	2 791,60	Progress XIII	pożyczka spłacona
60	2015-05-14	24 600,00	Progress XIII	pożyczka spłacona
61	2015-05-19	20 000,00	Rank Recycling Energy	2020-12-31
62	2015-05-20	2 000,00	E.F. Progress XII	2020-12-31
63	2015-05-20	10 000,00	Rank Recycling Energy	2020-12-31
64	2015-05-29	2 602,10	Progress XIX SKA	2020-12-31
65	2015-05-29	20 000,00	Rank Recycling Energy	2020-12-31
66	2015-06-03	60 000,00	Rank Recycling Energy	2020-12-31
67	2015-06-08	64 000,00	Progress XXIX	pożyczka spłacona
68	2015-06-08	43 047,82	Progress XIII	pożyczka spłacona
69	2015-06-09	157,00	Progress XIII	pożyczka spłacona
70	2015-06-09	673,60	Progress XIX SKA	2020-12-31
71	2015-06-10	11 432,01	Progress XIII	pożyczka spłacona
72	2015-06-17	3 444,10	Progress XIII	pożyczka spłacona
73	2015-06-22	312,61	Progress XIX SKA	2020-12-31
74	2015-06-24	7 000,00	Rank Recycling Energy	pożyczka spłacona



SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2015 ROKU

75	2015-07-13	500,00	Progress IV	2020-12-31
76	2015-07-13	1 225,54	E.F. Progress IV likwid.	2020-12-31
77	2015-07-23	10 000,00	Progress VII	2020-12-31
78	2015-07-23	615,00	E.F. Progress IV likwid.	2020-12-31
79	2015-08-04	43 000,00	E.F. Progress X	2020-12-31
80	2015-08-05	35 195,62	Progress XIII	pożyczka spłacona
81	2015-08-28	7 000,00	Progress IV	2020-12-31
82	2015-09-10	14 386,70	Rank Recycling Energy	2020-12-31
83	2015-09-15	14 222,18	Rank Recycling Energy	2020-12-31
84	2015-09-15	<u>10 000,00 GBP</u>	Rank Recycling Energy	2020-12-31
85	2015-10-02	5 000,00	Progress XIX	2020-12-31
86	2015-10-02	9 947,50	Rank Recycling Energy	2020-12-31
87	2015-10-08	16 249,94	Rank Recycling Energy	2020-12-31
88	2015-10-15	10 817,03	Rank Recycling Energy	2020-12-31
89	2015-10-22	18 627,81	Rank Recycling Energy	2020-12-31
90	2015-10-22	367,00	E.F. Progress IV w likwid.	2020-12-31
91	2015-10-23	7 000,00	Rank Recycling Długoszyn	2020-12-31
92	2015-10-23	3 000,00	E.F. Progress X	2020-12-31
93	2015-10-23	4 100,00	E.F. Progress XII	2020-12-31
94	2015-10-23	3 000,00	Progress IV	2020-12-31
95	2015-10-23	3 000,00	Progress VII	2020-12-31
96	2015-10-23	1 000,00	Progress XIX	2020-12-31
97	2015-10-23	3 000,00	Progress XXI	2020-12-31
98	2015-10-23	2 000,00	Progress XXII	2020-12-31
99	2015-10-28	12 267,00	Rank Recycling Energy	2020-12-31
100	2015-11-09	24 773,60	Rank Recycling Energy	2020-12-31
101	2015-11-10	8 000,00	Progress XXVI	2020-12-31
102	2015-11-10	3 000,00	Rank Recycling Energy	2020-12-31
103	2015-11-18	6 532,72	Rank Recycling Energy	2020-12-31
104	2015-11-20	7 400,00	Progress XXVII	2020-12-31
105	2015-11-24	5 000,00	Progress XXVII	2020-11-26
106	2015-11-24	500,00	Rank Recycling Energy	2020-11-26
107	2015-11-27	5 400,00	Rank Recycling Energy	2020-11-27
108	2015-11-30	4 000,00	Progress XXI Grudziądz SKA	2020-12-31
109	2015-11-30	100 000,00	Progress V	2020-12-31
110	2015-12-01	1 000,00	Progress XVIII	2020-12-31
111	2015-12-01	20 000,00	Progress XXVII	2020-12-31
112	2015-12-01	12 000,00	Rank Recycling Energy	2020-12-31
113	2015-12-02	6 700,00	E.F. Progress X	2020-12-31
114	2015-12-02	25 000,00	Rank Recycling Energy	2020-12-31
115	2015-12-03	30 000,00	Progress XVIII SKA	2020-12-31
116	2015-12-07	3 000,00	Rank Recycling Energy	2020-12-31
117	2015-12-09	3 000,00	Rank Recycling Energy	2020-12-31
118	2015-12-11	44 666,42	Progress XIII	2020-12-31
119	2015-12-11	30 000,00	Progress XVIII SKA	2020-12-31
120	2015-12-11	5 000,00	Progress V	2020-12-31



121	2015-12-11	6 700,00	Progress XVIII	2020-12-31
122	2015-12-11	11 985,37	Rank Recycling Energy	2020-12-31
123	2015-12-11	83 000,00	Progress II	2020-12-31
124	2015-12-14	40 800,00	Progress II	2020-12-31
125	2015-12-15	2 048,00	E.F. Progress X	2020-12-31
126	2015-12-15	3 000,00	E.F. Progress XII	2020-12-31
127	2015-12-15	2 000,00	Progress IV	2020-12-31
128	2015-12-15	1 500,00	Progress VII	2020-12-31
129	2015-12-15	1 024,00	Progress IX	2020-12-31
130	2015-12-15	1 600,00	Progress XIX	2020-12-31
131	2015-12-17	30 000,00	Progress XVIII SKA	2020-12-31
132	2015-12-18	9 266,65	Rank Recycling Energy	2020-12-31
133	2015-12-21	9 096,30	Rank Recycling Energy	2020-12-31
134	2015-12-23	30 000,00	Progress XVIII SKA	2020-12-31
135	2015-12-29	30 000,00	Progress XVIII SKA	2020-12-31
136	2015-12-30	100 000,00	Progress V	2020-12-31

Wszystkie pożyczki zostały udzielone jednostkom zależnym w walucie PLN, poza jedną z pożyczek, udzieloną w dniu 15 września 2015 r. spółce Rank Recycling Energy, którą Emitent udzielił w GBP. Oprocentowanie powyższych pożyczek jest oparte o WIBOR 1M powiększony o ustaloną marżę.

PORĘCZENIA I GWARANCJE UDZIELONE PRZEZ EMITENTA JEDNOSTKOM ZALEŻNYM

W 2015 roku Emitent i jednostki od niego zależne nie udzielały żadnych poręczeń, ani gwarancji o wartości, która byłaby znacząca.

Obowiązują natomiast następujące umowy wynagrodzenia z tytułu zabezpieczeń dot.:

- w dniu 28 lutego 2015 r. Spółka zawarła umowę ze spółką zależną Progress XVIII Sp. z o.o. S.K.A. ws. wynagrodzenia z tytułu zabezpieczenia zobowiązań finansowych wobec Carrefour Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, wynikających z umowy franchisingowej i umowy sprzedaży. Emitent zobowiązał się do zapłacenia na rzecz Carrefour kwot do łącznej wysokości 1.400.000, PLN gdyby spółka Progress XVIII Sp. z o.o. S.K.A. nie wywiązała się ze swych zobowiązań finansowych.
- w dniu 24 listopada 2015 r. Spółka zawarła umowę ze spółką zależną Progress XXIII Sp. z o.o. ws. wynagrodzenia z tytułu zabezpieczenia kredytu udzielonego przez Bank BPH S.A. spółce Progress XXIII Sp. z o.o. Rank Progress S.A. zastawił 220 udziałów o łącznej wartości nominalnej 11.000 PLN co stanowi całość udziałów w kapitale zakładowym Progress XXIII Sp. z o.o. Zastaw rejestrowy został ustanowiony na zabezpieczenie umowy kredytowej na okres nie dłuższy niż do dnia 31 grudnia 2023 r. Rank Progress S.A. z tytułu udzielonych zabezpieczeń roszczeń Banku otrzymuje wynagrodzenie w wysokości 1% w skali roku od maksymalnej kwoty zadłużenia Progress XXIII Sp. z o.o.

Oprócz wymienionego, Emitent nie udzielał ani nie otrzymał w roku 2015 roku żadnych innych poręczeń lub gwarancji o znaczącej wartości.

PORĘCZENIA I GWARANCJE UDZIELONE EMITENTOWI PRZEZ JEDNOSTKI ZALEŻNE

W roku 2015 Emitent nie otrzymał żadnych poręczeń ani gwarancji.

5.9. OPIS STRUKTURY GŁÓWNYCH LOKAT KAPITAŁOWYCH LUB GŁÓWNYCH INWESTYCJI DOKONANYCH W RAMACH GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA W DANYM ROKU OBROTOWYM

W roku 2015 oprócz inwestycji kapitałowych w jednostki zależne Emitenta, Grupa Kapitałowa 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 2015.



5.10. OCENA MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH, W TYM INWESTYCJI KAPITAŁOWYCH, W PORÓWNIANIU DO WIELKOŚCI POSIADANYCH ŚRODKÓW, Z UWZGLĘDNIENIEM MOŻLIWYCH ZMIAN W STRUKTURZE FINANSOWANIA TEJ DZIAŁALNOŚCI

Grupa Kapitałowa 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 dla całej Grupy Kapitałowej przewidują na najbliższe 3 lata łączne nakłady kapitałowe na kwotę około 606 mln PLN, 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 również od planowanej w najbliższym czasie sprzedaży funkcjonujących obiektów handlowych: Galerii Świdnickiej w Świdnicy, Centrum Handlowego Brama Pomorza w Chojnicach, Pasażu Wiślanego w Grudziądzu, Pogodnego Centrum w Oleśnicy i Parku Handlowego Miejsce Piastowe k. Krosna, a w następnym etapie także innych obiektów, których budowa już się rozpoczęła, lub 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. Powodzenie planu inwestycyjnego zatem zależy w głównej mierze od dostępności środków finansowych, których termin i wysokość jest uzależniona od powodzenia procesu sprzedaży poszczególnych nieruchomości handlowych lub gruntowych.

W stosunku do inwestycji w obiekty handlowe oraz zakłady utylizacji odpadów komunalnych i przemysłowych, które mogłyby się rozpocząć w roku 2016 i później, Emitent cały czas rozważa możliwość pozyskania dodatkowych źródeł finansowania np. z emisji instrumentów kapitałowych.

5.11. CHARAKTERYSTYKA STRUKTURY AKTYWÓW I PASYWÓW SKONSOLIDOWANEGO BILANSU, W TYM Z PUNKTU WIDZENIA PŁYNNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA

Struktura aktywów odzwierciedla specyfikę branży deweloperskiej, w jakiej działa Grupa Kapitałowa. Zdecydowanie największą pozycję po stronie aktywów stanowią nieruchomości inwestycyjne. Na koniec 2015 roku stanowiły one 74% aktywów ogółem. Udział ten zwiększył się z 72% notowanych na koniec 2014 roku w wyniku postępującej realizacji Galerii Aviator w Mielcu. Aktywa obrotowe stanowiły 18% aktywów ogółem na koniec 2015 roku i zwiększyły się z 21% udziału na koniec roku 2014. Za spadek udziału aktywów obrotowych odpowiadał spadek stanu należności, w wyniku zmniejszenia się należności z tytułu podatku VAT. Stan zapasów utrzymał się na zbliżonym poziomie do roku 2014.

Kapitały własne stanowiły 35% pasywów ogółem i obniżyły się z 37% udziału na koniec roku 2014. Spadek ten był spowodowany stratą netto, jaka wystąpiła w roku 2015.

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 39% ogółu pasywów.

Stopa zadłużenia Grupy Kapitałowej zwiększyła się do 65% z 63%, lecz nadal znajduje się na stosunkowo bezpiecznym poziomie.

5.12. OPIS ISTOTNYCH POZYCJI POZABILANSOWYCH W UJĘCIU PODMIOTOWYM, PRZEDMIOTOWYM I WARTOŚCIOWYM

Istotne pozycje pozabilansowe zostały opisane szczegółowo w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej za rok 2015 w punkcie „Istotne zdarzenia w 2015 roku nieujęte w sprawozdaniu finansowym okresu” oraz w punkcie 5.8 niniejszego sprawozdania w części dotyczącej udzielonych i otrzymanych gwarancji i poręczeń.

5.13. OCENA, WRAZ Z JEJ UZASADNIENIEM, DOTYCZĄCA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI, ZE SZCZEGÓLNYM UWZGLĘDNIENIEM ZDOLNOŚCI WYWIĄZYWANIA SIĘ Z ZACIĄGNIĘTYCH ZOBOWIĄZAŃ, ORAZ OKREŚLENIE EWENTUALNYCH ZAGROŻEŃ I DZIAŁAŃ, JAKIE GRUPA KAPITAŁOWA EMITENTA PODJĘŁA LUB ZAMIERZA PODJĄĆ W CELU PRZECIWDZIAŁANIA TYM ZAGROŻENIOM

Działalność Grupy Kapitałowej polega przede wszystkim na realizacji projektów inwestycyjnych w tym na budowaniu, a następnie zarządzaniu przez Grupę nieruchomościami handlowymi przynajmniej przez okres kilku lat od momentu oddania danej inwestycji do użytkowania. W celu finansowania kolejnych projektów inwestycyjnych oraz wywiązywania się przez Emitenta z bieżących zobowiązań, Grupa pozyskuje zasadnicze własne środki finansowe z transakcji sprzedaży poszczególnych projektów inwestycyjnych, w tym przede wszystkim, ze sprzedaży funkcjonujących obiektów handlowych sukcesywnie w stosunku do zapotrzebowania na środki finansowe konieczne do realizacji kolejnych zadań inwestycyjnych przez Grupę. Emitent w ramach swoich kompetencji w Grupie Kapitałowej, prowadzi odpowiedni rozdział pozyskiwanych



środków finansowych pomiędzy poszczególne spółki Grupy w celu zaopatrzenia ich w odpowiedni kapitał obrotowy konieczny do ich bieżącego funkcjonowania oraz kapitał inwestycyjny w celu przeprowadzenia przez nie poszczególnych zadań inwestycyjnych.

Ze względu na małą przewidywalność terminu zakończenia procesu sprzedaży obiektów handlowych przez Grupę Kapitałową, nie da się wykluczyć sytuacji polegających na przejściowych niedoborach środków finansowych i powstania zaległości płatniczych w Grupie Kapitałowej. W celu uniknięcia trudności związanych z przejściowym brakiem płynności Spółka oraz jej podmioty zależne umiejętnie wykorzystują zewnętrzne źródła finansowania. W tym celu wykorzystywane są przez Grupę m.in. emisje obligacji, kredyty obrotowe, pożyczki, w tym pożyczki hipoteczne, a także porozumienia z wierzycielami dotyczące prolongaty terminu płatności jak i dodatkowe podwyższenia istniejących kredytów inwestycyjnych (tzw. uwolnienie kapitału kredytu). Wykorzystanie wymienionych dodatkowych instrumentów ma na celu zwiększenie płynności Grupy Kapitałowej do momentu sprzedaży obiektów handlowych. W chwili obecnej Spółka wykorzystuje wymienione instrumenty do momentu zakończenia powodzeniem trwającego procesu sprzedaży wybranych nieruchomości inwestycyjnych, który powinien zakończyć się w bieżącym roku.

Wskaźniki rentowności oraz płynności, o czym szerzej w dalszej części niniejszego raportu, kształtują się dla Grupy na niesatysfakcjonującym poziomie. Grupa będzie czyniła starania o jak najszybszą poprawę wskaźników m.in. poprzez wypracowanie zysku netto i zmniejszenie poziomu zobowiązań krótkoterminowych. Zobowiązania stanowią ok. 65% sumy bilansowej jednak w dużej mierze dotyczą one długoterminowych kredytów bankowych finansujących nieruchomości inwestycyjne oraz obligacji serii D z terminem wykupu przypadającym na dzień 14 czerwca 2016 r.

Obecnie w Grupie Kapitałowej wystąpiło dodatkowe zapotrzebowanie finansowe związane z koniecznością obsługi bieżących zobowiązań Emitenta oraz stałego zasilania spółki zależnej Rank Müller Jelenia Góra Sp. z o.o. w celu obsługi kredytu zaciągniętego na finansowanie Pasażu Grodzkiego w Jeleniej Górze. Obecnie spółka Rank Müller Jelenia Góra Sp. z o.o. wymaga dodatkowego wsparcia finansowego w wysokości o co najmniej 200 tys. PLN miesięcznie, które jest na bieżąco udzielane przez Emitenta.

Jak wskazano powyżej, przyjęty model biznesowy sprawia, że wpływy z posiadanych przez Grupę Kapitałową nieruchomości oraz z usług świadczonych stronom trzecim są niewystarczające do przeprowadzenia planu inwestycyjnego bez uszczerbku dla regulowania bieżących zobowiązań jednostki dominującej, w tym obsługi jej zadłużenia jak i obsługi kredytów zaciągniętych przez Grupę Kapitałową kredytów na finansowanie nieruchomości. W celu terminowego wywiązywania się przez Grupę Kapitałową zarówno z zobowiązań bieżących, kredytowych jak i inwestycyjnych, model zakłada sprzedaż nieruchomości komercyjnych w ciągu kilku lat od wprowadzenia ich do użytkowania, w miarę pojawiania się potrzeb finansowych. W ostatnim okresie taka potrzeba wystąpiła, jednak w planowanym terminie, sprzedaż wybranych nieruchomości nie miała miejsca ze względu na przedłużające się procedury negocjacyjne. W celu utrzymania płynności Emitenta i Grupy Kapitałowej, Zarząd Spółki podjął wszelkie niezbędne kroki w celu pozyskania dodatkowych źródeł finansowania, w tym przede wszystkim, pożyczek od stron trzecich i jednostek powiązanych, które zostaną spłacone w momencie dokonania transakcji sprzedaży.

Zarząd Spółki ocenia, iż prowadzone obecnie negocjacje w sprawie sprzedaży wybranych nieruchomości handlowych, do których należą: Galeria Świdnicka w Świdnicy, Centrum Handlowe Brama Pomorza w Chojnicach, park handlowy Pasaż Wiślany w Grudziądzu, minicentrum handlowe Pogodne Centrum w Oleśnicy i park handlowy Miejsce Piastowe k. Krosna charakteryzują się wysokim stopniem zaawansowania dającym podstawę do przekonania iż transakcja powinna mieć miejsce w przeciągu następnych 2 - 3 miesięcy. Alternatywnie Zarząd Spółki prowadzi negocjacje w sprawie sprzedaży nieruchomości gruntowej we Wrocławiu, na której miał być realizowany projekt mieszkaniowy s. Wpływy z planowanych transakcji będą na poziomie wystarczającym na realizację planu inwestycyjnego Grupy i na bieżące regulowanie zobowiązań bieżących jak i kredytowych przynajmniej w ciągu roku od daty publikacji niniejszego sprawozdania. Ponadto Zarząd Spółki rozważa alternatywny scenariusz polegający na wyemitowaniu nowej serii obligacji. W tym celu prowadzone są rozmowy z potencjalnymi Obligatariuszami. Również spółki zależne wymagające stałego zasilania w środki, w tym wymienione powyżej Rank Müller Jelenia Góra Sp. z o.o. oraz Progress XIII Sp. z o.o., zostaną w odpowiedni sposób zaopatrzone w środki pozwalające na prowadzenie przez nie działalności w najbliższej przyszłości. Alternatywnie, w przypadku braku sprzedaży nieruchomości w najbliższym okresie, Grupa przewiduje uwolnienie dodatkowych kwot z kredytów zaciągniętych na finansowanie niektórych nieruchomości i szacuje, co powinno zapewnić Grupie nieprzerwaną działalność przez okres co najmniej roku od daty niniejszego sprawozdania.

W ciągu następnych kilku lat, Grupa Kapitałowa przeprowadzi kilka nowych projektów inwestycyjnych, które będą sukcesywnie sprzedawane w celu pozyskania środków na utrzymanie Grupy Kapitałowej i kontynuowanie planu inwestycyjnego.

5.14. OBJAŚNIENIE RÓŻNIC POMIĘDZY WYNIKAMI FINANSOWYMI WYKAZANYMI W RAPORCIE ROCZNYM, A WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYMI PROGNOZAMI WYNIKÓW NA DANY ROK

W opinii Zarządu Emitenta w obecnie mało stabilnym otoczeniu rynkowym nie jest możliwe wystarczająco precyzyjne zaprognozowanie wyników finansowych. W związku z powyższym, Zarząd Emitenta nie publikował prognoz wyników na 2015 rok.





6. POZOSTAŁE INFORMACJE

6.1. OPIS ISTOTNYCH CZYNNIKÓW RYZYKA I ZAGROŻEŃ, Z OKREŚLENIEM, W JAKIM STOPNIU GRUPA EMITENTA JEST NA NIE NARAŻONY

Emitent oraz Grupa Kapitałowa 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:

RYZIKO ZWIĄZANE Z SYTUACJĄ MAKROEKONOMICZNĄ I POLITYCZNĄ W POLSCE

Całość przychodów Grupy Emitenta jest związana z działalnością na rynku krajowym i z tego też względu jest uzależniona pośrednio od czynników związanych z ogólną sytuacją makroekonomiczną Polski, między innymi takich jak poziom bezrobocia, tempo wzrostu gospodarczego, czy poziom inflacji. Perturbacje na międzynarodowych rynkach finansowych oraz niespokojna sytuacja polityczna w krajach sąsiadujących z Polską wpływają na sytuację gospodarczą w kraju. Zmiany tempa krajowego wzrostu gospodarczego, wzrost stopy bezrobocia, zmiany poziomu popytu konsumenckiego, siła nabywcza konsumentów (średnie wynagrodzenie) czy też zmiany kursu PLN wobec walut obcych, wpływają i mogą w przyszłości wpłynąć na sytuację finansową Grupy Emitenta.

Wszelkie przyszłe niekorzystne zmiany jednego lub kilku z powyższych czynników, w szczególności pogorszenie stanu polskiej gospodarki, kryzys walutowy lub kryzys finansów publicznych, mogą mieć negatywny wpływ na wyniki i sytuację finansową Grupy Emitenta.

RYZIKO ZMIAN REGULACJI PRAWNYCH

Pewne zagrożenie mogą stanowić zmiany przepisów prawa lub różne jego interpretacje. Niespójność, brak jednolitej interpretacji przepisów prawa oraz częste nowelizacje pociągają za sobą poważne ryzyko w prowadzeniu działalności gospodarczej, zwłaszcza w zakresie pozyskiwania nieruchomości gruntowych i realizacji inwestycji budowlanych. Ewentualne zmiany, w szczególności przepisów dotyczących działalności przemysłowej, ochrony środowiska, prawa pracy i ubezpieczeń społecznych, prawa handlowego (w tym prawa spółek i prawa regulującego zasady funkcjonowania rynku kapitałowego), mogą zmierzać w kierunku powodującym wystąpienie negatywnych skutków dla działalności Grupy Emitenta. Prawo polskie obecnie znajduje się 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, w tym także Grupy Emitenta.



Jednym ze skutków rozszerzenia Unii Europejskiej jest konieczność harmonizacji polskiego prawa z ustawodawstwem europejskim. Zmianie uległo wiele ustaw i nadal wdrażane są dyrektywy prawa europejskiego, które zmieniają procedury administracyjne, sądowe, a także przepisy regulujące prawo prowadzenia działalności gospodarczej, np. w zakresie stawek podatku od wartości dodanej. Wejście w życie nowych regulacji obrotu gospodarczego może wiązać się z problemami interpretacyjnymi, niekonsekwentnym orzecznictwem sądów, niekorzystnymi interpretacjami przyjmowanymi przez organy administracji publicznej, itp.

Powyższe okoliczności mogą mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy Emitenta.

RYZYKO GEOPOLITYCZNE I KONFLIKTÓW MIĘDZYNARODOWYCH

Zagrożenie może wynikać z nasilających się konfliktów międzynarodowych w pobliżu granic Polski, a także będące ich skutkiem sankcje gospodarcze wprowadzone przez kraje handlujące z Polską. 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 i dyskontowych, a także spadku liczby transakcji handlowych na rynku nieruchomości handlowych.

6.2. CHARAKTERYSTYKA ZEWNĘTRZNYCH I WEWNĘTRZNYCH CZYNNIKÓW ISTOTNYCH DLA ROZWOJU GRUPY ORAZ OPIS PERSPEKTYW ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI GRUPY CO NAJMNIEJ DO KOŃCA ROKU OBROTOWEGO NASTĘPUJĄCEGO PO ROKU OBROTOWYM, ZA KTÓRY SPORZĄDZONO SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZAMIESZCZONE W RAPORCIE ROCZNYM, Z UWZGLĘDNIENIEM ELEMENTÓW STRATEGII RYNKOWEJ PRZEZ NIĄ WYPRACOWANEJ

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

ŁATWOŚĆ POZYSKIWANIA, STRUKTURA ORAZ KOSZT FINANSOWANIA DŁUŻNEGO

W ciągu pół roku od daty niniejszego sprawozdania Grupa planuje rozpoczęcie budowy co najmniej jednego obiektu handlowego, a także nadal będzie kontynuowała modernizację zakładu termicznego przekształcania odpadów w Dumfries w Szkocji. Inwestycje te zamierza finansować przy udziale kredytów bankowych oraz środków pochodzących ze sprzedaży przynajmniej kilku obiektów handlowych. 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. Sprzedaż nieruchomości z kolei wiąże się z apetytem inwestorów na inwestycje w obiekty handlowe. Istotne wpływy do tych funduszy ostatnimi czasy mogą świadczyć jednak o większych szansach powodzenia sprzedaży obecnie niż w kilku ostatnich latach.

TENDENCJE KRYZYSOWE

Tendencje kryzysowe w strefie euro mogą oddziaływać negatywnie na sytuację makroekonomiczną w Polsce. Pakiety pomocowe dla krajów Europy, mogą okazać się bardzo kosztowne. Unia Europejska boryka się z także z kryzysem migracyjnym spowodowanym masowym napływem imigrantów z Azji, Afryki i krajów bałkańskich do bogatych krajów członkowskich Unii Europejskiej i Europejskiego Obszaru Gospodarczego. Wraz z masową imigracją mieszkańców Afryki i Bliskiego Wschodu do Europy w celach zarobkowych napływają również imigranci z nowych państw członkowskich UE, przede wszystkim Rumunii, a także z Kosowa, Albanii, Ukrainy, jak również z Pakistanu, Filipin, i Bangladeszu.

Fundusze inwestycyjne mogą zacząć szukać bezpiecznych inwestycji na dojrzałych rynkach, a omijać kraje takie jak Polska, wciąż postrzegane jako rynek wschodzący, co może przełożyć się zarówno na możliwość sprzedaży gotowych obiektów handlowych jak i stopy kapitalizacji oraz stopy dyskontowe, które odzwierciedlają ich rentowność i ryzyko. Nie do przecenienia są również potencjalne skutki kryzysu na Dalekim Wschodzie, który rozpoczął się wraz z załamaniem na tamtejszych rynkach kapitałowych w sierpniu br. Jego pogłębienie może mieć dalekosiężne skutki na rynek finansowy i inwestycyjny w kraju.

WAHANIA KURSU PLN WOBEC EUR

Oslabienie złotego wobec euro korzystnie wpływa na wyniki osiągane przez Grupę Kapitałową, a w szczególności ma pozytywny wpływ na wysokość przychodów z najmu, które prawie w całości są denominowane w euro oraz wzrost wartości nieruchomości komercyjnych, których wartość ustalana jest w oparciu o zdyskontowane przepływy w euro.

ZMIANY W PRZEPISACH PODATKOWYCH

Wprowadzone ostatnio zmiany objęły podatkiem dochodowym dochody osiągane 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 osiąganych dochodów – ich dochody były opodatkowane u



wspólników. Wejście w życie niekorzystnych zmian do przepisów podatkowych dotyczących przede wszystkim opodatkowania spółek komandytowo-akcyjnych może spowodować zmniejszenie zysku netto jaki Grupa mogłaby osiągnąć w roku 2016 i latach następnych.

Dodatkowo cały czas analizowana jest przez rząd możliwość wprowadzenia podatku od sprzedaży detalicznej, którego podatnikami mają być wszystkie sieci handlowe oraz sprzedawcy detaliczni. Przedmiotem opodatkowania będzie miesięczny przychód ze sprzedaży towarów. Kwota wolna od opodatkowania to 1,5 mln zł netto miesięcznie. Podatnicy, którzy nie przekroczą tej kwoty, będą zwolnieni z podatku i nie będą obowiązani do składania deklaracji podatkowych. Można obawiać się, że sprzedawcy przerzucą koszty podatku na klientów. Ewentualne, nieoczekiwane zmiany dotyczące opodatkowania działalności gospodarczej mogą wpłynąć negatywnie na prowadzoną przez Spółkę działalność inwestycyjną i deweloperską. Ponadto istnieje ryzyko, że nowe regulacje podatkowe osłabią skłonność konsumentów i firm do nabywania nieruchomości.

Od lutego 2016 r. m.in. banki, firmy ubezpieczeniowe, SKOK-i i firmy pożyczkowe będą obłożone tzw. podatkiem bankowym, wynoszącym rocznie 0,44 proc. wartości ich aktywów, co bez wątpienia przyczyni się do wzrostu kosztów kredytowych.

TENDENCJE KRYZYSOWE W BUDOWNICTWIE

W przeciągu ostatnich kilkudziesięciu miesięcy szereg firm budowlanych i deweloperskich, 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 poziom kosztów.

NASILENIE KONKURENCJI

Rynek, na którym działa Grupa Emitenta, cechuje wysoki i wciąż rosnący stopień konkurencji. Po wstąpieniu Polski do Unii Europejskiej na polskim rynku rozpoczęły działalność niemal wszystkie znaczące europejskie firmy dewelopersko-inwestycyjne. Zjawisko to zasadniczo wpłynęło na zaostrzenie konkurencji. Grupa Emitenta ogranicza niniejsze ryzyko między innymi poprzez inwestowanie w miastach małych i średniej wielkości, słabo nasyconych nowoczesną powierzchnią handlową oraz rozwój nowych segmentów działalności m.in. związanych z ochroną środowiska.

Dodatkowo Grupa Emitenta może spotkać się z silną konkurencją już na etapie identyfikacji i pozyskiwania gruntów. Fakt ten może spowodować znaczny wzrost cen gruntów, a co za tym idzie negatywnie wpłynąć na rentowność realizowanych przedsięwzięć budowlanych. W celu ograniczenia ryzyka związanego z konkurencją, Grupa Emitenta w trybie ciągłym przeprowadza badania rynku nieruchomości oraz analizy działań konkurencji. Spółka jednocześnie prowadzi politykę pozyskiwania działek zakładającą ich rzetelną i ostrożną ocenę.

RYZYKO PŁYNNOŚCI

Projekty realizowane przez Grupę Kapitałową wiążą się z dużym zaangażowaniem kredytowym, dlatego też Grupa Kapitałowa na bieżąco monitoruje stan przepływów pieniężnych, tak aby obsługa zobowiązań kredytowych nie była w żadnym momencie zagrożona.

Grupa Kapitałowa monitoruje ryzyko braku funduszy przy pomocy narzędzia okresowego planowania płynności. Narzędzie to uwzględnia terminy zapadalności zarówno inwestycji jak i aktywów finansowych (np. konta należności, pozostałych aktywów finansowych) oraz prognozowane przepływy pieniężne z działalności operacyjnej. Celem Grupy Kapitałowej jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie z rozmaitych źródeł finansowania, takich jak kredyty inwestycyjne, umowy leasingu finansowego, pożyczki, dłużne papiery wartościowe. Dywersyfikacja tych źródeł oraz różne okresy zapadalności finansowania zapewniają utrzymanie płynności.

Emitent jest spółką dominującą Grupy Kapitałowej obejmującej łącznie 51 jednostek zależnych prowadzących przede wszystkim projekty inwestycyjne z zakresu inwestycji w nieruchomości handlowe, które są na różnych etapach realizacji. Część jednostek zależnych jest na etapie nabywania nieruchomości, część – na etapie procedur administracyjnych prowadzących do uzyskania pozwolenia na budowę, część – na etapie budowy, część na etapie użytkowania i 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 od kilkunastu miesięcy prowadzi 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 do pewnego momentu przeżywał 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. Od kilku miesięcy notuje się ożywienie na rynku nieruchomości komercyjnych poparte zawartymi transakcjami, co daje wiarę, iż obecnie toczony proces sprzedaży wybranego portfela nieruchomości powinien zakończyć się sukcesem w ciągu kilku miesięcy od daty niniejszego sprawozdania. 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. Obecnie w Spółce wystąpiło dodatkowe zapotrzebowanie finansowe związane z koniecznością obsługi bieżących zobowiązań spółki oraz stałego zasilania spółki zależnej Rank Müller Jelenia Góra Sp. z o.o., która wymaga dodatkowego wsparcia finansowego w łącznej wysokości ok. 200 tys. zł miesięcznie, które jest na bieżąco udzielane przez Emitenta. Jak wskazano powyżej, przyjęty model biznesowy sprawia, że wpływy wynikające tylko z posiadania przez Grupę Kapitałową nieruchomości oraz z usług świadczonych stronom trzecim są niewystarczające do przeprowadzenia planu inwestycyjnego bez uszczerbku dla regulowania bieżących zobowiązań jednostki dominującej, w tym obsługi jej zadłużenia jak i obsługi kredytów zaciągniętych przez Grupę na finansowanie nieruchomości. W celu terminowego wywiązywania się przez Grupę zarówno z zobowiązań bieżących, kredytowych jak i inwestycyjnych, ów model zakłada sprzedaż nieruchomości komercyjnych w ciągu kilku lat od wprowadzenia ich do użytkowania, w miarę pojawiania się potrzeb finansowych. W ostatnim okresie taka potrzeba wystąpiła, jednak w planowanym terminie, sprzedaż wybranych nieruchomości nie miała miejsca ze względu na kapryśny rynek inwestycyjny przedłużające się procedury negocjacyjne. W celu utrzymania płynności Emitenta i Grupy, Zarząd Spółki podjął wszelkie niezbędne kroki w celu pozyskania dodatkowych źródeł finansowania, w tym przede wszystkim, pożyczek od stron trzecich i jednostek powiązanych, które zostaną spłacone w momencie dokonania transakcji sprzedaży. Zarząd Spółki ocenia, iż prowadzone obecnie negocjacje w sprawie sprzedaży wybranych nieruchomości handlowych, do których należą: Galeria Świdnicka w Świdnicy, Centrum Handlowe Brama Pomorza w Chojnicach, park handlowy Pasaż Wiśłany w Grudziądzu, minicentrum handlowe Pogodne Centrum w Oleśnicy i park handlowy Miejsce Piastowe k. Krosna charakteryzują się wysokim stopniem zaawansowania dającym podstawę do przekonania, iż transakcja powinna mieć miejsce w przeciągu następnych kilku miesięcy. Zarząd Emitenta pracuje również usilnie nad pozyskaniem dodatkowych źródeł przychodu w tym przede wszystkim z transakcji sprzedaży innych nieruchomości znajdujących się w portfelu Grupy. Powodzenie ww. transakcji sprzedaży pozwoli na bezproblemową realizację planu inwestycyjnego Grupy i na bieżące regulowanie zobowiązań bieżących jak i kredytowych. Również spółki zależne wymagające stałego zasilania w środki, w tym wymieniona powyżej Rank Müller Jelenia Góra Sp. z o.o., zostaną w odpowiedni sposób zaopatrzone w środki pozwalające na prowadzenie przez nie działalności w najbliższej przyszłości. W przypadku nadmiernie przedłużającego się procesu sprzedaży, Zarząd Emitenta przygotowuje rozwiązanie polegające na uwolnieniu kapitału z funkcjonujących nieruchomości poprzez refinansowanie lub podwyższenie istniejących kredytów, środki z których powinny być wystarczające na zapewnienie ciągłości działalności Grupy do momentu zawarcia transakcji sprzedaży ww. nieruchomości handlowych. W ciągu następnych kilku lat, Grupa Kapitałowa przeprowadzi kilka nowych projektów inwestycyjnych, które będą sukcesywnie sprzedawane w celu pozyskania środków na zapewnienie bieżącej płynności Grupy, spłaty instrumentów dłużnych i kontynuowanie planu inwestycyjnego.

PROBLEMY FINANSOWE KONTRAHENTÓW GRUPY

W szczególności ryzyko to dotyczy najemców nieruchomości komercyjnych, a także firm wykonawczych odpowiedzialnych za realizację poszczególnych projektów inwestycyjnych. Najmniejsze nieruchomości należące do Grupy są wynajmowane zaledwie kilku najemcom i w przypadku utraty płynności jednego lub kilku z nich, rentowność takiego projektu spada znacznie szybciej niż rentowność projektów o większej liczbie najemców. Sytuacja taka, oprócz zmniejszonych przychodów z danego projektu, może spowodować również naruszenie warunków umowy kredytowej, na podstawie której dana nieruchomość jest finansowana i w konsekwencji doprowadzić do konieczności szybszej spłaty kredytu.

Grupa starannie dobiera wykonawców generalnych poszczególnych projektów budowlanych starając się w ten sposób zapewnić ciągłość budowy i jej zakończenie w planowanym terminie. Nie da się jednak wykluczyć, że generalny wykonawca może utracić płynność finansową, co może narazić Grupę na szereg roszczeń ze strony podwykonawców, najemców jak i banku finansującego budowę. Mając te ryzyka na uwadze, Grupa pozyskuje dodatkowe zabezpieczenia od generalnego wykonawcy, a także stale wdraża odpowiednie procedury ograniczające zagrożenia związane z całym procesem budowlanym.



RYZYKO ZWIĄZANE ZE WZROSTEM KOSZTÓW OPERACYJNYCH I INNYCH KOSZTÓW.

Koszty operacyjne i inne koszty Grupy Emitenta mogą wzrosnąć przy równoczesnym braku odpowiedniego wzrostu przychodów. Do czynników, które mogą powodować wzrost kosztów operacyjnych i innych kosztów, zaliczyć można:

- inflację,
- wzrost podatków i innych opłat publicznoprawnych,
- zmiany w przepisach prawa (np. dot. ochrony środowiska, bhp, prawa pracy i administracyjnego) lub w polityce rządowej, które zwiększają koszty utrzymania,
- wzrost kosztów finansowania, w tym w szczególności wzrost stóp procentowych, marży banków, kursu walut obcych,
- wzrost innych kosztów finansowych, w tym na skutek zmian kursu walut obcych i strat na finansowych instrumentach zabezpieczających,
- wzrost kosztów usług obcych, w tym w szczególności usług budowlanych,
- siła przetargowa potencjalnych najemców nieruchomości komercyjnych powodująca zwiększenie nakładów na wykończenie ich lokali handlowych lub alternatywnie zwiększenie partycypacji w kosztach wykończenia lokali ponoszonych przez najemców.
- zmiana przepisów prawa związanych z ochroną środowiska w zakresie w jakim może zwiększyć wydatki inwestycyjne i koszty operacyjne projektów polegających na utylizacji odpadów.

Powyższe okoliczności i wymienione czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację majątkową, finansową lub wyniki Grupy Emitenta.

W celu ograniczenia ryzyka związanego ze wzrostem kosztów finansowania, Grupa Emitenta na bieżąco monitoruje sytuację rynkową i stosuje instrumenty finansowe zabezpieczające przed niekorzystną zmianą kursu walut obcych oraz oprocentowania kredytów. Ryzyko wzrostu innych kosztów znajdujących się pod kontrolą Spółki w tym usług podwykonawców jest ograniczane m.in. poprzez stosowanie procedur przetargowych. Grupa Emitenta na bieżąco monitoruje swoich odbiorców produktów i usług oraz podejmuje adekwatne działania prowadzące do terminowego regulowania swoich wierzytelności.

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 Emitenta realizując swoje inwestycje powierza ich wykonanie wyspecjalizowanym firmom budowlanym. Grupa Emitenta sprawuje bieżący nadzór nad wykonywaniem robót budowlanych, jednakże nie jest w stanie zapewnić, że zakontraktowane prace zostaną wykonane przez wykonawców w prawidłowy sposób i w uzgodnionych terminach. Opóźnienia robót i nieprawidłowości w ich wykonaniu mogą spowodować opóźnienie zakończenia inwestycji, a w konsekwencji przyczynić się do wzrostu kosztów ich realizacji. Stosowana przez Grupę Emitenta polityka polega na ograniczaniu ryzyk poprzez zawieranie umów o generalne wykonawstwo wyłącznie z renomowanymi wykonawcami robót budowlanych oraz bieżący nadzór nad pracami budowlanymi.

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.

Dodatkowo 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

Zarząd Emitenta nie może zapewnić, że cele strategiczne zostaną osiągnięte. Rynki, na których działa Grupa Emitenta, podlegają ciągłym zmianom, których kierunek i natężenie zależne są od wielu czynników. Dlatego przyszła pozycja rynkowa, sytuacja majątkowa oraz przychody i zyski Grupy Emitenta zależne są od zdolności do wypracowania i wdrożenia długoterminowej strategii oraz warunków i trendów otoczenia rynkowego. Podjęcie jakichkolwiek nietrafnych decyzji wynikających z niewłaściwej oceny sytuacji lub niezdolność adaptacji do dynamicznie zmieniających się warunków rynkowych może mieć negatywne skutki dla wyników finansowych Grupy Emitenta. W celu zminimalizowania ww. ryzyka Grupa Emitenta stara się analizować wszystkie czynniki decydujące o wyborze strategii w perspektywie krótko- jak i długoterminowej, tak aby możliwe było maksymalnie precyzyjne określenie kierunku i charakteru zmian otoczenia rynkowego.

OKREŚLONA STRATEGIA ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI NOWEJ SPÓŁKI ZALEŻNEJ EMITENTA RANK RECYCLING ENERGY

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 może wiązać się z tymczasowym negatywnym wpływem na jej działalność.

W związku z powyższym, Emitent jest zależny od osób pełniących funkcje kierownicze. Prezes Zarządu Spółki posiada szerokie doświadczenie zdobyte na polskim rynku nieruchomości, a także podczas zarządzania Spółką. Odejście Prezesa Emitenta, może negatywnie wpłynąć na zdolność Emitenta i całej Grupy Kapitałowej do prowadzenia działalności, co mogłoby mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową czy jej wyniki.

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 wysoko rentowne krótkoterminowe projekty przestaną być realizowane i w konsekwencji Grupa może nie pozyskać odpowiedniego finansowania koniecznego na długoterminowe projekty inwestycyjne. Również pogorszenie relacji z sieciami detalicznymi może negatywnie odbić się na rentowności oraz wielkości przychodów osiąganych z projektów inwestycyjnych z kategorii parków, centrów oraz galerii handlowych.

TERMINOWE ROZPOCZĘCIE BUDÓW ZAPLANOWANYCH OBIEKTÓW HANDLOWYCH

Ewentualne opóźnienia w procedurach administracyjnych w odniesieniu do planowanych obiektów handlowych, skutkują brakiem możliwości rozpoczęcia budowy w zaplanowanym terminie i koniecznością odroczenia rozpoznawania zysków z przeszacowania.

6.3. INFORMACJE O WAŻNIEJSZYCH OSIĄGNIĘCIACH W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU

Zarówno Emitent jak i żadna ze spółek Grupy Kapitałowej nie prowadziły w okresie objętym bieżącym sprawozdaniem działalności w dziedzinie badań i rozwoju.

6.4. INFORMACJE DOTYCZĄCE ZAGADNIENI 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 Grupy Emitenta ważnym elementem analizy prawnej i technicznej przeprowadzanej w ramach procesu pozyskiwania gruntów pod przyszłe inwestycje. Nie można jednakże wykluczyć możliwości, że w przyszłości Grupa Emitenta będzie zobowiązana do zapłaty odszkodowań, kar administracyjnych czy ponoszenia kosztów rekultywacji wynikających z zanieczyszczenia środowiska na posiadanych przez Spółkę gruntach. Może to mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy Emitenta. W celu minimalizacji powyższego ryzyka Grupa Emitenta przeprowadza analizy techniczne oraz prawne gruntów nabywanych pod przyszłe projekty inwestycyjne i deweloperskie pod kątem potencjalnych ryzyk związanych z odpowiedzialnością z tytułu ochrony środowiska.

Przepisy ochrony środowiska i ich potencjalne zmiany w przyszłości wywierają również istotny wpływ na obecnie rozwijaną działalność Emitenta polegającą na utylizacji odpadów komunalnych i przemysłowych. Zakłady przetwarzające odpady są zobowiązane do przestrzegania odpowiednich przepisów z zakresu ochrony środowiska. Emitent nie może wykluczyć, że technologia termicznego przekształcania odpadów, którą zamierza zastosować w swoich zakładach nie będzie wymagała dalszych nakładów inwestycyjnych w celu dostosowania do zmieniających się przepisów prawnych, nie będzie możliwe uzyskanie odpowiednich decyzji administracyjnych z zakresu ochrony środowiska umożliwiających realizację zakładów w danej lokalizacji jak również iż nie wystąpią w przyszłości zdarzenia ponadnormatywnej emisji substancji szkodliwych do środowiska naturalnego. W efekcie Emitent może być narażony na dodatkowe koszty dostosowania się do nowych



przepisów, zarzucenie rozpoczętych projektów, kary, odszkodowania jak i koszty usunięcia zanieczyszczeń środowiska. Może to mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy Emitenta.

Obecne analizy nie wskazują na wystąpienia negatywnych przepływów pieniężnych związanych z zobowiązaniami powstałymi wskutek naruszenia przepisów ochrony środowiska lub związanych z koniecznością rekultywacji gruntów.

6.5. INFORMACJE DOTYCZĄCE ZATRUDNIENIA

Przeciętne zatrudnienie w Grupie Kapitałowej Rank Progress w roku 2015 i 2014 przedstawiało się następująco:

Zatrudnienie	Stan na 31.12.2015	Stan na 31.12.2014
Pracownicy umysłowi	58	60
Pracownicy fizyczni	26	27
Razem	84	87

6.6. BIEGŁY REWIDENT

6.6.1. DATA ZAWARCIA PRZEZ EMITENTA UMOWY, Z PODMIOTEM UPRAWNIONYM DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH, O DOKONANIE BADANIA LUB PRZEGLĄDU SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO LUB SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ORAZ OKRESIE, NA JAKI ZOSTAŁA ZAWARTA TA UMOWA

W dniu 26 czerwca 2015 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 2015 roku oraz wyrażenia o nich opinii oraz sporządzenia raportu z badania. Przedmiotowe prace, zgodnie z umową miały zostać wykonane w terminie do 17 marca 2016 roku.

Jednocześnie zawarta umowa zawiera 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 2015 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 2015 r.

6.6.2. WYNAGRODZENIE PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH, WYPŁACONE LUB NALEŻNE ZA ROK OBROTOWY

BADANIE ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

- Audyt zobowiązał się do zbadania jednostkowego sprawozdania finansowego Emitenta za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2015 roku oraz wyrażenia o nim opinii oraz sporządzenia raportu z badania za cenę 28 000,00 PLN powiększoną o podatek od towarów i usług.
- Wynagrodzenie za zbadanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2015 roku oraz wyrażenia o nim opinii oraz sporządzenia raportu z badania zostało ustalone w wysokości 29.000,00 PLN powiększone o podatek od towarów i usług.

INNE USŁUGI POŚWIADCZAJĄCE, W TYM PRZEGLĄD SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

- Za dokonanie przeglądu śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego Emitenta sporządzonego za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2015 roku i sporządzenia raportu z przeglądu Audytor otrzymał wynagrodzenie netto w kwocie 18.000,00 zł powiększone o podatek od towarów i usług.
- Za dokonanie przeglądu skonsolidowanego śródrocznego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2015 roku i sporządzenia raportu z przeglądu Audytor otrzymał wynagrodzenie netto w kwocie 36.000,00 PLN powiększone o podatek od towarów i usług.
- Za dokonanie badania rocznych sprawozdań finansowych spółek zależnych: Progress IX Sp. z o.o., Rank Müller Jelenia Góra Sp. z o.o., Progress XXIII Sp. z o.o., Progress XI Sp. z o.o., Progress XIII Sp. z o.o., audytor, spółka 4 Audyt Sp. z o.o., otrzyma łączne wynagrodzenie w wysokości 40.000 PLN netto.

USŁUGI DORADZTWA PODATKOWEGO

Audytor badający sprawozdania finansowe nie świadczył w roku 2015 ani po jego zakończeniu do dnia publikacji niniejszego sprawozdania usług doradztwa podatkowego.

POZOSTAŁE USŁUGI



Audytór badający sprawozdania finansowe nie świadczył w roku 2015 ani po jego zakończeniu do dnia publikacji niniejszego sprawozdania innych usług.

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 2015 zostało przeprowadzone przez podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych 4 Audyt Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu. Szczegółowe informacje zostały opisane w punkcie 6.6.3 sprawozdania z działalności Emitenta.

Dodatkowo za rok 2014 r. Audytór świadczył także następujące usługi:

- za dokonanie badania sprawozdań finansowych spółek zależnych: Gemar Umech Sp. z o.o., Progress IX Sp. z o.o., Rank Müller Jelenia Góra Sp. z o.o., Progress XXIII Sp. z o.o., Progress XI Sp. z o.o., Progress XIII Sp. z o.o., audytór, spółka 4 Audyt Sp. z o.o., otrzyma łączne wynagrodzenie w wysokości 46.000 PLN netto.

Za wydanie opinii niezależnego biegłego rewidenta na temat wartości godziwej wkładu niepieniężnego w postaci przedsiębiorstwa Gemar-Umech Sp. z o.o. w rozumieniu art. 551 w związku z art. 552 Kodeksu Cywilnego, wyodrębnionego z „Gemar-Umech” sp. z o.o. audytór, spółka 4 Audyt Sp. z o.o. otrzymała wynagrodzenie 5 000,00 PLN netto.

Audytór badający sprawozdania finansowe nie świadczył w roku 2014 usług doradztwa podatkowego.

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 WPLYWAJĄCYCH 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 5.2., 5.5. i 5.7.

Po zakończeniu okresu bilansowego, w dniu 08 lutego 2016 r. spółka zależna Emitenta Progress V Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie podpisała z Pergranso Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie umowę sprzedaży nieruchomości (wraz z nakładami), położonej w Mielcu związanej z obiektem handlowo-usługowym w budowie "Aviator" wraz z infrastrukturą techniczną i prawami oraz opracowaniami do dokumentacji projektowej inwestycji za cenę 67.335.576,79 PLN netto. Sposób uregulowania ceny sprzedaży został szczegółowo opisany w raporcie 4/2016. Sprzedaż nieruchomości obniżyła zadłużenie Spółki i ułatwi także refinansowanie obligacji, których termin wykupu upływa w czerwcu br.

Zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji serii D, biorąc pod uwagę fakt sprzedaży nieruchomości w Mielcu, o której powyżej, Emitent przekazał w dniu 9 lutego 2016 r. informację na temat możliwości przedstawienia obligacji serii D do wcześniejszego wykupu. Obligatariusze posiadający obligacje serii D Emitenta, mieli możliwość na warunkach zawartych w WEO przedstawić w terminie 14 dni od daty propozycji, część lub wszystkie posiadane przez siebie obligacje do dobrowolnego ich nabycia przez Emitenta w celu ich umorzenia. Nabycie Obligacji przez Emitenta przedstawionych do dobrowolnego nabycia w celu ich umorzenia nastąpi do dnia 8 maja 2016 r.

Do dnia przekazania rocznego sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej nie stwierdzono innych istotnych zdarzeń mogących mieć wpływ na działalność Emitenta i jego Grupy Kapitałowej w przyszłości.

6.9. WSKAŹNIKI FINANSOWE

W roku 2015 przychody ze sprzedaży produktów, usług i towarów wzrosły o 16% w porównaniu do roku 2014. Wzrost ten był spowodowany przede wszystkim większymi przychodami z najmu powierzchni handlowej. W 2015 roku obiekty handlowe w Oleśnicy i Krośnie funkcjonowały już pełny rok kalendarzowy. Zysk na sprzedaży rósł wolniej i zwiększył się o 4%. Niestety podstawowe wskaźniki rentowności w dalszym ciągu były ujemne, pozytywną tendencją była jednak ich poprawa w stosunku do wartości w roku poprzednim.

Wskaźniki rentowności:

Wskaźnik	Opis	2015	2014
Rentowność operacyjna sprzedaży	<u>Zysk na działalności operacyjnej</u> Przychody ze sprzedaży	-25,6%	-35,1%
Rentowność netto sprzedaży	<u>Zysk netto</u> Przychody ze sprzedaży	-68,9%	-93,6%
Rentowność na kapitale własnym (ROE)	<u>Zysk netto</u> Kapitał własny	-15,1%	-15,5%
Rentowność na aktywach (ROA)	<u>Zysk netto</u> Suma aktywów	-5,2%	-5,8%



SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2015 ROKU

Wskaźniki płynności wyraźnie spadły w stosunku do roku 2014. Było to spowodowane spadkiem aktywów obrotowych przy jednoczesnym wzroście zobowiązań krótkoterminowych. Za spadek aktywów obrotowych odpowiadał spadek należności krótkoterminowych, głównie należności z tytułu podatku VAT, natomiast wzrost zobowiązań krótkoterminowych był spowodowany przekwalifikowaniem wyemitowanym obligacji serii D Rank Progress SA do zobowiązań krótkoterminowych z uwagi na ich zapadalność w roku 2016.

Wskaźniki płynności przedstawiały się następująco:

Wskaźnik	Opis	2015	2014
Wskaźnik płynności bieżącej	Aktywa obrotowe		
	<u>Zobowiązania krótkoterminowe</u>	0,70	1,41
Wskaźnik płynności szybkiej	Aktywa obrotowe – Zapasy		
	<u>Zobowiązania krótkoterminowe</u>	0,29	0,69

Wskaźnik zadłużenia nieco wzrósł, ale w dalszym ciągu utrzymuje się na bezpiecznym poziomie. Pokrycie aktywów trwałych kapitałem własnym uległo obniżeniu, głównie na skutek zanotowanej straty netto. Spadł udział zobowiązań długoterminowych w strukturze zobowiązań, w wyniku przeklasyfikowania obligacji serii D. Obecnie zobowiązania długoterminowe 1,5-krotnie przekraczają wartość zobowiązań krótkoterminowych, co świadczy o bezpiecznej strukturze finansowania Grupy Kapitałowej.

Wskaźniki zadłużenia:

Wskaźnik	Opis	2015	2014
Wskaźnik zadłużenia ogółem	Zobowiązania ogółem		
	<u>Suma aktywów</u>	0,65	0,63
Pokrycie aktywów trwałych kapitałem własnym	Kapitał własny		
	<u>Aktywa trwałe</u>	0,42	0,47
Struktura zadłużenia	Zobowiązania długoterminowe		
	<u>Zobowiązania krótkoterminowe</u>	1,51	3,20

Wybrane wskaźniki finansowe zostały dodatkowo opisane w punkcie 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 Kapitałowa.

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

Ryzyko stopy procentowej

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. Ewentualne trwające turbulencje na rynkach finansowych mogą jednak spowodować, że ocena tego ryzyka może w przyszłości ulec zmianie.

Ryzyko walutowe

Działalność Grupy Kapitałowej Emitenta podlega wpływowi wahań kursów walutowych, a w szczególności kursu euro. Grupa zawiera znaczną część umów, w tym umowy najmu i umowy kredytowe, w euro. Wprawdzie umowy kredytowe są zawierane w euro tylko w przypadku, gdy w ocenie Zarządu stanowią naturalne zabezpieczenie zmienności przychodów z 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 Emitenta jak i jego Grupy Kapitałowej. W okresie znacznego wzrostu kursu walut, wzrost ten może mieć pozytywny wpływ na przychody ze sprzedaży, przeszacowanie wartości nieruchomości do wartości godziwej i wyniki Emitenta. W okresie znacznego spadku kursu walut, spadek ten może mieć negatywny wpływ na przychody ze sprzedaży, przeszacowanie wartości nieruchomości do wartości godziwej i wyniki. Taka zmienność wyniku jest ograniczana przez Emitenta w sposób wskazany powyżej, jak również poprzez odpowiednie strategię zabezpieczeń ustalone z instytucjami finansującymi dany projekt.

Działalność Emitenta podlega wpływowi wahań kursów walutowych, a w szczególności kursu euro. Zgodnie z wiedzą Emitenta przynajmniej do końca 2015 r. przewidywana zmiana kursów walut nie powinna znacząco wpłynąć na działalność Emitenta.



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 i ubezpieczeniowych 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.

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 kursu realizacji z zawartego kontraktu terminowego.

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

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

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. Grupa zabezpiecza ryzyko odsetkowe przy większości kredytów inwestycyjnych zaciągniętych przez Grupę stosując instrumenty typu IRS (Interest Rate Swap), które zamieniają zmienną stopę na stałą stopę procentową. W przypadku oczekiwanych niekorzystnych zmian stóp procentowych Spółka nadal będzie korzystała z odpowiednich instrumentów w celu zapobieżenia zwiększenia kosztów finansowych i ewentualnego naruszenia zapisów umownych.

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

6.11. AKTUALNA I PRZEWIDYWANA SYTUACJA FINANSOWA EMITENTA

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

Pozycja skonsolidowanego sprawozdania finansowego	2015 tys. PLN	2014 tys. PLN	zmiana tys. PLN	zmiana %
Przychody ze sprzedaży	73 823	63 663	+10 160	+16
Koszty działalności operacyjnej	60 638	50 939	+9 699	+19
Zysk na sprzedaży	13 185	12 724	+461	+4
Wynik na nieruchomościach	(29 617)	(28 325)	-1 292	-5
Pozostałe przychody operacyjne	9 364	1 493	+7 871	+527
Pozostałe koszty operacyjne	11 823	8 262	+3 561	+43
Zysk/Strata na działalności operacyjnej	(18 891)	(22 370)	+3 479	+16
Przychody finansowe	2 293	3 047	-754	-25



SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2015 ROKU

Koszty finansowe	31 160	39 654	-8 494	-21
Strata netto	(50 810)	(59 695)	+8 885	+15
Strata brutto	(47 758)	(58 977)	+11 219	+19

Przychody ze sprzedaży w roku 2015 wzrosły w porównaniu do 2014 roku. Ponad 81% przychodów ze sprzedaży stanowiły przychody z najmu powierzchni handlowych w prowadzonych centrach handlowych w Legnicy, Jeleniej Górze, Świdnicy, Grudziądzu, Chojnicach, Oleśnicy i Krośnie.

Za ujemne przeszacowania wartości nieruchomości inwestycyjnych odpowiadały głównie trzy obiekty: w Jeleniej Górze, Chojnicach i Oleśnicy.

Pozostałe przychody operacyjne znacząco wzrosły w 2015 roku, i wyniosły 9,4 mln PLN. Wzrost wynikał głównie z otrzymanego odszkodowania za wywłaszczenie nieruchomości w Katowicach. Koszty działalności operacyjnej wzrosły o 3,6 mln PLN i wzrost ten niemal w całości wynikał z rozliczenia wywłaszczenia nieruchomości w Katowicach oraz utworzenia rezerwy na podatek PCC.

Mniejsza wartość przychodów finansowych wynika z mniejszych przychodów odsetkowych. Koszty finansowe w roku 2015 spadły o 8,5 mln PLN. Było to głównie spowodowane brakiem ujemnych różnic kursowych.

Pozycja skonsolidowanego sprawozdania finansowego	2015 tys. PLN	2014 tys. PLN	Zmiana tys. PLN	zmiana %
Nieruchomości	722 064	738 793	-16 729	-2
Inne aktywa trwałe	68 751	75 313	-6 562	-9
Zapasy	106 165	110 271	-4 106	-4
Inne aktywa obrotowe	72 316	106 071	-33 755	-32
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-
Kapitał własny	335 987	386 221	-50 234	-13
Zobowiązania długoterminowe	380 537	490 663	-110 126	-22
Zobowiązania krótkoterminowe i RMB	252 772	153 564	+99 208	+65
Suma bilansowa	969 296	1 030 448	-61 152	-6

Wartość nieruchomości minimalnie obniżyła się o 2%, czyli o 16,7 mln PLN. Na spadek stanu nieruchomości wpłynęło głównie przeszacowanie nieruchomości do wartości godziwej (-29,6 mln PLN) oraz wycofanie się z planów realizacji inwestycji w Kołobrzegu (-20,5 mln PLN). Z drugiej strony był także efekt wzrostowy w wyniku realizacji inwestycji Galeria Aviator w Mielcu (+30,8 mln PLN). Największy udział w nieruchomościach miały funkcjonujące centra handlowe w Legnicy, Świdnicy i Chojnicach, które łącznie odpowiadała za niemal 70% wartości nieruchomości ogółem.

Inne aktywa trwałe spadły o 9%, czyli o 6,6 mln PLN, co wynikało głównie z przekwalifikowania należności z tytułu sprzedaży nieruchomości do należności krótkoterminowych.

Wartość zapasów w Grupie Kapitałowej praktycznie się zmieniła. Największy udział w wartości zapasów stanowił grunt we Wrocławiu, którego wartość wynosiła 79,2 mln PLN.

Wartość innych aktywów obrotowych spadła o 32%, czyli o 33,8 mln PLN, co było spowodowane głównie zmniejszeniem się stanu należności z tytułu podatku VAT. Kapitał własny zmniejszył się o 50,2 mln PLN, co było spowodowane powstaniem straty netto w roku 2015.

Zobowiązania długoterminowe uległy zmniejszeniu o 110,1 mln PLN. Spadek zobowiązań długoterminowych był spowodowany przede wszystkim przekwalifikowaniem wyemitowanych przez Rank Progres SA obligacji długoterminowych serii D do zobowiązań krótkoterminowych z uwagi na ich zapadalność w roku 2015.

Wybrane wskaźniki charakteryzujące stan majątkowy oraz działalność Grupy Kapitałowej w roku 2015 i 2014:

Wybrane wskaźniki	2015	2014
Rentowność sprzedaży	18%	20%
Rentowność netto	-69%	-94%
Rentowność kapitału własnego	-15%	-15%
Stopa zadłużenia	65%	63%
Płynność bieżąca	0,70	1,41

W roku 2015 przychody ze sprzedaży towarów, usług i materiałów wzrosły, co było większymi przychodami z najmu (obiekty w Oleśnicy i Krośnie funkcjonowały przez pełny rok kalendarzowy) oraz uzyskiwanie coraz większych przychodów z nowej działalności, handlowo-rozrywkowej. Rentowność sprzedaży nieznacznie się pogorszyła, głównie na skutek nieco szybszego przyrostu kosztów w odniesieniu do przychodów. Pozytywną tendencją jest poprawa wskaźników na wszystkich poziomach rentowności, choć w dalszym ciągu znajdowały się w strefie wartości ujemnych. Stopa zadłużenia zwiększyła się do 65% z 63%, ale w dalszym ciągu utrzymuje się na bezpiecznym poziomie. Wzrost stopy zadłużenia był spowodowany przede



wszystkim stratą netto, która wpływając na obniżenie sumy bilansowej podniosła stopę zadłużenia. 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 znacząco się pogorszyła z uwagi na przeklasyfikowanie wyemitowanych obligacji serii D do zobowiązań krótkoterminowych. W związku z planowaną w połowie 2015 r. sprzedażą przynajmniej czterech funkcjonujących nieruchomości znacznemu obniżeniu ulegnie poziomi aktywów – w szczególności nieruchomości inwestycyjnych oraz poziom zobowiązań z tytułu kredytów bankowych. Konsekwencją będzie również obniżenie przychodów z najmu oraz kosztów funkcjonowania sprzedanych obiektów handlowych co negatywnie odbije się na wyniku ze sprzedaży. Obniżenie kredytów bankowych spowoduje zmniejszenie kosztów finansowych. Realizacja kolejnych nowych projektów inwestycyjnych powinna jednak przyczynić się do pozytywnego wpływu na wynik finansowy roku 2015, gdyż zgodnie z polityką rachunkowości, obiekty te z chwilą rozpoczęcia budowy będą przeszacowane do ich wartości godziwej co okres.

Obecna sytuacja płynnościowa Grupy została omówiona w punkcie 5.13 niniejszego sprawozdania, gdzie wskazano, w jaki sposób przedłużający się proces sprzedaży wybranych nieruchomości handlowych należących do Grupy Kapitałowej wpływa na obecną sytuację płynnościową; opisano również w tym punkcie czynności podjęte przez Emitenta w celu jej utrzymania płynności do momentu dokonania sprzedaży nieruchomości. W latach następnych płynność Emitenta będzie w głównej mierze, tak jak dotychczas, zależała od systematyczności i intensywności prowadzenia procesów inwestycyjnych w nowe nieruchomości handlowe, a przede wszystkim od powodzenia procesu sprzedaży tych nieruchomości.

W przyszłości Grupa planuje, że inwestycje mieszkaniowe oraz logistyczne, które mogą stać się jednym z jej istotnych przedmiotów działalności. Dodatkowo, Spółka przystąpiła do prac związanych z realizacją na terenie całej Polski sieci mini galerii handlowych. Powierzchnia takich obiektów wynosić będzie średnio 6 tys. m² powierzchni handlowej, a ich docelowa lokalizacja to miasta liczące od 20 do 50 tys. mieszkańców. Wstępnie, do przeprowadzenia powyższych inwestycji zostało wytypowanych 80 miast, a realizacja pierwszego takiego obiektu w Oleśnicy k. Wrocławia zakończyła się w maju 2014 roku. Koszt budowy jednej, średniej wielkości mini galerii handlowej to nie więcej niż 25 mln zł, co oznacza że cały proces inwestycyjny rozłożony na kilka lat będzie posiadał wartość ok. 1 mld zł przy założeniu wykonania połowy z planowanych obiektów. Spółka uważa, iż inwestycje te zakończą się sukcesem, gdyż cały czas obserwowany jest wzmożony popyt na nowoczesną powierzchnię handlową w małych i średniej wielkości miastach. Spółka ma nadzieję, że w przyszłości do dalszej współpracy w zakresie realizacji obiektów handlowych oraz innych projektów inwestycyjnych uda się jej pozyskać także nowych partnerów finansowych, dzięki czemu będzie mogła zapewnić dodatkowe środki na zabezpieczenie nieruchomości i jako wkład własny w planowanych inwestycjach w centra i galerie handlowe, które Grupa Kapitałowa zatrzyma we własnym portfelu. Dodatkowo, Spółka w bieżącym roku przede wszystkim skupi się na sprzedaży istniejących obiektów handlowych należących do spółek zależnych, nadzorowaniu inwestycji prowadzonych przez spółki celowe i będzie świadczyła im usługi zastępstwa inwestorskiego, doradztwa w zakresie wynajmu powierzchni handlowej oraz inne usługi doradcze. W celu zapewnienia powodzenia planu inwestycyjnego, Zarząd Spółki czyni usilne starania w celu sprzedania wybranych nieruchomości należących do Grupy Kapitałowej. Ich sprzedaż umożliwi pozyskanie środków finansowych na wkład własny do planowanych inwestycji.

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 wpięw 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 kasacyjnej 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 wnioski, z którym Dyrektorowi Izby Skarbowej nie był w stanie merytorycznie polemizować.

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

Przewidywany termin rozprawy przed NSA to rok 2016.

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 obecnie ok. 8,3 mln (w tym ok. 3,28 mln odsetek i ok. 240 tys. kosztów egzekucyjnych; zapłacono już ponad 408 tys. zł kosztów egzekucyjnych i odsetek). Kwota ta nie została, do dnia dzisiejszego, przez Emitenta zapłacona w całości.

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.

Jednocześnie, wobec uzyskania przymiotu ostateczności przez decyzję organu podatkowego, Naczelnik Dolnośląskiego Urzędu Skarbowego, działając jako organ egzekucyjny, wszczął u Emitenta egzekucję mającą na celu przymusową zapłatę



podatku. Mianowicie, pod koniec grudnia 2013 roku organ egzekucyjny zawiadomił Emitenta o zablokowaniu jego rachunków bankowych i przeprowadził czynności egzekucyjne, ściągając z rachunku bankowego ponad 408 tysięcy zł.

Dnia 27 czerwca 2014 roku Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu wydał wyrok (sygn. akt I SA/Wr 261/14) w którym uchylił decyzję Dyrektora Izby Skarbowej we Wrocławiu i uznał, że ww. decyzja nie podlega wykonaniu. W pisemnym uzasadnieniu motywów rozstrzygnięcia WSA we Wrocławiu wskazał, iż organ podatkowy w sposób wadliwy przeprowadził postępowanie dowodowe w sprawie. W szczególności sąd wskazał, iż organ podatkowy nie przesłuchał świadków, ani nie uwzględnił dowodów składanych przez Emitenta, pomimo, że miał taki obowiązek ze względu na zasadę czynnego udziału strony w postępowaniu. Tym samym organ podatkowy oparł swoje rozstrzygnięcie na wybiórczym materiale dowodowym.

Dyrektor Izby Skarbowej we Wrocławiu wniósł, dnia 12 września 2014 roku, skargę kasacyjną od przedmiotowego wyroku. W swojej skardze Dyrektor Izby Skarbowej we Wrocławiu wskazał, że zaskarżony wyrok nie odpowiada prawu, ponieważ zgromadzony przez organ materiał dowodowy jest kompletny i wyraźnie wskazuje, że w sprawie wystąpiło przewalutowanie udzielonego Emitentowi kredytu.

Należy wskazać, że skarga kasacyjna Dyrektora Izby Skarbowej jest co do zasady powtórzeniem argumentów przedstawianych przez Dyrektora Izby Skarbowej w toku postępowania administracyjnego, z tą różnicą, że Dyrektor Izby Skarbowej przedstawił, na potwierdzenie swoich argumentów, nowy dowód w sprawie, co zdaniem Emitenta, na tym etapie postępowania sądowno-administracyjnego, jest niedopuszczalne.

Zarząd negatywnie ocenia możliwość uwzględnienia skargi organu podatkowego przez NSA. Po pierwsze, orzeczenie WSA we Wrocławiu dotyczy głównie braku zebrania i rozpatrzenia w sprawie całości materiału dowodowego, z którymi to uchybieniami proceduralnymi prowadzonego postępowania podatkowego, Dyrektorowi Izby Skarbowej we Wrocławiu będzie niezmiernie trudno polemizować. Po drugie, wskazywanie przez Dyrektora Izby Skarbowej we Wrocławiu, na etapie skargi kasacyjnej, na nowy dowód w sprawie, tylko potwierdza zasadność uznania przez WSA we Wrocławiu, że w sprawie, na etapie postępowania podatkowego, nie został zebrany i rozpatrzony cały materiał dowodowy, co było argumentem, na podstawie którego WSA we Wrocławiu uchylił decyzję Dyrektora Izby Skarbowej we Wrocławiu.

Emitent również wniósł skargę kasacyjną w przedmiotowej sprawie. W swojej skardze Emitent wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku WSA we Wrocławiu z uwagi na brak jednoznacznego wskazania przez WSA we Wrocławiu wszystkich uchybień Dyrektora Izby Skarbowej, w szczególności tych dotyczących niewłaściwego zakwalifikowania przez Emitenta wydatków poczynionych na dofinansowanie najemcy lokalu w Galerii Piastów (zdaniem Dyrektora Izby Skarbowej we Wrocławiu, powinny one zwiększać wartość początkową budynku, natomiast zdaniem Emitenta powinny być zaliczone bezpośrednio w ciężar kosztów uzyskania przychodów).

Zarząd Emitenta pozytywnie ocenia szanse uwzględnienie skargi Emitenta przez NSA ze względu na błędy sądu I instancji w zakresie interpretacji umowy łączącej strony (tj. Emitenta i najemcę).

W związku z wydanym przez WSA we Wrocławiu wyrokiem Naczelnik Dolnośląskiego Urzędu Skarbowego we Wrocławiu zawiadomieniem z dnia 19 sierpnia 2014 wstrzymał realizację zajęcia wierzytelności, co oznacza, że nie może przeprowadzać nowych czynności egzekucyjnych od momentu wydania wyroku przez WSA we Wrocławiu. Pozostają natomiast w mocy wszelkie czynności egzekucyjne przedsięwzięte przez Naczelnika Dolnośląskiego Urzędu Skarbowego we Wrocławiu do momentu wydania wyroku, w tym blokada starych rachunków bankowych Emitenta (nowy rachunek został już otwarty i nie podlega zajęciu), zastaw rejestrowy na udziałach i hipoteka przymusowa na nieruchomości.

Rank Progress S.A. - Podatek od nieruchomości

W latach 2009-2011 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 (dalej – „Uchwała RM”).

Prezydent Miasta Legnica stwierdzając, iż Emitent w nieprawidłowy sposób deklarował korzystanie ze zwolnienia z podatku od nieruchomości, wszczął postępowania dotyczące określenia wysokości zobowiązania podatkowego Emitenta w podatku od nieruchomości za lata 2009, 2010 i 2011.

Organ podczas postępowania wskazał iż Emitent poprzez wniesienie aportu do spółki PROGRESS XII Sp. z o.o. w postaci nieruchomości przy ulicy Najśw. Marii Panny oraz przy ulicy Grodzkiej oraz przez brak realizacji nowych inwestycji przy ulicy Witelona i przy ulicy Senatorskiej w myśl zapisów § 2 ust. 1 uchwały Nr XL/409/05 Rady Miejskiej Legnicy z dnia 28 listopada 2005 r. w sprawie przyjęcia Programu pomocy horyzontalnej na rozwój małych i średnich przedsiębiorstw na terenie miasta Legnicy, Emitent nie dopełnił warunków uprawniających do skorzystania ze zwolnienia z podatku od nieruchomości w ramach Programu pomocy horyzontalnej, tak więc utracił prawo do tego zwolnienia z podatku od nieruchomości.

W związku z powyższym Organ w dniu 26 listopada 2014 r. wydał dwie decyzje określające wysokość zobowiązania z tytułu podatku od nieruchomości dla Spółki za lata 2009 i 2010 – 2011 w kwotach: 600 448,00 zł za 2009 rok, 1 166 131 zł za 2010 roku oraz w kwocie 1 164 202 zł za 2011 rok. Emitent w dniu 10 grudnia 2014 r. wniósł odwołania od w/w decyzji.

W dniu 9 kwietnia 2015 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Legnicy (dalej – „SKO”) uchyliło obydwie decyzje Organu. Postępowanie dotyczące zobowiązania podatkowego w podatku od nieruchomości za 2009 roku zostało przez SKO umorzone. Sprawa dotycząca lat 2010 i 2011 została przekazana przez SKO do ponownego rozpatrzenia przez Organ.



W swoich decyzjach SKO stwierdziło, że Organ wydając decyzje określające zobowiązanie podatkowe w podatku od nieruchomości za lata 2009 - 2011 naruszył przepisy uchwały Nr XL/409/05 Rady Miejskiej Legnicy dotyczące postępowania w zakresie przyznania i ewentualnej utraty prawa do zwolnienia w podatku od nieruchomości przez Emitenta. Dlatego też, w opinii SKO, ww. decyzje powinny zostać wyeliminowane z obrotu prawnego, jako nieodpowiadające przepisom prawa. Zgodnie bowiem z przepisami Uchwały RM, Organ najpierw miał obowiązek rozpatrzyć wnioski Emitenta o udzielenie pomocy horyzontalnej (złożone w latach 2010 – 2011) i dopiero w sytuacji ewentualnego negatywnego rozpatrzenia ww. wniosków i braku zwrotu przez Emitenta udzielonej pomocy w terminach wynikających z Uchwały RM, Organ mógłby wydać decyzję określającą zobowiązanie podatkowe w podatku od nieruchomości za 2010 i 2011 rok.

W związku z wydaniem przez SKO decyzji umarzającej postępowanie w sprawie, postępowanie dotyczące 2009 roku zostało definitywnie zakończone, natomiast postępowanie dotyczące lat 2010 – 11 wróciło do ponownego rozpatrzenia przez Organ. Organ nie podjął na razie żadnych kroków w sprawie dotyczącej wysokości zobowiązania podatkowego w podatku od nieruchomości za 2010 i 2011 rok (czyli w sprawie która została przekazana do ponownego rozpatrzenia przez SKO).

Organ natomiast, zgodnie z wytycznymi SKO, rozpatrzyć złożone przez Emitenta w 2010 i 2011 roku wnioski o zwolnienie w podatku od nieruchomości. Organ w dniu 9 lipca 2015 roku wydał dwie decyzje dotyczące lat 2010 i 2011, w których to decyzjach odmówił Emitentowi zwolnienia z podatku od nieruchomości w 2010 i 2011 roku.

W swoich decyzjach Organ stwierdził, że Emitent nie zachował warunków wynikających z przepisów Uchwały RM, ponieważ zbyt dwie z inwestycji realizowanych na nieruchomościach, co do których został złożony wniosek o udzielenie zwolnienia, a na pozostałych dwóch nie jest prowadzona działalność, którą można by zakwalifikować jako nową inwestycję (czyli polegającą na utworzeniu, rozbudowaniu, nabyciu przedsiębiorstwa, lub też na rozpoczęciu działalności obejmującej dokonanie zasadniczych zmian produkcji, produktu lub procesu produkcyjnego) poprzez co utracił prawo do zwolnienia w podatku od nieruchomości za ww. lata. Emitent złożył odwołania od przedmiotowych decyzji.

W dniu 2 grudnia 2015 roku SKO uchyliło obydwie decyzje Organu i przekazało sprawy do ponownego rozpatrzenia przez Organ.

W swoich decyzjach SKO stwierdziło, że Organ dokonał niewłaściwej wykładni przepisów uchwały RM. Zgodnie bowiem z interpretacją SKO, za nową inwestycję należy uważać również zakup nieruchomości. Nakłady na nieruchomości zostały, w opinii SKO, niewątpliwie poczynione w celu rozbudowania przedsiębiorstwa Emitenta. W związku z wydaniem przez SKO ww. decyzji postępowanie podatkowe dotyczące lat 2010 – 2011 wróciło do ponownego rozpatrzenia przez Organ.

Zdaniem Emitenta, postępowanie podatkowe dotyczące 2010 roku powinno zostać umorzone przez Organ. Wynika to z faktu, że zobowiązanie podatkowe w podatku od nieruchomości za 2010 rok uległo przedawnieniu w dniu 31 grudnia 2015 roku. Do dnia sporządzenia niniejszego raportu Emitent nie otrzymał jednak decyzji Organu w ww. sprawie.

Natomiast odnośnie postępowania podatkowego dotyczącego 2011 roku, Emitent wskazuje, iż w świetle wytycznych SKO, które są pozytywne dla Emitenta, postępowanie podatkowe dotyczące 2011 roku również powinno zostać umorzone przez Organ. Jeżeli bowiem, podążając za wykładnią dokonaną przez SKO, uznać że nową inwestycją jest również zakup nieruchomości, to Emitent spełnia wszelkie warunki zwolnienia z nieruchomości określone w uchwale RM, a więc przysługuje mu w dalszym ciągu pomoc horyzontalna na podstawie przepisów uchwały RM.

Z przedmiotowym postępowaniem wiąże się ryzyko konieczności zwrotu pomocy horyzontalnej otrzymanej przez Emitenta w 2011 roku, tj. kwoty ok. 1,1 mln zł wraz z odsetkami od zaległości podatkowych (ok. 590 tys.). Łączna kwota ewentualnej zaległości wynosi ok. 1,7 mln zł.

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 wptacania 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. Organ odwoławczy na mocy decyzji z dnia 17 lutego 2014 roku uwzględnił odwołanie i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi I instancji, ze względu na braki w postępowaniu dowodowym, w szczególności brak określenia kwalifikacji prawnej dofinansowania u otrzymujących to dofinansowanie oraz brak oceny materiału dowodowego w świetle przepisów o cenach transferowych.

Dnia 24 października 2014 roku Dyrektor Urzędu Kontroli Skarbowej we Wrocławiu wydał drugą decyzję w sprawie (znak UKS 0291/W4P1/42/46/12/116/029/3113). W swojej drugiej decyzji Organ uznał, że wydatki poniesione przez Spółkę z tytułu dofinansowania najemców stanowią koszty bezpośrednie związane ze sprzedażą Galerii Tęcza, dlatego też powinny być rozpoznane jednorazowo, w momencie jej sprzedaży. W związku z tym Organ, w drugiej decyzji, doszacował Spółce zobowiązanie podatkowe w wysokości 127 810 zł.

Jak bowiem wskazał Organ w uzasadnieniu drugiej decyzji, wypaczając argumenty Spółki zależnej zawarte w jej odwołaniu, Spółka zależna, w trakcie postępowania kontrolnego, potwierdziła, że jej celem nie było pozyskanie czynszu od konkretnego najemcy, ale zbudowanie dzięki pozyskaniu tego najemcy określonego portfela najemców, dzięki którym Spółka zależna mogła spełnić warunki określone w zawartej przedwstępnej umowie sprzedaży.

W konsekwencji, Organ uznał, że wydatki poniesione przez Spółkę zależną bezpośrednio przełożyły się na uzyskanie przychodu wyłącznie z tytułu sprzedaży Galerii Tęcza i tym samym uznał, że wydatki na dofinansowanie stanowią koszty bezpośrednie związane ze sprzedażą i powinny być rozpoznane jednorazowo w momencie sprzedaży Galerii Tęcza.

Spółka zależna złożyła, dnia 26 listopada 2014 roku odwołanie od ww. decyzji. W swoim odwołaniu podtrzymała, co do zasady, swoją argumentację przytoczoną w pierwszym odwołaniu wskazując konsekwentnie, że wydatki na dofinansowanie są kosztami związanymi z dwoma kategoriami przychodów (tj. przychodu z najmu i przychodu ze sprzedaży), dlatego też powinny zostać, jako koszty pośrednie zaliczone do kosztów podatkowych w momencie ich poniesienia.

W dniu 26 lutego 2015 roku Dyrektor Izby Skarbowej w Warszawie (dalej – „Organ II instancji”) wydał decyzję, w której zgodził się ze stanowiskiem Organu utrzymując w mocy decyzję określającą Spółce zależnej zobowiązanie w podatku dochodowym od osób prawnych za okres od 1 grudnia 2010 roku do 30 listopada 2011 roku w kwocie 127 810,00 zł.

W swojej decyzji Organ II instancji podzielił stanowisko Dyrektora Urzędu Kontroli Skarbowej we Wrocławiu, uznając koszty poniesione przez Spółkę na dofinansowanie najemców za koszty bezpośrednie, które powinny zostać rozliczone w momencie uzyskania przychodu ze sprzedaży Galerii Tęcza.

Spółka zależna złożyła, w dniu 20 kwietnia 2015 roku, skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie, w której zasadniczo powtórzyła swoje argumenty przedstawiane w toku prowadzonego postępowania, że koszty dofinansowania najemców Galerii Twierdza stanowią koszty pośrednie (ponieważ są związane z więcej niż jedną kategorią przychodów) i powinny być rozliczone w momencie ich poniesienia. Zarząd pozytywnie ocenia szanse uwzględnienie skargi Spółki zależnej przez WSA w Warszawie ze względu na bardzo ogólnikową, lakoniczną i wewnętrznie sprzeczną argumentację zaprezentowaną przez Organ II instancji w uzasadnieniu decyzji. Organ II instancji bowiem z jednej strony wskazał, że koszty jakie poniosła Spółka zależna na dofinansowanie najemców są związane tylko i wyłącznie ze sprzedażą Galerii Tęcza, ponieważ Spółka zależna nie uzyskała przychodów z czynszu z tytułu umów najmu, by w dalszej części uzasadnienia wskazać, że Spółka zależna uzyskała przychód z najmu i z tego powodu doszacował podatek. W konsekwencji, zdaniem Zarządu, istnieją duże szanse na uchylenie decyzji Organu II instancji przez WSA w Warszawie.

Ryzyko związane z przedmiotową sprawą obejmuje kwotę 127 810 zł, tj. kwotę określonego zobowiązania podatkowego Spółki zależnej, która wraz z odsetkami nie powinna przekroczyć kwoty 180 tys. zł (odsetki ok. 50 tys. zł). Jednocześnie, z uwagi na liczne orzecznictwo NSA, Zarząd pozytywnie ocenia szanse Spółki na wygranie sporu przed Wojewódzkim Sądem Administracyjnym w Warszawie.

Zarząd wskazuje, że ww. zobowiązanie podatkowe nie zostało, do dnia dzisiejszego, zapłacone przez Spółkę zależną, dlatego też występuje ryzyko wszczęcia – w stosunku do Spółki zależnej - postępowania egzekucyjnego, mającego na celu przymusowe ściągnięcie zaległości podatkowej przez organ egzekucyjny.

Progress VIII – użytkowanie wieczyste

Spółka zależna od emitenta Progress VIII Sp. z o.o. jest użytkownikiem wieczystym gruntu położonego w Olsztynie przy ul. Jarockiej.

W dniu 2 lutego 2015 roku, Gmina Olsztyn złożyła przeciwko spółce zależnej pozew w postępowaniu upominawczym o zapłatę kwoty 1 223 859,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu, tytułem zaległej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste za 2014 rok (na którą to kwotę składa się kwota 1 108 980,32 zł, odpowiadająca opłacie rocznej oraz skapitalizowane odsetki liczone od dnia 1 kwietnia 2014 roku do dnia wniesienia pozwu).

Gmina Olsztyn w pozwie wskazała, że spółce zależnej przysługuje prawo użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy położonych w Olsztynie. W dniu 9 maja 2013 roku Gmina dokonała wypowiedzenia wysokości dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu i zaproponowała nową wysokość opłaty rocznej. W związku z tym, w opinii Gminy, Progress VIII Sp. z o. o. powinna opłacić do dnia 31 marca 2014 roku kwotę 1 108 980,32 zł.



W dniu 18 lutego 2015 roku Sąd Okręgowy w Olsztynie wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, w którym nakazał spółce zależnej zapłatę kwoty 1 223 858 zł 53 gr wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 3 lutego 2015 roku.

Spółka zależna, nie zgadzając się z treścią nakazu zapłaty, wniosła w dniu 9 marca 2015 roku sprzeciw od przedmiotowego nakazu zapłaty, wskazując w nim iż:

- roszczenie Gminy względem spółki zależnej nie jest wymagalne,
- roszczenie Gminy nie powstało z uwagi na wadliwy tryb administracyjny i w konsekwencji nieskuteczność dokonania aktualizacji opłaty rocznej,
- Gmina Olsztyn nie wykonuje świadczenia wzajemnego na rzecz Progress VIII, gdyż uporczywie uniemożliwia korzystanie z prawa użytkowania wieczystego poprzez uniemożliwianie realizacji inwestycji, a w konsekwencji spółka zależna jest uprawniona do wstrzymania się od świadczenia na rzecz Gminy Olsztyn, tj. uiszczania opłaty za użytkowanie wieczyste, dopóki Gmina Olsztyn nie spełni świadczenia wzajemnego,
- roszczenie Gminy nie korzysta z ochrony prawnej, bowiem stanowi nadużycie prawa.

W dniu 21 lipca 2015 roku Sąd Okręgowy wydał wyrok, w którym uwzględnił w całości roszczenie Gminy Olsztyn. Sąd w uzasadnieniu wyroku wskazał, że żądanie Gminy jest zasadne z uwagi na fakt, iż stosunek użytkowania wieczystego jest stosunkiem prawnym odpłatnym, a w konsekwencji Gmina ma prawo dochodzenia zapłaty. Jednocześnie Sąd w uzasadnieniu wyroku bardzo lakonicznie lub w ogóle nie odniósł się do ww. argumentów Spółki zależnej, podnoszonych w trakcie postępowania sądowego.

Wobec powyższego Spółka zależna dnia 10 września 2015 roku wniosła apelację od ww. wyroku. Jednocześnie, dnia 15 października 2015 roku Spółka zależna złożyła wniosek o zwolnienie z kosztów sądowych. W dniu 23 grudnia 2015 roku Sąd Apelacyjny w Białymstoku zwolnił Spółkę zależną w części od kosztów sądowych, a mianowicie od opłaty od apelacji ponad kwotę 5.000,00 zł. W dniu 23 lutego 2016 roku Spółka zależna uiściła opłatę od apelacji w wysokości wskazanej przez Sąd.

Zarząd Emitenta ocenia, że w sprawie istnieją szanse na zmianę wyroku Sądu Okręgowego w uwagi na brak odniesienia się Sądu do ponoszonych przez Spółkę zależną argumentów dotyczących przysługującego Gminie roszczenia i ich merytorycznego uzasadnienia.

W dniu 4 listopada 2015 roku Gmina Olsztyn złożyła przeciwko Spółce zależnej pozew o zapłatę kwoty 1 108 980,32 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 kwietnia 2015 roku, tytułem zaległej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste za 2015 rok.

Gmina Olsztyn w pozwie ponownie wskazała, że Spółce zależnej przysługuje prawo użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy położonych w Olsztynie. W związku z tym, w opinii Gminy, Progress VIII Sp. z o.o. powinna zapłacić do dnia 31 marca 2015 roku kwotę 1 108 980,32 zł.

Spółka zależna, nie zgadzając się z żądaniem Gminy Olsztyn, w dniu 12 lutego 2016 roku złożyła odpowiedź na pozew, wskazując w nim, iż roszczenie jest niezasadne ze względu na okoliczności, które zostały wskazane w sprzeciwie do nakazu zapłaty oraz apelacji dotyczącej opłaty za użytkowanie wieczyste za 2014 roku. Ponadto Spółka zależna zgłosiła zarzut potrącenia ewentualnego wierzytelności dochodzonej przez Gminę Olsztyn z wierzytelnością Spółki zależnej z tytułu odszkodowania za szkodę wyrządzoną niezgodnym z prawem działaniem Gminy Olsztyn w postępowaniach dotyczących wydania decyzji środowiskowej oraz decyzji zatwierdzającej projekt budowlany oraz udzielającej pozwolenia na budowę.

Zarząd Emitenta ocenia, że w sprawie istnieją szanse na oddalenie powództwa Gminy Olsztyn z uwagi na brak jego zasadności, ewentualnie ze względu na zgłoszenie zarzutu potrącenia ewentualnego.

Transakcje sprzedaży nieruchomości w ramach Grupy.

W ramach działań restrukturyzacyjnych, w listopadzie 2014 r. miały miejsce dwie transakcje sprzedaży nieruchomości w ramach spółek należących do Grupy Kapitałowej. Spółka Progress XIV Sp. z o.o. Oleśnica S.K.A. (dawniej: E.F. Progress XI Sp. z o.o. S.K.A.) zbyła centrum handlowe Pogodne Centrum w Oleśnicy na rzecz E.F. Progress XI Sp. z o.o., natomiast Progress XIV Sp. z o.o. Chojnice S.K.A. (dawniej: Progress XXIII Sp. z o.o. Chojnice S.K.A.) zbyła centrum handlowe Bramę Pomorza w Chojnicach na rzecz Progress XXIII Sp. z o.o. W styczniu 2015 r. u obu kupujących Dolnośląski Urząd Skarbowy wszczął kontrolę podatkową w związku ze złożonymi deklaracjami VAT wykazującymi nadwyżkę podatku VAT naliczonego nad należnym do zwrotu, której powstanie było wynikiem zakupu nieruchomości. W dniu 20 marca 2015 r. obie spółki otrzymały protokoły z kontroli podatkowej, które przedstawiały stanowisko kontrolujących dotyczące klasyfikacji transakcji sprzedaży obu nieruchomości jako sprzedaży zorganizowanych części przedsiębiorstwa. W dniu 8 lutego 2016 r. Naczelnik Dolnośląskiego Urzędu Skarbowego wydał wobec obu kupujących decyzje, w których stwierdził brak prawa do odliczenia podatku VAT z tytułu nabycia nieruchomości w związku z kwalifikacją transakcji jako sprzedaży ZCP. Od decyzji tych obie



spółki złożyły odwołania. Postępowanie wobec kupujących na gruncie podatku VAT nie zakończyło się więc jeszcze prawomocnymi decyzjami.

Zarząd Grupy uważa, że transakcje sprzedaży dotyczyły nieruchomości, a nie zorganizowanych części przedsiębiorstwa, tym bardziej, że interpretacje podatkowe uzyskiwane przez Grupę przy okazji innych transakcji sprzedaży podobnych nieruchomości wskazywały zawsze, iż tego typu aktywa nie stanowią zorganizowanych części przedsiębiorstwa.

W celu odzyskania podatku VAT uiszczanego do urzędu skarbowego przez spółki, które dokonały sprzedaży, tj. ograniczenia kosztu pieniądza w czasie, podjęta została decyzja o skorygowaniu faktur sprzedaży. Spółki sprzedające skorygowały obrót w podatku VAT o kwotę podatku VAT należnego od transakcji sprzedaży nieruchomości (tj. w sumie 42 mln zł) w deklaracjach złożonych w kwietniu 2015 r. i otrzymały zwrot tej kwoty z urzędu.

Istnieje ryzyko, że stanowisko zajęte przez organ podatkowy powodować może konieczność zapłaty przez spółki kupujące podatku PCC od obu transakcji w łącznej kwocie 3,7 mln zł odsetkami powiększonej o odsetki. Postępowanie w podatku od czynności cywilnoprawnych nie zostało wszczęte, wobec kupujących nie zostały wydane żadne decyzje określające wysokość zobowiązania podatkowego w podatku od czynności cywilnoprawnych i Zarząd nie jest w stanie przewidzieć, czy i kiedy decyzje takie zostaną wydane.

Jak wskazano powyżej, Zarząd Emitenta nie zgadza się z wynikami obu kontroli podatkowych i stoi na stanowisku, że transakcje sprzedaży nieruchomości podlegały podatkowi VAT, dlatego też podjął działania w kierunku zabezpieczenia się przed negatywnymi konsekwencjami wynikającymi z zaległości podatkowych, które powstałyby, gdyby ostatecznie okazało się, że stanowisko Zarządu zostało uwzględnione przez organy wyższej instancji. Obie spółki sprzedające uzyskały pozytywne interpretacje indywidualne, potwierdzające, że w przypadku, gdyby w konsekwencji dalszego postępowania zobowiązane były ponownie uiścić do urzędu skarbowego podatek VAT od transakcji sprzedaży nieruchomości, kwoty te nie byłyby traktowane jako zaległości podatkowe, od których nalicza się odsetki. Mając na uwadze, iż sytuacja sprzedających została tym samym zabezpieczona, Zarząd podejmuje działania w kierunku podważenia stanowiska zajmowanego przez organ podatkowy wobec kupujących.

Z ostrożności, Zarząd podjął jednak decyzję o ujęciu zobowiązania z tytułu podatku PCC od obu transakcji wraz z odsetkami od zaległości jako rezerwę na przyszłe potencjalne zobowiązania.

POSTĘPOWANIA INNE

Wniosek o ogłoszenie upadłości Progress XXI Sp. z o.o. Grudziądz S.K.A.

W dniu 8 maja 2014 r. Zarząd Rank Progress S.A. powziął informację od Sądu Rejonowego w Legnicy o złożeniu dnia 20 marca 2014 r. do Sądu Rejonowego w Legnicy wniosku wierzyciela Przedsiębiorstwa Produkcyjno-Usługowo-Handlowego "Fabimex" Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie o ogłoszenie upadłości spółki zależnej Emitenta, Progress XXI Sp. z o.o. Grudziądz S.K.A. z siedzibą w Legnicy. W dniu 20 kwietnia br. Sąd oddalił wniosek Fabimex Sp. z o.o. o ogłoszenie upadłości i nakazał mu zwrócić na rzecz Progress XXI Sp. z o.o. Grudziądz S.K.A. kwotę 1.800 zł tytułem kosztów postępowania. Orzeczenie jest prawomocne.

Postępowanie w sprawie powództwa D. Obuchowicza o zapłatę

Powód – Dariusz Obuchowicz wystąpił w roku 2011 z zawezwaniem 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 domagał się pierwotnie kwoty 15 mln. zł. Powództwo zostało następnie rozszerzone do kwoty 19 mln zł. 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. W dniu 10 kwietnia 2014 r. Sąd postanowił przekazać sprawę do Sądu Okręgowego w Lublinie według właściwości. Postanowieniem z dnia 18 września 2014 r. Sąd Apelacyjny w Lublinie uchylił postanowienie o przekazaniu sprawy, w związku z czym sprawa ponownie trafiła przed Sąd Okręgowy w Zamościu.

W dniu 23 lutego 2015 r. Sąd Okręgowy w Zamościu wydał wyrok, w ramach którego w ramach powództwa głównego zasądził od Rank Progress na rzecz Dariusza Obuchowicza kwotę 500.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi od 4 kwietnia 2012 roku i oddalił powództwo główne w pozostałej części. Ponadto Sąd zasądził od Dariusza Obuchowicza na rzecz każdego z pozwanych po 7.217 zł tytułem kosztów procesu i z powództwa wzajemnego zasądził na rzecz Rank Progress kwotę 242.187 złotych wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od każdej z kwot częściowych poczynszy od dnia wymagalności do dnia zapłaty. Zarząd Emitenta nie zgadza się ze wyrokiem wydanym w odniesieniu do powództwa głównego, dlatego w dniu 27 marca 2015 r. złożona została apelacja. W dniu 9 kwietnia 2015 r. wpłynęła apelacja złożona w imieniu D. Obuchowicza.



Powód został zwolniony z opłaty od apelacji. Wniosek Rank Progress S.A. o zwolnienie od kosztów został oddalony postanowieniem z dnia 4 sierpnia 2015 r. 21 grudnia 2015 r. zostało przedłużone potwierdzenie uiszczenia opłaty od apelacji Zarząd uważa, że w najgorszym wypadku sprawa może zakończyć się sposób określony wyrokiem Sądu Okręgowego w Zamościu.

Postępowanie w sprawie zwrotu pożyczek

Przed Sądem Okręgowym w Legnicy toczy się postępowanie w sprawie powództwa o zapłatę wniesionego przez Progress IV Sp. z o.o. i Rank Progress S.A. przeciwko NCT Inwestycje Świętokrzyskie I Sp. z o.o. Pozew dotyczy zwrotu pożyczek w wysokości 24.252.000 zł udzielonych pozwanemu przez Progress IV Sp. z o.o. oraz 675.000 zł - udzielonych pozwanemu przez Rank Progress S.A. Sąd wydał dwa postanowienia o zabezpieczeniu roszczeń powodów poprzez ustanowienie hipotek przymusowych na nieruchomościach w Miedzianej Górze należących do pozwanego. Strona pozwana złożyła zażalenie, które zostało odrzucone z powodu braku wykazania umocowania pełnomocnika strony pozwanej. Zażalenie na postanowienie o odrzuceniu zażalenia jest aktualnie rozpatrywane przez Sąd Apelacyjny we Wrocławiu. W dniu 9 lutego 2015 r. Tomasz Nalepa, Prezes pozwanej spółki, zgłosił interwencję uboczną po stronie pozwanej. Emitent jest przekonany, iż w kontekście potencjalnej rynkowej wartości nieruchomości stanowiących zabezpieczenie pożyczek nie nastąpiła ich utrata wartości. W dniu 20 kwietnia 2015 r. Sąd wydał postanowienie o uwzględnieniu opozycji wobec zgłoszonej interwencji ubocznej oraz postanowienie o zawieszeniu postępowania. W dniu 18 maja 2015 r. złożone zostały przez powodowe spółki dwa zażalenia na postanowienie o zawieszeniu postępowania. Sąd Apelacyjny we Wrocławiu uchylił zaskarżone postanowienie w wyniku czego w sprawie zostały wyznaczone dwa nowe terminy na dzień 14 oraz 15 marca 2016 r., na terminy rozpraw zostali wezwani wszyscy zawnioskowni przez strony świadkowie. Zarząd ocenia pozytywnie szanse wygrania przedmiotowej sprawy.

Postępowanie w sprawie przeniesienia udziałów

Przed Sądem Rejonowym Poznań Stare Miasto toczy się postępowanie w sprawie powództwa Nalepa Capital Trust Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu o przeniesienie udziałów w spółce NCT Inwestycje Świętokrzyskie I Sp. z o.o. posiadanych przez Progress IV Sp. z o.o. – jednostkę zależną Emitenta. Nalepa Capital Trust Sp. z o.o. posiada 50% udziałów w podmiocie NCT Inwestycje Świętokrzyskie I Sp. z o.o.; drugie 50% posiada Progress IV Sp. z o.o. W dniu 11 sierpnia 2015 r. odbyła się pierwsza rozprawa, na której przesłuchany został świadek Mariusz Kaczmarek, wezwany świadek Łukasz Kudas nie został przesłuchany. Sąd postanowił o przekazaniu sprawy zgodnie z właściwością do Sądu Okręgowego w Poznaniu. W dniu 31 sierpnia 2015 r. została wniesiona odpowiedź na pozew wzajemny. W dniu 22 października 2015 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu wydał postanowienie stwierdzające swoją niewłaściwość rzeczową i przekazujące sprawę do Sądu Rejonowego Poznań Stare Miasto. Termin rozprawy nie został jeszcze wyznaczony.

Odstąpienie od 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 w Rudzie Śląskiej o obszarze 14,89 ha, nabywanej w celu realizacji budowy zakładu termicznej utylizacji odpadów komunalnych oraz składowiska na odpady komunalne i przemysłowe. Cena sprzedaży przedmiotowej nieruchomości miała wynieść 20.845.860,00 PLN netto. Termin zawarcia umowy przyrzeczonej był ustalony na dzień 28 lutego 2014 r. W dniu 7 lipca 2014 r. spółka zależna Emitenta, Rank Recycling Energy Sp. z o.o. otrzymała od spółki Drogopol Invest Sp. z o.o. oświadczenie o odstąpieniu od przedwstępnej umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości. Sprzedający w uzasadnieniu wskazał, iż Rank Recycling Energy Sp. z o.o. z siedzibą w Legnicy nie wzywała Sprzedającego do zawarcia umowy przyrzeczonej, a także we wskazanym przez Drogopol Invest Sp. z o.o. terminie Kupujący nie stawiał się do zawarcia umowy przyrzeczonej.

Zgodnie z zapisami Umowy Przedwstępnej z dnia 19 lutego 2013 r. oraz na podstawie art. 394 § 1 k.c., Sprzedającemu przysługuje prawo do odstąpienia od umowy i zachowania otrzymanego zadatku. Korzystając z tego prawa Sprzedający w całości zachował zadatek w wysokości 4.000.000 PLN netto od Rank Recycling Energy Sp. z o.o. Ponadto Sprzedający wskazał, iż zgodnie z zapisami Umowy Przedwstępnej rozważa możliwość zasadności dochodzenia od Rank Recycling Energy Sp. z o.o. dodatkowo zapłaty kary umownej w wysokości 2.000.000 PLN.

Rank Recycling Energy Sp. z o.o. nie zgodził się z twierdzeniami Sprzedającego i uznając oświadczenie o odstąpieniu za bezskuteczne, w dniu 10 lipca 2014 r. przesłała spółce Drogopol Invest Sp. z o.o. własne Oświadczenie o odstąpieniu od przedwstępnej umowy sprzedaży. Rank Recycling Energy w Oświadczeniu wskazała, iż odstąpienie od Umowy Przedwstępnej nastąpiło z przyczyn wyłącznie leżących po stronie Drogopol Invest Sp. z o.o. W ocenie Emitenta, Sprzedający nie wywiązał się ze zobowiązania do prawnego zabezpieczenia strumienia odpadów dla planowanej na nieruchomości inwestycji, w postaci regionalnej instalacji przetwarzania odpadów komunalnych, czyli tzw. RIPOK. Pomimo przyjętego na siebie zobowiązania Sprzedający nie podjął żadnych działań mających na celu uzyskanie umów na dostawę odpadów, przez co uniemożliwił Kupującemu przygotowanie i rozpoczęcie realizacji inwestycji. Brak podjęcia stosownych działań ze strony Drogopol spowodował, że warunek, od którego Kupujący uzależniał zawarcie umowy przyrzeczonej nie ziścił się w terminie do dnia 28 lutego 2014 r. Kupujący ponadto wskazał, iż Drogopol dopuścił się nierzetelnego działania wobec Kupującego, mogącego



wywołać w majątku Spółki znaczną szkodę, poprzez złożenie z naruszeniem przepisów prawa wniosku o dokonanie wpisu do Wojewódzkiego Planu Gospodarki Odpadami Województwa Śląskiego o uzyskanie statusu RIPOK na przedmiotowej nieruchomości, bez wymaganej prawem decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach na realizację przedsięwzięcia. W Oświadczeniu Kupujący na podstawie art. 394 § 1 Kodeksu cywilnego wezwał Sprzedającego do zwrotu na rzecz Rank Recycling kwoty 8.000.000 PLN stanowiącej podwójną wysokość przekazanego przez Rank Recycling na rzecz Drogopol zadatku, w nieprzekraczalnym terminie 7 dni od dnia otrzymania Oświadczenia. Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółka złożyła pozew o zapłatę. W dniu 18 marca 2015 r. wniesiona została odpowiedź na pozew, natomiast w dniu 22 kwietnia 2015 r. złożona została replika na odpowiedź na pozew. W dniu 10 czerwca, 15 lipca 2015 r., 7 października i 30 listopada 2015 r. odbyły się kolejne rozprawy, Sąd postanowił dopuścić dowód z opinii biegłego. Zarząd ocenia pozytywnie szanse wygrania przedmiotowej sprawy i spodziewa się odzyskania przynajmniej kwoty zadatku.

W dniu 29 lipca 2014 r. na wniosek spółki zależnej Sąd nadał klauzulę wykonalności aktowi z dnia 13 lutego 2013 r. otwierając tym samym możliwość dochodzenia wierzytelności z tytułu kary w drodze egzekucji komorniczej. Zarząd Emitenta jest przekonany, iż spółka zależna jest w stanie odzyskać swoją wierzytelność w kwocie co najmniej wpłaconego zadatku. W dniu 13 kwietnia 2015 r. Sąd Okręgowy w Legnicy wydał postanowienie o udzieleniu Rank Recycling Energy zabezpieczenia roszczenia o pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego poprzez zawieszenie postępowania egzekucyjnego prowadzonego przeciwko Spółce. W dniu 21 kwietnia 2015 r. został złożony do komornika wniosek o zawieszenie postępowania egzekucyjnego, które zostało zawieszone przez komornika w dniu 24 kwietnia 2015 r. Wydane przez Sąd Okręgowy w Legnicy postanowienie w przedmiocie zabezpieczenia zostało zaskarżone przez Drogopol zażaleniem z dnia 23 kwietnia 2015 r., w dniu 18 maja 2015 r. złożona została odpowiedź na zażalenie. Został wniesiony przez Spółkę pozew o pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego na rzecz Drogopolu. Postanowieniem z dnia 6 maja 2015 r. Sąd Okręgowy w Legnicy uznał się za niewłaściwy w sprawie i przekazał sprawę do Sądu Okręgowego w Katowicach. Postanowieniem z dnia 3 sierpnia 2015 r. komornik na wniosek Drogopol podjął zawieszone postępowanie. W dniu 27 sierpnia 2015 r. Rank Recycling Energy złożył skargę na czynności komornika. W dniu 7 października 2015 r. komornik zajął wierzytelności RRE.

Zawezwania do próby ugodowej

Spółki zależne Emitenta Progress XXI Sp. z o.o. Grudziądz S.K.A. i Progress XIV Sp. z o.o. Chojnice S.K.A. złożyły do sądu wnioski, w ramach których domagają się od Marcpol S.A. zapłaty odszkodowania w łącznej wysokości 44.500.000,00 PLN, w związku z samowolnym i bezprawnym opuszczeniem przez Marcpol S.A. odpowiednio lokalu w Pasażu Wiślanym w Grudziądzu i lokalu w Galerii Handlowej Brama Pomorza w Chojnicach. Na szkodę tą składa się m.in. obniżenie wartości wymienionych galerii, poniesione przez spółki szkody z tytułu czynszów najmu należnych od najemców spowodowane bezprawnym i samowolnym działaniem Marcpol S.A., a także koszty poniesione przez obie spółki Progress XXI Sp. z o.o. Grudziądz S.K.A. i Progress XIV Sp. z o.o. Chojnice S.K.A. na lokale, w których Marcpol funkcjonował. W dniach 1 lipca 2015 r. oraz 3 listopada 2015 r. odbyły się rozprawy, do zawarcia ugody nie doszło.

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 16 kwietnia 2014 roku z Prezesem Zarządu, panem Janem Mroczką, obowiązuje kontrakt menedżerski, który przewiduje dwunastomiesięczny zakaz prowadzenia 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. W przypadku rozwiązania umowy przez Spółkę lub w przypadku odwołania pana Jana Mroczką z pełnienia funkcji Członka Zarządu, przysługuje mu odszkodowanie w wysokości dwudziestoczekrotności 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

Na mocy „Porozumienia rozliczeniowego w sprawie akcji” zawartego w dniu 17 marca 2015 r. pomiędzy Elsorja Trading Limited (dalej: „Elsorja”), Rank Müller Jelenia Góra Sp. z o.o. (dalej: „RMJG”) oraz Silver Coast Investment Sp. z o.o. Spółka komandytowo – akcyjna (dalej: „Silver Coast”), RMJG zobowiązała się do zbycia 7.000 sztuk obligacji serii D wyemitowanych przez Rank Progress S.A. Obligacje serii D w ilości 7.000 sztuk o łącznej wartości nominalnej 7.000.000,00 zł zostały zbyte przez RMJG jako poręczyciela w celu zaspokojenia roszczeń Elsorja w wysokości 7.000.000 zł z umowy sprzedaży 1.526.354 akcji imiennych serii A1, które na podstawie umowy sprzedaży akcji pomiędzy Elsorja i Silver Coast, stały się własnością Silver Coast. W wyniku transakcji, po przelaniu obligacji przez dom maklerski w dniu 30 marca 2015 r., powstało zobowiązanie spółki Silver Coast wobec RMJG w kwocie 7.000.000 zł. Zgodnie z zawartym porozumieniem, Silver Coast zobowiązał się uregulować swoje zobowiązanie w terminie do 14 czerwca 2016 r.

Ponadto Emitentowi nie są znane żadne obowiązujące umowy, w tym również zawarte po dniu bilansowym, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić inne 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 2015 r. oraz na dzień przekazania niniejszego raportu Rank Progress S.A. posiadał 25.432 akcji własnych zakupionych w roku 2012 ze środków własnych. Ilość ta nie uległa zmianie 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 0,05093% udziałów w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu. Wartość nominalna jednej akcji wynosi 0,1 zł, a łączna wartość nominalna skupionych akcji wynosi 2.543,20 zł. Średnia jednostkowa cena nabycia akcji wyniosła 8,77 zł. Rada Nadzorcza Emitenta na posiedzeniu w dniu 25 czerwca 2015 r. wyraziła zgodę na zbycie przez Spółkę akcji własnych. Udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu zwiększył się z 0,0476% po zarejestrowaniu przez Sąd w dniu 22 stycznia 2015 r. zniesienia uprzywilejowania akcji serii A2. Program skupu akcji własnych zakończył się w dniu 10 kwietnia 2015 r.

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 2015 Emitent nie emitował nowych papierów wartościowych. W dniu 30 października 2015 r. podjęta została natomiast uchwała w sprawie emisji przez Emitenta obligacji serii E. Szczegóły zostały opisane w punkcie 5.1.

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 bieżącym roku, Spółka jako inwestor zastępczy będzie nadzorowała budowę obiektu handlowego w Olsztynie, prowadzoną przez spółkę zależną Progress VIII Sp. z o.o., oraz będzie występowała w roli sponsora zapewniającego odpowiednie środki finansowe konieczne do uzupełnienia wkładu własnego wymaganego przez banki kredytujące budowę tego obiektu. Emitent planuje zakończenie inwestycji w III kw. 2017 r.

W stosunku do pozostałych projektów inwestycyjnych w obiekty handlowe, Grupa prowadzi prace projektowe, pozyskuje odpowiednie decyzje administracyjne lub skupuje i scala grunty. Projekty te obejmują następujące obiekty handlowe:

Obiekt	Planowany termin oddania do użytkowania
Centrum Handlowe w Olsztynie	III kwartał 2017
Galeria Handlowa w Wejherowie	IV kwartał 2017
Centrum Handlowe w Terespolu	IV kwartał 2017
Centrum Handlowe w Kielcach	I kwartał 2020
Centrum Handlowe w Duchnowie pod Warszawą	III kwartał 2019



Wszystkie powyżej wymienione obiekty będą wymagały nakładów inwestycyjnych wynoszących 880 mln zł, z czego sfinansowane kredytami zostanie ok. 661 mln zł. Pozostałą kwotę, która wymagana jest jako wkład własny Grupy Emitenta tj. ok. 219 mln zł, Grupa zamierza sfinansować poprzez sprzedaż istniejących jak i przyszłych centrów handlowych.

W latach przyszłych, Grupa Kapitałowa nadal zamierza realizować swoją dotychczasową strategię inwestycyjną. Jednostka dominująca podejmuje działania w celu realizowania wysoko rentownych krótkoterminowych projektów inwestycyjnych wraz ze swoimi klientami biznesowymi, 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.

Oprócz większych obiektów typu centra handlowe i galerie handlowe, Grupa realizuje obiekty o mniejszym formacie typu parki handlowe oraz mini centra handlowe, które zamierza zlokalizować w starannie wyselekcjonowanych miejscowościach o populacji mieszczącej się w przedziale między 20, a 50 tys. mieszkańców. Mini centra handlowe łączą funkcje parku handlowego i galerii handlowej. Pierwszy z tego typu obiektów został zrealizowany w Oleśnicy k. Wrocławia i oddany do użytkowania w maju 2014 r.

Trwające spowolnienie gospodarcze opóźniło plany ekspansji w docelowych lokalizacjach, gdzie Grupa upatruje swoje szanse i przewagę konkurencyjną, jednak 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. Stabilizacja gospodarki sprawia, że Polska pozostaje w czołówce Europy pod względem atrakcyjności inwestycyjnej. Jako jeden z nielicznych krajów uniknęła recesji podczas globalnego kryzysu ekonomicznego, odznaczając się w tym czasie jednym z najwyższych wzrostów gospodarczych w regionie. Gwarancja stabilności i bezpieczeństwa ekonomiczne sprawiają, że Polska jest ważnym partnerem dla wielu inwestorów z całego świata.

Wraz z partnerami biznesowymi, jednostka dominująca zamierza powrócić do realizacji wysoko rentownych krótkoterminowych projektów inwestycyjnych, 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.

Projekty z zakresu ochrony środowiska i odzysku energii

W listopadzie 2012 r. poprzez nabycie podmiotu Rank Recycling Energy Sp. z o.o. działalność Grupy Emitenta powiększyła się o nowy segment działalności związany z inwestowaniem w projekty z zakresu ochrony środowiska i pozyskiwaniem nowych technologii ze szczególnym uwzględnieniem termicznego przekształcenia odpadów komunalnych i przemysłowych. Poniżej zostały opisane dwa kluczowe projekty z tego zakresu, które Zarząd Grupy jest zdeterminowany zrealizować.

W miejscowości Dumfries w Szkocji planowane jest uruchomienie zakładu termicznego przekształcania odpadów przemysłowych i komunalnych, którego operatorem i właścicielem jest spółka Rank Recycling Scotland Ltd. (jednostka zależna Emitenta), która nabyła w tym celu wybrane aktywa, w tym przede wszystkim instalację do termicznej utylizacji odpadów, od spółki Scotgen (Dumfries) Ltd. prowadzącej uprzednio w tej miejscowości działalność polegającą na termicznym przekształcaniu odpadów. Wartość bilansowa tej inwestycji na dzień 31 grudnia 2015 r. to 12.926 tys. PLN.. Rank Recycling Scotland Ltd. obecnie prowadzi prace modernizacyjne zakładu w celu spełnienia odpowiednich wymogów z zakresu ochrony środowiska i planuje wystąpić do odpowiednich szkockich organów administracyjnych o wydanie koncesji na prowadzenie działalności w zakresie termicznego przekształcania odpadów. Emitent szacuje, iż uzyskanie wymaganych decyzji umożliwi rozpoczęcie działalności zakładu w roku 2017. Wydajność zakładu wynosi 40 tys. ton odpadów rocznie. Emitent szacuje iż łączna wartość nakładów poniesionych na nabycie, a także koniecznych do zakończenia modernizacji zakładu w celu spełnienia wszystkich wymogów bezpieczeństwa oraz ochrony środowiska wyniesie ok 5 mln GBP. Środki te jest w stanie wnieść częściowo Emitent jak i zainteresowani udziałem w przedsięwzięciu międzynarodowi inwestorzy.

W miejscowości Długoszyn (woj. lubuskie) planowane jest wybudowanie nowego zakładu termicznej utylizacji odpadów. Operatorem i właścicielem zakładu będzie spółka Rank Recycling Długoszyn Sp. z o.o., która nabyła w tym celu już część nieruchomości o powierzchni 0,7571 ha. Emitent szacuje, iż uruchomienie zakładu nastąpi po uruchomieniu wyżej opisanego zakładu w Dumfries i będzie możliwe na przełomie 2017 i 2018 r., a jego wydajność będzie ok. 40 tys. ton odpadów rocznie. W zakładzie zostanie zainstalowana taka sama technologia jak w przypadku omówionego powyżej zakładu w Szkocji. Przewidywane nakłady inwestycyjne to kwota ok. 100 mln zł. W obecnej chwili Grupa analizuje możliwe scenariusze pozyskania środków na sfinansowanie przedsięwzięcia. Nakłady inwestycyjne w przeważającej mierze zostaną sfinansowane kredytem bankowym, dofinansowaniem z funduszy unijnych, a także rozważa się możliwość zaangażowania inwestorów zewnętrznych.

W ocenie Zarządu Emitenta, trwający proces dostosowania prawa polskiego w zakresie gospodarki odpadami do przepisów unijnych oraz wykorzystanie dotychczasowych doświadczeń Emitenta w zakresie współpracy z lokalną administracją stwarzają możliwość efektywnego rozwoju, stąd decyzja Emitenta o wejściu w ten obszar działalności. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa następuje proces systematycznego ograniczania składowania odpadów, co w praktyce oznacza konieczność



budowy zakładów przekształcania odpadów w całym kraju. Grupa Emitenta zamierza wykorzystać tę szansę w celu dywersyfikacji swojej działalności i zwiększenia przychodów.

Na chwilę obecną, Grupa Kapitałowa nie zamierza zmieniać istotnie dotychczasowej strategii inwestycyjnej obranej zarówno przez siebie jak i spółki celowe. Działalność w segmencie odzyskiwania energii z odpadów jest w obecnej chwili działalnością marginalną w stosunku do działalności podstawowej. Zarząd ma jednak nadzieję, iż po otwarciu dwóch wyżej wymienionych zakładów, pozyskaniu odpowiedniego know-how z tego zakresu oraz po zmianie przepisów regulujących ten obszar działalności na bardziej sprzyjający tego typu przedsięwzięciom, Zarząd będzie mógł odpowiednio zmodyfikować strategię Grupy w kontekście systematycznie wysycającego się rynku inwestycyjno-deweloperskiego.





7. INFORMACJA O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO

7.1. W ODNIESIENIU DO GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA

Opis głównych cech stosowanych systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych

W 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;



- podstawowe aktywa Spółki oraz jej jednostek powiązanych tj. nieruchomości inwestycyjne oraz nieruchomości ujęte jako zapasy podlegają regularnej wycenie do ich wartości godziwych przez niezależnych rzeczoznawców z właściwymi uprawnieniami;
- proces budżetowania inwestycji w połączeniu z procesem prognozowania przyszłych przepływów na projekcie umożliwia bieżące śledzenie postępu prac nad projektami inwestycyjnymi, zapotrzebowaniem na środki finansowe i finansowanie zewnętrzne, jego zaawansowaniem i określeniem właściwych momentów do rozpoznania ich wartości godziwych w sprawozdaniach finansowych.

7.2. W ODNIESIENIU DO EMITENTA

a) wskazanie:

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

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

Zbiór zasad ładu korporacyjnego, któremu podlega Emitent oraz miejsca, 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 na GPW 2016” dostępny jest publicznie pod adresem: http://www.gpw.pl/dobre_praktyki_spolek_regulacje

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:

I.R.2.

„Jeżeli spółka prowadzi działalność sponsoringową, charytatywną lub inną o zbliżonym charakterze, zamieszcza w rocznym sprawozdaniu z działalności informację na temat prowadzonej polityki 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.

I.Z.1.3.

„Schemat podziału zadań i odpowiedzialności pomiędzy członków zarządu, sporządzony zgodnie z zasadą II.Z.1”

Wyjaśnienie:

Z uwagi na jednoosobowy skład zarządu Spółki sporządzanie schematu podziału odpowiedzialności jest bezprzedmiotowe. W przypadku rozszerzenia składu zarządu Spółka stoi na stanowisku, iż niewielki stopień skomplikowania struktury korporacyjnej Emitenta, nie będzie wymagać tworzenia schematu wewnętrznego podziału odpowiedzialności i zadań pomiędzy Członków Zarządu.

I.Z.1.11.

„informacja o treści obowiązującej w spółce reguły dotyczącej zmieniania podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, bądź też 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 zasady wyboru i zmiany ww. podmiotu.

I.Z.1.15.

„Informacja zawierająca opis stosowanej przez spółkę polityki różnorodności w odniesieniu do władz spółki oraz jej kluczowych menedżerów; opis powinien uwzględniać takie elementy polityki różnorodności, jak płeć, kierunek wykształcenia, wiek, doświadczenie zawodowe, a także wskazywać cele stosowanej polityki różnorodności i sposób jej realizacji w danym okresie sprawozdawczym; jeżeli spółka nie opracowała i nie realizuje polityki różnorodności, zamieszcza na swojej stronie internetowej wyjaśnienie takiej decyzji.

Wyjaśnienie:

Spółka nie stosuje powyższej zasady - przy wyborze osób sprawujących funkcje zarządcze i nadzorcze decydujące znaczenie mają wiedza, kompetencje i doświadczenie poszczególnych kandydatów. Spółka nie posiada opisanej w zasadzie I.Z.1.15. polityki różnorodności w odniesieniu do zatrudnianych osób.

I.Z.1.16.

„Informację na temat planowanej transmisji obrad walnego zgromadzenia - nie później niż w terminie 7 dni przed datą walnego zgromadzenia”,

Wyjaśnienie:

Spółka nie stosuje powyższej zasady - spółka nie transmituje obrad Walnego Zgromadzenia

I.Z.1.19.

„Pytania akcjonariuszy skierowane do zarządu w trybie art. 428 § 1 lub § 6 Kodeksu spółek handlowych, wraz z odpowiedziami zarządu na zadane pytania, bądź też szczegółowe wskazanie przyczyn nieudzielenia odpowiedzi, zgodnie z zasadą IV.Z.13”,

Wyjaśnienie:

Spółka nie stosuje powyższej zasady, gdyż w opinii Rank Progress S.A. publikacja pytań mogłaby naruszyć interesy Akcjonariuszy.

I.Z.1.20.

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

Wyjaśnienie:

Spółka nie stosuje powyższej zasady - ze względu na fakt, że realizacja powyższej zasady wiąże się z przygotowaniem określonego zaplecza technicznego oraz organizacyjnego, Emitent będzie dążyć do przestrzegania powyższej zasady w przyszłości.

II.Z.1.

„Wewnętrzny podział odpowiedzialności za poszczególne obszary działalności spółki pomiędzy członków zarządu powinien być sformułowany w sposób jednoznaczny i przejrzysty, a schemat podziału dostępny na stronie internetowej spółki”.

Wyjaśnienie:

Zgodnie z przedstawionym stanowiskiem w punkcie I.Z.1.3. spółka nie publikuje schematu podziału na stronie internetowej spółki.

II.Z.2.

„Zasiadanie członków zarządu spółki w zarządach lub radach nadzorczych spółek spoza grupy kapitałowej spółki wymaga zgody rady nadzorczej”.



Wyjaśnienie:

Spółka nie stosuje powyższej zasady - zgody Rady Nadzorczej Spółki na zasiadanie członków zarządu Emitenta w zarządach lub radach nadzorczych spółek spoza grupy kapitałowej Spółki wymaga działalność konkurencyjna.

II.Z.11.

„Rada nadzorcza rozpatruje i opiniuje sprawy mające być przedmiotem uchwał walnego zgromadzenia”.

Wyjaśnienie:

Spółka nie stosuje powyższej zasady - Rada Nadzorcza rozpatruje i opiniuje sprawy mające być przedmiotem uchwał walnego zgromadzenia, których opiniowanie wymagane jest przez Statut Spółki lub inne dokumenty korporacyjne Spółki. Regulamin działania Rady Nadzorczej nie przewiduje obowiązku opiniowania spraw mających być przedmiotem Walnego Zgromadzenia.

III.Z.2.

„Z zastrzeżeniem zasady III.Z.3, osoby odpowiedzialne za zarządzanie ryzykiem, audyt wewnętrzny i compliance podlegają bezpośrednio prezesowi lub innemu członkowi zarządu, a także mają zapewnioną możliwość raportowania bezpośrednio do rady nadzorczej lub komitetu audytu”.

Wyjaśnienie:

Spółka nie stosuje powyższej zasady - Spółka ze względu na rozmiar prowadzonej działalności, nie wyodrębnia w swojej strukturze komórek odpowiedzialnych za realizację zadań w poszczególnych systemach lub funkcjach.

III.Z.3.

„W odniesieniu do osoby kierującej funkcją audytu wewnętrznego i innych osób odpowiedzialnych za realizację jej zadań zastosowanie mają zasady niezależności określone w powszechnie uznanych, międzynarodowych standardach praktyki zawodowej audytu wewnętrznego”.

Wyjaśnienie:

Spółka nie stosuje powyższej zasady - Spółka ze względu na rozmiar prowadzonej działalności, nie wyodrębnia w swojej strukturze komórek odpowiedzialnych za realizację zadań w poszczególnych systemach lub funkcjach.

IV.Z.2.

„Jeżeli jest to uzasadnione z uwagi na strukturę akcjonariatu spółki, spółka zapewnia powszechnie dostępną transmisję obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym”.

Wyjaśnienie:

Spółka nie stosuje powyższej zasady - Spółka nie będzie stosowała tej zasady w związku ze stosunkowo wysokimi kosztami zapewnienia transmisji obrad w czasie rzeczywistym.

IV.Z.11.

„Członkowie zarządu i rady nadzorczej uczestniczą w obradach walnego zgromadzenia w składzie umożliwiającym udzielenie merytorycznej odpowiedzi na pytania zadawane w trakcie walnego zgromadzenia”.

Wyjaśnienie:

W opinii Spółki obecność wszystkich Członków Rady Nadzorczej nie jest obligatoryjna ponieważ na pytania Akcjonariuszy w sposób kompetentny odpowiada zarówno Zarząd i jak i każdy z członków Rady Nadzorczej z osobna. Jednocześnie Zarząd spółki oświadcza, iż w obradach walnego zgromadzenia uczestniczą zawsze Przewodniczący i Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej oraz Prezes Zarządu.

V.Z.6.



„Spółka określa w regulacjach wewnętrznych kryteria i okoliczności, w których może dojść w spółce do konfliktu interesów, a także zasady postępowania w obliczu konfliktu interesów lub możliwości jego zaistnienia. Regulacje wewnętrzne spółki uwzględniają między innymi sposoby zapobiegania, identyfikacji i rozwiązywania konfliktów interesów, a także zasady wyłączenia członka zarządu lub rady nadzorczej od udziału w rozpatrywaniu sprawy objętej lub zagrożonej konfliktem interesów”.

Wyjaśnienie:

Spółka nie stosuje powyższej zasady - Zarząd Spółki i Rada Nadzorcza na bieżąco analizują potencjalne sytuacje mogące nosić znamiona konfliktu interesów i podejmują odpowiednie decyzje w najlepszym interesie Spółki i Akcjonariuszy. Regulamin Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki określa zasady postępowania w przypadku zaistnienia konfliktu interesów.

VI.Z.4.

„Spółka w sprawozdaniu z działalności przedstawia raport na temat polityki wynagrodzeń, zawierający co najmniej:

- 1) ogólną informację na temat przyjętego w spółce systemu wynagrodzeń,
- 2) informacje na temat warunków i wysokości wynagrodzenia każdego z członków zarządu, w podziale na stałe i zmienne składniki wynagrodzenia, ze wskazaniem kluczowych parametrów ustalania zmiennych składników wynagrodzenia i zasad wypłaty odpraw oraz innych płatności z tytułu rozwiązania stosunku pracy, zlecenia lub innego stosunku prawnego o podobnym charakterze – oddzielnie dla spółki i każdej jednostki wchodzącej w skład grupy kapitałowej,
- 3) informacje na temat przysługujących poszczególnym członkom zarządu i kluczowym menedżerom pozafinansowych składników wynagrodzenia,
- 4) wskazanie istotnych zmian, które w ciągu ostatniego roku obrotowego nastąpiły w polityce wynagrodzeń, lub informację o ich braku,
- 5) ocenę funkcjonowania polityki wynagrodzeń z punktu widzenia realizacji jej celów, w szczególności długoterminowego wzrostu wartości dla akcjonariuszy i stabilności funkcjonowania przedsiębiorstwa”.

Wyjaśnienie:

Spółka nie stosuje powyższej zasady - Wynagrodzenia członków organów zarządzających i nadzorujących Spółki są określane odpowiednio do zakresu zadań, odpowiedzialności z pełnionej funkcji oraz wyników ekonomicznych Spółki. Spółka nie zamierza wprowadzać polityki wynagrodzeń z zastosowaniem zaleceń Komisji Europejskiej, chcąc zachować w tym zakresie większą swobodę decyzyjną. Spółka w sprawozdaniu z działalności podaje informacje dotyczące wynagrodzenia stałego i premii członków zarządu Emitenta oraz innych składników wynagrodzenia, a także informacje dotyczące ewentualnych odpraw dla osób zarządzających.

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;

Na dzień przekazania niniejszego sprawozdania do publicznej wiadomości struktura akcjonariatu przedstawia się następująco:

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	% udział w kapitale	Liczba głosów na WZA	% udział w liczbie głosów
Jan Mrocza bezpośrednio i pośrednio, w tym:	11 925 043	32,07%	20 350 086	40,75%
Colin Holdings Limited (Nikozja, Cypr)	2 124 426	5,71%	2 124 426	4,25%
Clarriford Limited (Nikozja, Cypr)	8 746 103	23,52%	16 116 632	32,28%
Silver Coast Investment Sp. z o.o. S.K.A.	4 325 917	11,63%	8 651 834	17,33%
mWealth Management	2 556 645	6,88%	2 556 645	5,12%
Pozostali	18 375 945	49,42%	18 375 945	36,80%

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.

Powyższe zestawienie zostało opracowane w oparciu o informacje przekazane Emitentowi przez poszczególnych Akcjonariuszy w trybie przewidzianym ustawą o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych z dnia 29 lipca 2005 r.

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 12.750.960 sztuk stanowią akcje imienne serii A1, 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 Clarriford Limited, w której jedynym udziałowcem jest Pan Jan Mrocza – 7.370.529 sztuk
- Silver Coast Investment – 4.325.917 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 jakiekolwiek ograniczenia dotyczące wykonywania prawa głosu.

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

Emitentowi nie są znane żadne inne ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych wyemitowanych przez 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 26 czerwca 2015 roku oraz Regulamin Walnego Zgromadzenia Rank Progress S.A. uchwalony uchwałą nr 2 Walnego Zgromadzenia z dnia 19 października 2007 r. (z późn. zm.)

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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;

Na dzień bilansowy 31 grudnia 2015 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania z działalności jedynym członkiem Zarządu był Pan Jan Mrocza, pełniący funkcję Prezesa Zarządu Rank Progress S.A.

W roku 2015 skład Zarządu Emitenta uległ zmianie. W dniu 30 października 2015 r. Pan Dariusz Domszy i Pan Mariusz Kaczmarek złożyli rezygnację ze sprawowania odpowiednio funkcji Wiceprezesa Zarządu oraz Członka Zarządu. Ponadto od



tego dnia przestali także pełnić jakiejkolwiek funkcje w Grupie Kapitałowej Emitenta. Zmiana została zarejestrowana przez właściwy sąd w dniu 20 listopada 2015 r.

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

Zgodnie ze Statutem spółki Rank Progress S.A. Zarząd może liczyć od 2 do 5 członków, w tym Prezesa, powoływanych przez Radę Nadzorczą bezwzględną większością głosów na wspólną 3-letnią kadencję. Członkowie Zarządu mogą być powoływani na kolejne kadencje.

Członkowie Zarządu mogą być zatrudniani przez Spółkę na podstawie umowy o pracę lub mogą zawierać ze Spółką umowy inne niż umowy o pracę, a dotyczące świadczonych przez nich usług. W każdym przypadku zatrudnienie następuje na podstawie uchwały Rady Nadzorczej, która jednocześnie określa wynagrodzenie danego członka Zarządu.

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

Do praw i obowiązków Zarządu należy w szczególności:

- ustalanie terminu, porządku obrad i zwoływanie Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy;
- składanie Walnemu Zgromadzeniu wniosków, wraz z opinią Rady Nadzorczej, w sprawach objętych porządkiem jego obrad;
- przedstawianie organom nadzorczym sprawozdania finansowego i pisemnego sprawozdania Zarządu z działalności w okresie obrotowym oraz wniosku w sprawie podziału zysku lub pokrycia strat;
- uchwalanie Regulaminu Organizacyjnego Spółki oraz innych aktów wewnętrznych Spółki regulujących tok pracy przedsiębiorstwa Spółki, o ile uprawnienia te nie przysługują innym organom Spółki;
- opracowywanie i uchwalanie planów rocznych, wieloletnich i strategicznych Spółki;
- przygotowywanie raz na kwartał Planu Inwestycyjnego;
- wystawianie pełnomocnictw i prokury;
- ustalanie terminów wypłat dywidendy i ich ogłaszanie;
- występowanie do Rady Nadzorczej z wnioskiem o zwołanie jej posiedzenia;
- występowanie do Rady Nadzorczej z wnioskami o zatwierdzenie: Regulaminu Zarządu, Regulaminu Organizacyjnego Spółki, planów rocznych, wieloletnich i strategicznych Spółki.

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

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

Skład Rady Nadzorczej na dzień bilansowy 31 grudnia 2015 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania z działalności przedstawiał się następująco:

Rada Nadzorcza:

- Marcin Gutowski - przewodniczący,
- Paweł Puterko - wiceprzewodniczący,
- Andrzej Chęłchowski - członek rady,
- Piotr Kowalski - członek rady,
- Leszek Stypułkowi - członek rady.

Członkowie Rady Nadzorczej, panowie Mariusz Sawoniewski i Tomasz Janicki, zostali odwołani przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy spółki Rank Progress S.A. w dniu 26 czerwca 2015 r. Pan Paweł Puterko został wybrany na Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 29 października 2015 r. Ww. zmiany zostały zarejestrowane przez właściwy sąd w dniu 16 listopada 2015 r. Skład powołanej Rady Nadzorczej nie uległ zmianie po dniu bilansowym do dnia zatwierdzenia sprawozdania 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 bezwzględną większością głosów, a w przypadku równości rozstrzyga głos Przewodniczącego Rady Nadzorczej.

Do kompetencji Rady Nadzorczej należy w szczególności:

- ocena sprawozdań finansowych Spółki i sprawozdania Zarządu, a także wniosków Zarządu dotyczących podziału zysku albo pokrycia straty oraz składanie Walnemu Zgromadzeniu corocznego pisemnego sprawozdania z wyników tej oceny,
- reprezentowanie Spółki w umowach i sporach z członkami Zarządu,
- zawieszanie w czynnościach, z ważnych powodów, poszczególnych członków Zarządu oraz delegowanie członków Rady Nadzorczej do czasowego wykonywania czynności członków Zarządu nie mogących sprawować swoich czynności,
- zatwierdzanie regulaminu Zarządu,
- podejmowanie uchwał, o których mowa w § 5.8.4 Statutu Spółki,
- wyrażanie zgody na zawarcie umowy lub większej ilości powiązanych ze sobą umów powodujących przyjęcie przez Spółkę zobowiązań o wartości przekraczającej 5.000.000 PLN (słownie: pięć milionów złotych),
- wyrażanie zgody na nabycie oraz na zbycie składników majątku trwałego tj.; wartości niematerialnych i prawnych, o wartości przekraczającej 5.000.000 PLN (słownie: pięć milionów złotych),
- nabycie i zbycie nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości, o wartości powyżej 5.000.000 PLN (słownie: pięć milionów złotych),
- wyrażanie zgody na wypłatę akcjonariuszom Spółki zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy,
- wyznaczanie oraz zmiana biegłych rewidentów badających sprawozdania finansowe Spółki,
- wyrażanie zgody na nabycie akcji własnych przez Spółkę w celu ich umorzenia,
- wyrażanie zgody na zawarcie przez członka Zarządu jakiegokolwiek umowy lub uzyskanie jakiegokolwiek świadczenia od Spółki i jakiegokolwiek podmiotu powiązanego ze Spółką,
- wyrażenie zgody na zawarcie przez spółkę istotnej umowy z podmiotem powiązanym ze Spółką, członkiem Rady Nadzorczej albo Zarządu oraz podmiotami z nimi powiązanymi,
- wyrażenie zgody na zawarcie przez Spółkę umów o subemisję akcji,
- wyrażenie zgody na powołanie przez Zarząd prokurenta,
- ustalanie wysokości wynagrodzenia członków Zarządu,
- wyrażanie zgody na zatrudnianie osób pełniących funkcje kierownicze,

wyrażenie zgody na wyemitowanie przez Spółkę warrantów subskrypcyjnych. W celu wykonania powyższych czynności Rada Nadzorcza może badać wszystkie dokumenty, żądać od Zarządu i pracowników Spółki sprawozdań i wyjaśnień oraz dokonywać rewizji majątku Spółki.

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

W dniu 1 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.

Legnica, dnia 21 marca 2016 r.


Jan Mroczka
Prezes Zarządu

