

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
GRUPY KAPITAŁOWEJ**



**Rank Progress SA**

**ZA ROK OBROTOWY ZAKOŃCZONY  
31 GRUDNIA 2011 ROKU**

**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 roku**

Dla akcjonariuszy Rank Progress S.A.

Zarząd RANK PROGRESS S.A. (dalej „jednostka dominująca”, „Spółka”) sporządził skonsolidowane sprawozdanie finansowe zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń wykonawczych Komisji Europejskiej, a w zakresie nie uregulowanym w tych Standardach stosownie do wymogów Ustawy o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych.

Zarząd Rank Progress S.A. w celu przedstawienia w sposób prawdziwy i rzetelny obrazu sytuacji finansowej, wyników działalności i zmian sytuacji finansowej i majątkowej Grupy Kapitałowej Rank Progress S.A. zaprezentował w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym dane finansowe w sposób następujący:

- Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2011 roku, skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych, skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2011 roku,
- skonsolidowane dane porównawcze za rok 2010 stanowiące: skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2010 roku, skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych, skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym za rok 2010,
- noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego dla poszczególnych okresów.

Elementy skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały przedstawione w niniejszym dokumencie w następującej kolejności:

	Strona
▪ skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2011 roku wykazujące po stronie aktywów i pasywów sumę 967 556 tys. zł	4
▪ skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 wykazujące całkowity dochód ogółem netto w kwocie 151 681 tys. zł	5
▪ skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 wykazujący zmniejszenie stanu środków pieniężnych o kwotę 319 tys. zł	6
▪ skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 wykazujący zwiększenie kapitału własnego o kwotę 141 024 tys. zł	7
▪ sprawozdanie według segmentów działalności	8
▪ noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego	11

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd jednostki dominującej dnia 14 marca 2012 roku oraz podpisane w imieniu Zarządu przez:

Jan Mrocza

Prezes Zarządu

Dariusz Domszy

Wiceprezes Zarządu

Mariusz Kaczmarek

Członek Zarządu  
Osoba sporządzająca

Legnica, dnia 14 marca 2012 roku

## SPIS TREŚCI

<b>1.</b>	<b>Skonsolidowane Sprawozdanie z całkowitych dochodów</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Skonsolidowane Sprawozdanie z sytuacji finansowej</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>Skonsolidowany Rachunek przepływów pieniężnych</b>	<b>6</b>
<b>4.</b>	<b>Skonsolidowane Zestawienie zmian w kapitale własnym</b>	<b>7</b>
<b>5.</b>	<b>Sprawozdanie finansowe według segmentów działalności</b>	<b>8</b>
	<b>Dodatkowe noty objaśniające</b>	<b>11</b>
1.	INFORMACJE OGÓLNE	11
2.	SKŁAD GRUPY	11
3.	POŁĄCZENIE SPÓŁEK	13
4.	SKŁAD ZARZĄDU JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ	14
5.	SKŁAD RADY NADZORCZEJ JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ	14
6.	ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	14
7.	OŚWIADCZENIE O ZGODNOŚCI ORAZ PODSTAWA SPORZĄDZENIA	14
8.	WALUTA POMIARU I WALUTA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	14
9.	ZMIANY STOSOWANYCH ZASAD RACHUNKOWOŚCI	14
10.	ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH	17
11.	ISTOTNE ZASADY RACHUNKOWOŚCI	18
12.	NABYCIE JEDNOSTKI WSPÓŁKONTROLOWANEJ	24
13.	NIERUCHOMOŚCI	25
14.	WARTOŚCI NIEMATERIALNE	26
15.	ŚRODKI TRWAŁE W BUDOWIE ORAZ POZOSTAŁE ŚRODKI TRWAŁE	27
16.	WARTOŚĆ FIRMY	29
17.	AKTYWA I REZERWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO	30
18.	ZAPASY	30
19.	NALEŻNOŚCI I INNE AKTYWA	33
20.	ŚRODKI PIENIĘŻNE	35
21.	AKTYWA TRWAŁE PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY	35
22.	KAPITAŁ WŁASNY	36
23.	ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	36
24.	ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	40
25.	PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY	40
26.	SPECYFIKACJA KOSZTÓW DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	41
27.	WYNIK NA NIERUCHOMOŚCIACH	41
28.	POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	42
29.	POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	42
30.	PRZYCHODY FINANSOWE	42
31.	KOSZTY FINANSOWE	42
32.	PODATEK DOCHODOWY	43
33.	ZYSK/STRATA NA AKCJĘ	43
36.	WSPÓLNE PRZEDSIĘWZIĘCIA	45
37.	INWESTYCJA W JEDNOSTKĘ STOWARZYSZONĄ	45
38.	INFORMACJE O TRANSAKCYJACH ZE STRONAMI POWIĄZANYMI	46
39.	WYNAGRODZENIE ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ	49
40.	ZATRUDNIENIE	49
41.	AKTYWA WARUNKOWE	49
42.	ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	49
43.	CELE I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM	51
44.	ANALIZA WRAŻLIWOŚCI	52
45.	INSTRUMENTY FINANSOWE	55
46.	ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM	56
47.	SPRAWY SĄDOWE	57
48.	ISTOTNE ZDARZENIA W 2011 ROKU NIEUJĘTE W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM OKRESU	59
49.	ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM	60

# 1. Skonsolidowane Sprawozdanie z całkowitych dochodów

<i>Działalność kontynuowana</i>	<i>Nota</i>	<b>01.01.2011 - 31.12.2011</b>	<b>01.01.2010 - 31.12.2010</b>
<b>Przychody ze sprzedaży, w tym</b>	<b>25</b>	<b>168 584</b>	<b>52 873</b>
Przychody ze sprzedaży produktów i usług		86 215	43 782
Przychody ze sprzedaży ze sprzedaży towarów		47 064	2 549
Zmiana stanu produktów		6 921	(1 896)
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby		28 384	8 438
<b>Koszty działalności operacyjnej, w tym</b>	<b>26</b>	<b>135 613</b>	<b>35 947</b>
Zużycie materiałów i energii		17 235	8 047
Usługi obce		68 593	14 915
Pozostałe koszty		16 747	12 281
Wartość sprzedanych towarów		33 038	704
<b>Zysk na sprzedaży</b>		<b>32 971</b>	<b>16 926</b>
Wynik na nieruchomościach	27	115 799	85 537
Pozostałe przychody operacyjne	28	31 037	1 450
Pozostałe koszty operacyjne	29	21 090	8 735
Odpis aktualizujący wartość firmy		2 226	-
<b>Zysk na działalności operacyjnej</b>		<b>156 491</b>	<b>95 178</b>
Przychody finansowe	30	1 011	9 621
Koszty finansowe	31	45 656	20 220
<b>Zysk brutto</b>		<b>111 846</b>	<b>84 579</b>
Udział w zysku/stracie jednostki stowarzyszonej		-	(20)
Zysk za zbycia akcji jednostki stowarzyszonej		20	-
Podatek dochodowy	32	(39 821)	(6 412)
<b>Zysk netto z działalności kontynuowanej</b>		<b>151 687</b>	<b>90 971</b>
<b>Działalność zaniechana</b>			
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		-	-
<b>Inne całkowite dochody, w tym</b>			
Inne składniki całkowitych dochodów		(6)	1
Podatek dochodowy dotyczący innych składników całkowitych dochodów		-	-
<b>Zysk netto za rok obrotowy, w tym</b>		<b>151 687</b>	<b>90 971</b>
Przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego		151 687	90 971
Strata przypadająca udziałom niesprawnym kontroli		-	-
<b>Całkowite dochody ogółem, w tym</b>		<b>151 681</b>	<b>90 972</b>
Przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego		151 681	90 971
Przypadające udziałom niesprawnym kontroli		-	-
<b>Wskaźniki zysku na akcję</b>			
Zysk podstawowy na jedną akcję z zysku za okres w zł	33	4,08	2,60
Zysk rozwodniony na jedną akcję z zysku za okres w zł	33	4,07	2,45

## 2. Skonsolidowane Sprawozdanie z sytuacji finansowej

Aktywa	Nota	31.12.2011	31.12.2010
Nieruchomości inwestycyjne	13	512 637	519 612
Rzeczowe aktywa trwałe	15	4 558	3 716
Wartości niematerialne	14	349	296
Należności i inne aktywa	19	16 186	4 241
Długoterminowe inwestycje w papiery wartościowe		-	13 657
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	17	29 440	9 494
<b>Aktywa trwałe</b>		<b>563 170</b>	<b>551 016</b>
Zapasy	18	110 853	113 106
Nieruchomości inwestycyjne	13	-	1 285
Należności i inne aktywa, w tym	19	110 985	26 990
z tytułu podatku dochodowego		2 695	540
Środki pieniężne	20	28 315	28 436
<b>Aktywa obrotowe</b>		<b>250 153</b>	<b>169 817</b>
Aktywa trwałe przeznaczone do zbycia	21	154 233	132 324
<b>AKTYWA OGÓŁEM</b>		<b>967 556</b>	<b>853 157</b>

Pasywa	Nota	31.12.2011	31.12.2010
Kapitał akcyjny	22	3 715	3 715
Kapitał zapasowy		201 745	207 490
Kapitał rezerwowy		487	-
Kapitał z przeliczenia różnic kursowych		(5)	1
Zyski zatrzymane, w tym		280 696	134 408
zysk netto		151 687	90 971
<b>Kapitał własny (przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej)</b>		<b>486 638</b>	<b>345 614</b>
Udziały niesprawujące kontroli		-	-
<b>Kapitał własny razem</b>		<b>486 638</b>	<b>345 614</b>
Zobowiązania finansowe	23	362 835	299 721
Pozostałe zobowiązania	24	-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	17	6 276	31 985
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>369 111</b>	<b>331 706</b>
Zobowiązania finansowe	23	49 749	104 004
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	24	9 710	2 871
Pozostałe zobowiązania	24	52 348	68 962
w tym z tytułu podatku dochodowego		1 173	-
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>111 807</b>	<b>175 837</b>
<b>PASYWA OGÓŁEM</b>		<b>967 556</b>	<b>853 157</b>

### 3. Skonsolidowany Rachunek przepływów pieniężnych

	01.01.2011 - 31.12.2011	01.01.2010 - 31.12.2010
<b>PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>		
<b>Zysk brutto</b>	<b>111 846</b>	<b>84 579</b>
<b>Korekty, w tym</b>	<b>(207 818)</b>	<b>(80 392)</b>
Zysk z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	(115 401)	(86 958)
Zyski mniejszości	-	-
Amortyzacja	1 007	816
Różnice kursowe	18 713	(7 769)
Odsetki	22 568	19 191
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	(25 969)	1 377
Zmiana stanu rezerw	5 025	36
Zmiana stanu zapasów	(19 350)	(14 408)
Zmiana stanu należności	(72 057)	(1 606)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	4 743	6 198
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(31 707)	(2 303)
Podatek dochodowy	(6 861)	(1 504)
Aktualizacja wartości zapasów	1 346	2 223
Inne korekty	10 125	4 315
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>(95 972)</b>	<b>4 187</b>
<b>PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ</b>		
<b>Wpływy, w tym</b>	<b>371 985</b>	<b>32 557</b>
Zbycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	51	-
Zbycie nieruchomości inwestycyjnych	321 702	30 861
Udzielone pożyczki - spłata	1 373	1 691
Z innych aktywów finansowych	48 859	5
<b>Wydatki, w tym</b>	<b>205 105</b>	<b>82 601</b>
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	461	212
Udzielone pożyczki - wypłata	1 640	1 670
Na inwestycje w nieruchomości i inne aktywa niefinansowe	198 087	79 480
Na inne aktywa niefinansowe	4 917	1 239
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>166 880</b>	<b>(50 044)</b>
<b>PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ</b>		
<b>Wpływy, w tym</b>	<b>133 744</b>	<b>152 611</b>
Wpływ z tytułu emisji akcji	-	47 506
Dopłaty do kapitału jednostki spółkontrolowanej	251	-
Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	59 164
Kredyty bankowe i pożyczki	133 493	45 116
Nabycie udziału w jednostce spółkontrolowanej	-	815
Inne	-	10
<b>Wydatki, w tym</b>	<b>204 971</b>	<b>81 887</b>
Wypłaty z zysku	11 144	-
Spłaty kredytów bankowych	168 561	61 916
Wykup dłużnych papierów wartościowych	1 000	-
Płatności z tytułu leasingu finansowego	936	1 035
Odsetki	23 328	18 748
Na inne zobowiązania finansowe	2	188
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>(71 227)</b>	<b>70 724</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych netto</b>	<b>(319)</b>	<b>24 867</b>
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	(121)	24 867
Środki pieniężne na początek okresu	28 436	3 569
Zmiana ujęcia w zw. z nabyciem jednostki spółkontrolowanej	198	-
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>28 315</b>	<b>28 436</b>

## 4. Skonsolidowane Zestawienie zmian w kapitale własnym

Rok zakończony 31 grudnia 2011 roku

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Zyski zatrzymane	Kapitał rezerwowy	Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	Kapitał własny przypadający akcjonariuszom większościowym	Kapitał przypadający akcjonariuszom niesprawującym kontroli	Kapitał własny razem
<b>1 stycznia 2011 roku</b>	<b>3 715</b>	<b>207 490</b>	<b>134 408</b>	-	<b>1</b>	<b>345 614</b>	-	<b>345 614</b>
Zysk netto roku obrotowego	-	-	151 687	-	-	<b>151 687</b>	-	<b>151 687</b>
Inne dochody całkowite	-	-	-	-	(6)	<b>(6)</b>	-	<b>(6)</b>
Zadeklarowana dywidenda	-	(5 745)	(5 399)	-	-	<b>(11 144)</b>	-	<b>(11 144)</b>
Program motywacyjny	-	-	-	487	-	<b>487</b>	-	<b>487</b>
<b>31 grudnia 2011 roku</b>	<b>3 715</b>	<b>201 745</b>	<b>280 696</b>	<b>487</b>	<b>(5)</b>	<b>486 638</b>	-	<b>486 638</b>

Rok zakończony 31 grudnia 2010 roku

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Zyski zatrzymane	Kapitał rezerwowy	Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	Kapitał własny przypadający akcjonariuszom większościowym	Kapitał przypadający akcjonariuszom niesprawującym kontroli	Kapitał własny razem
<b>1 stycznia 2010 roku</b>	<b>3 250</b>	<b>40 913</b>	<b>163 346</b>	-	-	<b>207 509</b>	<b>4 211</b>	<b>211 720</b>
Podział wyniku finansowego za 2009 rok	-	120 724	(120 724)	-	-	-	-	-
Zysk netto roku obrotowego	-	-	90 971	-	-	<b>90 971</b>	-	<b>90 971</b>
Inne dochody całkowite	-	-	-	-	1	<b>1</b>	-	<b>1</b>
Emisja akcji na GPW	465	45 853	-	-	-	<b>46 318</b>	-	<b>46 318</b>
Nabycie dodatkowego udziału w jednostce współkontrolowanej	-	-	815	-	-	<b>815</b>	-	<b>815</b>
Korekta kapitału przypadającego udziałowcom niekontrolującym	-	-	-	-	-	-	(4 211)	<b>(4 211)</b>
<b>31 grudnia 2010 roku</b>	<b>3 715</b>	<b>207 490</b>	<b>134 408</b>	-	<b>1</b>	<b>345 614</b>	-	<b>345 614</b>

## 5. Sprawozdanie finansowe według segmentów działalności

Zarząd Rank Progress S.A. ustalił segmenty operacyjne na podstawie raportów, których używa do podejmowania decyzji strategicznych.

Sprawozdawczość dotycząca segmentów jest zgodna ze sprawozdawczością wewnętrzną, przedstawianą osobom zarządzającym Grupą i podejmującym decyzje na poziomie operacyjnym.

Podstawowym podziałem na segmenty działalności jest podział według podstawowych grup asortymentu sprzedaży Grupy, czyli tytułu z których osiąga ona przychody ze sprzedaży. W związku z powyższym Zarząd wyodrębnił 2 segmenty, tj. segment „Najem nieruchomości” oraz „Sprzedaż nieruchomości”.

Pomiar zysków i strat oraz metody wycen aktywów i zobowiązań dotyczących poszczególnych segmentów są tożsame z pomiarem oraz metodami stosowanymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

W poniższych tabelach przedstawione zostały dane dotyczące przychodów, kosztów, zysków/strat oraz innych istotnych informacji dla poszczególnych segmentów Grupy za rok obrotowy 2011, a także za rok obrotowy 2010.

Okres za rok obrotowy zakończony 31.12.2011	Najem nieruchomości	Sprzedaż nieruchomości	Pozycje nieprzypisane	Działalność ogółem
Przychody ze sprzedaży produktów i usług	47 064	39 151	-	86 215
Przychody ze sprzedaży towarów	84	46 980	-	47 064
Zmiana stanu produktów	10 267	(3 188)	(158)	6 921
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	28 384	-	-	28 384
Koszty operacyjne	61 905	40 752	-	102 657
Wartość sprzedanych towarów	44	32 994	-	33 038
<b>Zysk na sprzedaży</b>	<b>23 850</b>	<b>9 197</b>	<b>(158)</b>	<b>32 889</b>
Zysk z wyceny nieruchomości	115 401	-	-	115 401
Wynik ze zbycia nieruchomości	398	-	-	398
Pozostałe przychody operacyjne	9 937	20 620	480	31 037
Pozostałe koszty operacyjne	3 505	16 871	632	21 008
Odpis aktualizujący wartość firmy	2 226	-	-	2 226
<b>Zysk/strata na działalności operacyjnej</b>	<b>143 855</b>	<b>12 946</b>	<b>(310)</b>	<b>156 491</b>
Przychody finansowe	880	-	131	1 011
Koszty finansowe	34 757	875	10 024	45 656
<b>Zysk brutto</b>	<b>109 978</b>	<b>12 071</b>	<b>(10 203)</b>	<b>111 846</b>

### Pozostałe informacje wg segmentów działalności na dzień 31.12.2011 roku

<b>Aktywa ogółem</b>	<b>755 455</b>	<b>181 550</b>	<b>30 551</b>	<b>967 556</b>
<b>Zobowiązania ogółem</b>	<b>319 675</b>	<b>53 724</b>	<b>107 519</b>	<b>480 918</b>
Odpisy aktualizujące należności	6 310	16 362	-	22 672
Odpisy aktualizujące zapasy	-	15 520	-	15 520
<b>Razem odpisy aktualizujące</b>	<b>6 310</b>	<b>31 882</b>	<b>-</b>	<b>38 192</b>

### Pozostałe informacje wg segmentów działalności za okres od 01.01.2011 roku do 31.12.2011 roku

<b>Amortyzacja</b>	<b>31</b>	<b>976</b>	<b>-</b>	<b>1 007</b>
<b>Nakłady na rzeczowe aktywa trwałe i wartości niematerialne i prawne</b>	<b>57</b>	<b>404</b>	<b>-</b>	<b>461</b>
Razem kwoty odpisów aktualizujących ujętych w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	2 707	8 347	-	11 054
Razem kwoty odwrócenia odpisów aktualizujących ujętych w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	(834)	-	-	(834)



**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku (w tys. zł)**

<b>Pozycje nieprzypisane do segmentów w 2011 roku</b>	<b>Kwota</b>	<b>Objaśnienie</b>
Zmiana stanu produktów	(158)	dotyczy jednostki dominującej: zmiana stanu Innych rozliczeń międzyokresowych
Pozostałe przychody operacyjne	480	dotyczy jednostki dominującej: przychody z tytułu podatków - kontola UKS (93 tys. zł), odzyskanie wierzytelności nieprzypisanej (380 tys. zł), wynagrodzenie płatnika (7 tys. zł)
Pozostałe koszty operacyjne	632	dotyczy jednostki dominującej: zaokrąglenia z tytułu podatku VAT (317 tys. zł), koszty niektórych spraw sądowych (315 tys. zł)
Przychody finansowe	131	dotyczy jednostki dominującej: odsetki od posiadanych obligacji (114 tys. zł), odsetki od pożyczek udzielonych (17 tys. zł)
Koszty finansowe	10 024	dotyczy jednostki dominującej: odsetki od wyemitowanych obligacji
Aktywa ogółem	30 551	dotyczy jednostki dominującej: posiadane akcje jednostki obcej (24 tys. zł), aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego (10 468 tys. zł), należności z tytułu ceł, podatków i ubezpieczeń (3 606 tys. zł), udzielone pożyczki (287 tys. zł), środki pieniężne w kasie, na rachunkach bankowych i inne środki pieniężne (15 967 tys. zł), część długoterminowych rozliczeń międzyokresowych (128 tys. zł), należności niedotyczące segmentów (71 tys. zł)
Zobowiązania ogółem	107 519	dotyczy jednostki dominującej: rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego (2 873 tys. zł), rezerwa z tytułu niewykorzystanych urlopów (130 tys. zł), zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji (99 225 tys. zł), zobowiązania z tytułu ceł, podatków i Innych świadczeń (4 459 tys. zł), zobowiązania z tytułu wynagrodzeń (697 tys. zł), rozliczenia międzyokresowe bierne (79 tys. zł), inne zobowiązania nieprzypisane do segmentów (56 tys. zł)

<b>Okres za rok obrotowy zakończony 31.12.2010</b>	<b>Najem nieruchomości</b>	<b>Sprzedaż nieruchomości</b>	<b>Pozycje nieprzypisane</b>	<b>Działalność ogółem</b>
Przychody ze sprzedaży usług	42 218	1 564	-	43 782
Przychody ze sprzedaży towarów	2 403	146	-	2 549
Zmiana stanu produktów	977	(1 399)	(1 474)	(1 896)
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	6 039	1 399	1 000	8 438
Koszty operacyjne	21 284	13 959	-	35 243
Wartość sprzedanych towarów	420	284	-	704
<b>Zysk na sprzedaży</b>	<b>29 933</b>	<b>(12 533)</b>	<b>(474)</b>	<b>16 926</b>
Zysk z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	86 958	-	-	86 958
Strata za zbycia niefinansowych aktywów trwałych	1 421	-	-	1 421
Pozostałe przychody operacyjne	1 321	42	87	1 450
Pozostałe koszty operacyjne	6 179	2 223	333	8 735
<b>Zysk/strata na działalności operacyjnej</b>	<b>110 612</b>	<b>(14 714)</b>	<b>(720)</b>	<b>95 178</b>
Przychody finansowe	9 382	79	160	9 621
Koszty finansowe	16 084	750	3 386	20 220
<b>Zysk brutto</b>	<b>103 910</b>	<b>(15 385)</b>	<b>(3 946)</b>	<b>84 579</b>

**Pozostałe informacje wg segmentów działalności na dzień 31.12.2010 roku**

<b>Aktywa ogółem</b>	<b>655 944</b>	<b>152 409</b>	<b>44 804</b>	<b>853 157</b>
<b>Zobowiązania ogółem</b>	<b>348 737</b>	<b>13 117</b>	<b>145 689</b>	<b>507 543</b>
Odpisy aktualizujące należności	5 211	96	-	5 307
Odpisy aktualizujące nieruchomości	5 552	-	-	5 552
Odpisy aktualizujące zapasy	-	23 687	-	23 687
<b>Razem odpisy aktualizujące</b>	<b>10 763</b>	<b>23 783</b>	<b>-</b>	<b>34 546</b>

**Pozostałe informacje wg segmentów działalności za okres od 01.01.2010 roku do 31.12.2010 roku**

<b>Amortyzacja</b>	<b>47</b>	<b>769</b>	<b>-</b>	<b>816</b>
<b>Nakłady na rzeczowe aktywa trwałe i wartości niematerialne i prawne</b>	<b>63</b>	<b>142</b>	<b>-</b>	<b>205</b>
Razem kwoty odpisów aktualizujących ujętych w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	5 829	2 223	-	8 052
Razem kwoty odwrócenia odpisów aktualizujących ujętych w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	(756)	-	-	(756)

**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku (w tys. zł)**

<b>Pozycje nieprzypisane do segmentów w 2010 roku</b>	<b>Kwota</b>	<b>Objaśnienia</b>
Zmiana stanu produktów	(1 474)	dotyczy jednostki dominującej: zmiana stanu z tytułu podatków i innych rozliczeń międzyokresowych
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	1 000	rozliczenia międzyokresowe z tytułu emisji akcji
Pozostałe przychody operacyjne	87	dotyczy jednostki dominującej: zaokrąglenia z tytułu podatku VAT
Pozostałe koszty operacyjne	333	dotyczy jednostki dominującej: zaokrąglenia z tytułu podatku VAT ( 33 tys. zł) , koszty niektórych spraw sądowych (207 tys. zł), koszty egzekucyjne dotyczące podatków (93 tys. zł)
Przychody finansowe	160	dotyczy jednostki dominującej: odsetki od posiadanych obligacji (71 tys. zł), odsetki od lokat (89 tys. zł)
Koszty finansowe	3 386	dotyczy jednostki dominującej: odsetki od wyemitowanych obligacji ( 3 339 tys. zł), odsetki dotyczące podatków (47 tys. zł)
Aktywa ogółem	44 804	dotyczy jednostki dominującej: udziałów w jednostkach niepodlegających konsolidacji (60 tys. zł), posiadane obligacje (13 657 tys. zł) aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego (6 783 tys. zł), rozrachunki z pracownikami (76 tys. zł) należności z tytułu cel, podatków i ubezpieczeń (184 tys. zł), środki pieniężne w kasie, na rachunkach bankowych i inne środki pieniężne (23 956 tys. zł), część krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych (88 tys. zł)
Zobowiązania ogółem	145 689	dotyczy jednostki dominującej: rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ( 29 874 tys. zł), rezerwa z tytułu niewykorzystanych urlopów (101 tys. zł), zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji ( 99 604 tys. zł), zobowiązania z tytułu kredytu niecelowego ( 13 500 tys. zł), zobowiązania z tytułu cel, podatków i innych świadczeń ( 1 770 tys. zł), zobowiązania z tytułu wynagrodzeń ( 550 tys. zł), rozliczenia międzyokresowe bierne (39 tys. zł), inne zobowiązania nieprzypisane do segmentów (251 tys. zł)

**Informacje dotyczące obszarów geograficznych**

Wszystkie przychody od klientów zewnętrznych były generowane w kraju w którym jednostka dominująca ma swoją siedzibę.

Wszystkie aktywa trwale posiadane przez Grupę znajdują się w kraju, w którym jednostka dominująca ma swoją siedzibę.

**Informacje dotyczące głównych klientów**

Poniższa tabelka prezentuje kwoty przychodów od zewnętrznych klientów przekraczających 10 % przychodów ogółem w poszczególnych latach:

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>01.01.2011 - 31.12.2011</b>	<b>01.01.2010 - 31.12.2010</b>
Przychody od Klienta nr 1	333 617	<10% łącznych przychodów
Przychody od Klienta nr 2	38 937	<10% łącznych przychodów
Przychody od Klienta nr 3	<10% łącznych przychodów	34 730

Przychody od Klienta nr 2 są wykazane w segmencie sprzedaży nieruchomości, natomiast przychody od Klienta nr 1 oraz 3 są wykazane w segmencie najem nieruchomości.

Niektóre przychody, w tym od Klienta nr 1, są wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym netto tzn. po potrąceniu kosztów/wartości sprzedaży w pozycji 'wynik na nieruchomościach', 'przychody finansowe'.

## Dodatkowe noty objaśniające

### 1. INFORMACJE OGÓLNE

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

RANK PROGRESS S.A. powstała w wyniku podjętej uchwały wspólników spółki Bartnicki, Mrocza E.F. RANK PROGRESS Spółka jawna z dnia 1 października 2007 poprzez przekształcenie ze spółki jawnej w spółkę akcyjną. Spółka akcyjna została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym dnia 10 października 2007 roku.

Siedzibą jednostki dominującej oraz adresem zarejestrowanego biura jest Legnica, ulica Złotoryjska 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.

Rank Progress S.A. nie jest jednostką zależną od innej jednostki, jest jednostką dominującą najwyższego szczebla Grupy.

Czas trwania jednostki dominującej oraz jednostek wchodzących w skład Grupy jest nieoznaczony, za wyjątkiem spółki HIT Zarząd Majątkiem Polska Legnica 1 Sp. z o.o. w likwidacji oraz KMM Sp. z o.o. w likwidacji, które zostały postawione w stan likwidacji oraz spółki E.F. Progress IV Sp. z o.o. Dnia 30 września 2010 roku Sąd właściwy odrzucił zażalenie spółki zależnej E.F. Progress IV Sp. z o.o. o ogłoszeniu upadłości z możliwością układu. Zarząd uznaje, że zagrożenie kontynuacji działalności jednostki zależnej E.F. Progress IV Sp. z o.o. jest aktualne. Spółka KMM Sp. z o.o. w likwidacji została wykreślona ostatecznie z KRS w dniu 2 lutego 2012 roku.

Podstawowym przedmiotem działania jednostki dominującej jest:

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

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

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

Jednostkę dominującą oraz całą Grupę kontrolują Andrzej Bartnicki oraz Jan Mrocza, którzy bezpośrednio i pośrednio posiadają po 42,36% udziału głosów na Walnym Zgromadzeniu.

### 2. SKŁAD GRUPY

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

Lp.	Nazwa jednostki	Siedziba	Udział Grupy w 2011	Udział Grupy w 2010
1	E.F. Progress I Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
2	E.F. Progress II Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
3	E.F. Progress III Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
4	E.F. Progress IV Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
5	E.F. Progress V Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%

6	E.F. Progress VI Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
7	E.F. Progress VII Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
8	E.F. Progress VIII Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
9	E.F. Progress IX Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
10	E.F. Progress X Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
11	Progress II Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
12	Progress III Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
13	Progress IV Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
14	Progress V Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
15	Progress VI Sp. z o.o.	Legnica	-	100%
16	Progress VII Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
17	Progress VIII Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
18	Progress IX Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
19	Progress X Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
20	Progress XI Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
21	Progress XII Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
22	Progress XIII Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
23	Progress XIV Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
24	Progress XV Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
25	Progress XVI Sp. z o.o.	Legnica	100%	-
26	Progress XVII Sp. z o.o.	Legnica	50%	-
27	Progress XVIII Sp. z o.o.	Legnica	100%	-
28	Progress XIX Sp. z o.o.	Legnica	100%	-
29	Progress XX Sp. z o.o.	Legnica	100%	-
30	HIT Zarząd Majątkiem Polska Legnica 1 Sp. z o.o. w likwidacji	Legnica	100%	100%
31	KMM Sp. z o. o. w likwidacji	Legnica	100%	100%
32	Rank Müller Jelenia Góra Sp. z o.o.	Legnica	100 %	66,42%
33	Rank Prosper Skarżysko Kamienna Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
34	Colin Holdings Ltd.	Cypr	100%	100%
35	Cinema 3D S.A.	Legnica	-	20%
36	Rank-Pellene Sp. z o.o.	Głogów	50%	50%
37	NCT Inwestycje Świątokrzyskie I Sp. z o. o.	Legnica	50%	-
38	Garissa Investments Sp. z o. o.	Warszawa	100%	-

Podstawowym przedmiotem działalności spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej jest budowa i wynajem nieruchomości oraz handel nieruchomościami. Jedynie spółka Cinema 3D S.A. zajmuje się działalnością usługową polegającą na projekcji filmów.

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

Sp. z o. o. zostały skonsolidowane metodą pełną.

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

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

W dniu 13 grudnia 2011r. jednostka dominująca sprzedała 50% udziałów w spółce „Progress XVII” Sp. z o. o., spółce Nalepa Capital Trust Sp. z o. o.

W dniu 9 grudnia 2011 r. jednostka dominująca sprzedała 100 % udziałów w spółce „Progress VI” Sp. z o. o., spółce IKEA Property Poland Sp. z o. o.

W dniu 24 listopada 2011r. jednostka dominująca sprzedała 100% udziałów w spółce „Progress XI” Sp. z o. o., jednostce zależnej „E. F. Progress VI” Sp. z o. o.

W dniu 5 października 2011 Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę o zakończeniu likwidacji spółki KMM Sp. z o. o. w likwidacji.

W dniu 20 października zostały założone spółki: Progress XVI Sp. z o. o., Progress XVII Sp. z o. o., Progress XVIII Sp. z o. o., Progress XIX Sp. z o. o., Progress XX Sp. z o. o., w których udziały objął podmiot dominujący. Kapitał zakładowy spółek wynosi po 5 tys. zł. Podstawowym przedmiotem działalności ww. spółek jest budowa i wynajem nieruchomości oraz handel nieruchomościami.

W dniu 28 września 2011r. jednostka dominująca sprzedała 100% udziałów w spółce „Progress X” Sp. z o. o., jednostce zależnej „E. F. Progress I” Sp. z o. o.

W dniu 2 sierpnia zostały zbyte wszystkie 20% akcji jednostki stowarzyszonej Cinema 3D S. A. posiadanych przez jednostkę dominującą na rzecz członków bliskiej rodziny kluczowego personelu kierowniczego.

W dniu 22 czerwca 2011r. podmiot zależny Colin Holdings Ltd. z siedzibą w Nikozji nabył 100% udziałów spółki Garissa Investments Sp. z o. o.

W dniu 17 czerwca 2011r. podmiot zależny „E.F. Progress II” Sp. z o. o. nabył jednostkę współkontrolowaną Rank Müller Jelenia Góra Sp. z o. o.

W dniu 19 maja 2011r. jednostka dominująca sprzedała 100% udziałów w spółce „Progress IX” Sp. z o. o., jednostce zależnej „E.F. Progress III” Sp. z o. o.

W dniu 16 lutego 2011r. została założona spółka „NCT Inwestycje Świętokrzyskie I” Sp. z o. o., w której jednostka zależna Progress IV Sp. z o.o. objęła 50% udziałów. Celem gospodarczym powstałej spółki jest zagospodarowanie nieruchomości położonej w gminie Miedziana Góra poprzez wybudowanie zespołu obiektów handlowych o łącznej powierzchni użytkowej około 55 tys. m<sup>2</sup>.

### **3. POŁĄCZENIE SPÓŁEK**

W okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym w dniu 17 czerwca 2011r. podmiot zależny „E.F. Progress II” Sp. z. o. nabył jednostkę współkontrolowaną Rank Müller Jelenia Góra Sp. z o. o. W związku z ww. nabyciem została rozpoznana wartość firmy w kwocie 2 226 tys. zł wykazywana w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji 'Wartość firmy'. Grupa kapitałowa posiada 100% ww. spółki, nie występują udziały niesprawujące kontroli. W dniu 22 czerwca 2011r. podmiot zależny Colin Holdings Ltd. z siedzibą w Nikozji nabył 100% udziałów spółki Garissa Investments Sp. z o. o., ze względu na niską istotność wartość firmy nie została rozpoznana.

Wszystkie spółki zależne za wyjątkiem spółek KMM Sp. z o.o. w likwidacji, HIT Zarząd Majątkiem Polska Legnica 1 Sp. z o. o. oraz Garissa Investments Sp. z o. o. zostały założone lub współzałożone przez jednostkę dominującą lub jej jednostkę zależną.

#### **4. SKŁAD ZARZĄDU JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ**

Skład Zarządu jednostki dominującej na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego przedstawiał się następująco:

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

#### **5. SKŁAD RADY NADZORCZEJ JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ**

Skład Rady Nadzorczej na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego przedstawiał się następująco:

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

#### **6. ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd jednostki dominującej w dniu 14 marca 2012 roku.

#### **7. OŚWIADCZENIE O ZGODNOŚCI ORAZ PODSTAWA SPORZĄDZENIA**

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej RANK PROGRESS S.A. zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń wykonawczych Komisji Europejskiej i mającymi zastosowanie do sprawozdawczości rocznej, a w zakresie nie uregulowanym w tych Standardach stosownie do wymogów Ustawy o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych.

Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania do publikacji, biorąc pod uwagę toczący się w UE proces wprowadzania standardów MSSF oraz prowadzoną przez Grupę działalność, w zakresie stosowanych przez Grupę zasad rachunkowości nie ma różnicy między standardami MSSF, które weszły w życie, a standardami MSSF zatwierdzonymi przez UE.

MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości ("RMSR") oraz Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej ("KIMSF").

Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez inne spółki Grupy z wyjątkiem jednostki HIT Zarząd Majątkiem Polska Legnica 1 Sp. z o.o. w likwidacji oraz KMM Sp. z o.o. w likwidacji, które są w stanie likwidacji oraz jednostki E.F. Progress IV Sp. z o.o., której wniosek o upadłość z możliwością układu został odrzucony przez Sąd.

#### **8. WALUTA POMIARU I WALUTA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

Walutą pomiaru jednostki dominującej i innych spółek uwzględnionych w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym oraz walutą sprawozdawczą niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego jest złoty polski. Wszystkie wartości, o ile nie wskazano inaczej, podane są w tysiącach złotych („tys. zł”).

#### **9. ZMIANY STOSOWANYCH ZASAD RACHUNKOWOŚCI**

Poniżej zostały przedstawione nowe lub zmienione regulacje MSSF/MSR oraz interpretacje KIMSF, które Grupa zastosowała od 1 stycznia 2011. Nowe i zmienione regulacje, nie miały wpływu ani na wynik operacyjny Grupy, ani na jej sytuację finansową.

- MSR 24 (nowelizacja) „Ujawnianie informacji na temat podmiotów powiązanych”, zmodyfikowany standard zawiera uproszczone wymagania dotyczące ujawniania informacji przez jednostki pozostające pod kontrolą, współkontrolą lub znacznym wpływem instytucji rządowych (zwane jednostkami powiązanymi z organami państwowymi) oraz precyzuje definicję jednostki



powiązanej; data wejścia w życie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2011r. lub po tej dacie,

- Interpretacja KIMSF 19 „Regulowanie zobowiązań finansowych przy pomocy instrumentów kapitałowych”, dotyczy ujmowania transakcji przez jednostkę w przypadku renegotjacji warunków zobowiązania finansowego, w wyniku której jednostka emituje instrumenty kapitałowe przeznaczone dla wierzyciela jednostki w celu uregulowania całości lub części zobowiązania finansowego; data wejścia w życie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2010r. lub po tej dacie,
- Interpretacja KIMSF 14 (zmiana) „MSR 19 - Limit wyceny aktywów z tytułu określonych świadczeń, minimalne wymogi finansowania oraz ich wzajemne zależności”, celem zmiany jest usunięcie niezamierzonej konsekwencji wynikającej z interpretacji, iż w pewnych okolicznościach jednostki nie mogą ujmować wymogów minimalnego finansowania jako składnika aktywów; data wejścia w życie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2011r. lub po tej dacie,
- MSSF 1 (zmiana) „Zastosowanie MSSF po raz pierwszy” oraz MSSF 7 (zmiana) „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji”, celem zmiany jest wprowadzenie poprawek do MSSF 1 zwalniających jednostki stosujące MSSF po raz pierwszy z obowiązku ujawnienia dodatkowych informacji wprowadzonych w marcu 2009 roku do MSSF 7, data wejścia w życie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2010r. lub po tej dacie,
- MSSF (2010) "Poprawki do Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej 2010", zmienione zostały: MSSF 1, MSSF 3, MSSF 7, MSR 1, MSR 27, MSR 34, interpretacja KIMSF 13; data wejścia w życie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2011r. lub po tej dacie, dla MSSF 3 oraz MSR 27 data wejścia w życie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2010r. lub po tej dacie.

Poniżej zostały przedstawione nowe lub zmienione regulacje MSSF/MSR oraz interpretacje KIMSF, które zostały przyjęte w UE do stosowania i zostaną zastosowane przez Grupę od 1 stycznia 2012 r.:

- MSSF 7 (zmiana) „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji”, zmiana wprowadza dodatkowe wymogi ujawniania informacji w związku z wyksięgowaniem aktywów. Zmiany te pozwolą użytkownikom sprawozdań finansowych lepiej zrozumieć transakcje przekazania aktywów finansowych, a także możliwe skutki ryzyka, które mogą pozostać w jednostce po przekazaniu aktywów finansowych ; data wejścia w życie 1 lipca 2011r. lub później,

MSSF w kształcie zatwierdzonym przez UE nie różnią się obecnie w znaczący sposób od regulacji przyjętych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR). Poniższe interpretacje według stanu na dzień 31 grudnia 2011 roku nie zostały jeszcze przyjęte w UE do stosowania:

- MSSF 9 (nowy standard) „Instrumenty finansowe”, standard jest efektem pierwszej części prac RMSR, prowadzących do zastąpienia MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena”, obejmuje głównie dwa aspekty rachunkowości instrumentów finansowych – klasyfikację i wycenę aktywów finansowych, RMSR prowadzi dalsze prace nad rachunkowością instrumentów finansowych obejmującą między innymi takie obszary jak: utrata wartości, rachunkowość zabezpieczeń, zobowiązania finansowe, usuwanie ze sprawozdania z sytuacji finansowej; data wejścia w życie 1 stycznia 2013r. lub później,
- MSSF 1 (zmiana) „Zastosowanie MSSF po raz pierwszy” oraz MSSF 9 (zmiana) „Instrumenty finansowe”, w odniesieniu do jednostek stosujących MSSF do okresów rocznych rozpoczynających się przed 1 stycznia 2012 roku wprowadzono krótkoterminowe zwolnienie z obowiązku ujawniania informacji, ogranicza ono zastosowanie wymogu przekształcania danych porównawczych dotyczących pozycji wchodzących w zakres MSSF 9, obowiązuje wyłącznie w przypadku wcześniejszego zastosowania MSSF 9,
- MSSF 1 (zmiana) „Zastosowanie MSSF po raz pierwszy”, pierwsza zmiana dotyczy wprowadzenia wytycznych dotyczących powrotu do sporządzania sprawozdań finansowych zgodnie z MSSF po okresie niezdolności do przestrzegania MSSF ze względu na ciężką hiperinflację waluty funkcjonalnej, efektem drugiej zmiany jest zniesienie wymogu przekształcania operacji wyksięgowania przeprowadzonych przed datą zastosowania MSSF po raz pierwszy; data wejścia w życie 1 lipca 2011r. lub później,
- MSR 12 (zmiana) „Podatek dochodowy”, zmiana dotyczy wymogu wyceny podatku odroczonego związanego z danym składnikiem aktywów w zależności od tego, czy jednostka spodziewa się

odzyskania jego wartości bilansowej poprzez wykorzystanie lub sprzedaż tego składnika; data wejścia w życie 1 stycznia 2012r. lub później,

- MSSF 10 (nowy standard) „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”, celem nowego standardu jest stworzenie jednolitego modelu kontroli mającego zastosowanie do wszystkich typów jednostek oraz ulepszenie ujawnień dotyczących jednostek podlegających konsolidacji oraz wyłączonych z konsolidacji; data wejścia w życie 1 stycznia 2013r. lub później,
- MSSF 11 (nowy standard) „Wspólne przedsięwzięcia”, nowy standard eliminuje możliwość wyboru polityki rachunkowości dotyczącej ujęcia jednostek wspólnie kontrolowanych metodą proporcjonalną oraz zmienia nastawienie w klasyfikacji, w ten sposób, że forma prawna nie jest jedynym wyznacznikiem rachunkowego ujęcia; data wejścia w życie 1 stycznia 2013r. lub później,
- MSSF 12 (nowy standard) „Ujawnianie informacji na temat udziałów w innych jednostkach”, celem jest połączenie w jednym standardzie wymogów ujawniania informacji na temat jednostek podporządkowanych dotychczas rozproszonych w kilku standardach: MSR 27, MSR 28, MSR 31, dodatkowo zostanie zwieszona przejrzystość osądu kierownictwa jednostek w zakresie jednostek podlegających/nie podlegających konsolidacji oraz zostanie zwiększona ilość ujawnień dla jednostek niekontrolowanych, niepodlegających konsolidacji; data wejścia w życie 1 stycznia 2013r. lub później,
- MSSF 13 (nowy standard) „Wycena według wartości godziwej”, celem standardu jest stworzenie jednolitych założeń koncepcyjnych w zakresie wyceny do wartości godziwej, poprawienie wymogów w zakresie ujawnień dotyczących wyceny do wartości godziwej; standard nie rozszerza zakresu stosowania wartości godziwej jednak poszerza wymogi dotyczące ujawnień; data wejścia w życie 1 stycznia 2013r. lub później,
- MSR 1 (zmiana) „Prezentacja sprawozdań finansowych”, zmiana dotyczy prezentacji pozycji pozostałych całkowitych dochodów; data wejścia w życie 1 lipiec 2012r. lub później,
- MSR 19 (zmiana) „Świadczenia pracownicze”, zmiana wprowadza nową klasyfikację krótkoterminowych świadczeń pracowniczych, usuwa podejście korytarzowe, wprowadza brak opcji w zakresie prezentacji świadczeń po okresie zatrudnienia; data wejścia w życie 1 stycznia 2013r. lub później,
- MSSF 7 (zmiana) „Instrumenty finansowe”, zmiana dotyczy zagadnień: ujawnienia, kompensowanie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych; zmiany zostały opublikowane w grudniu 2011 r., zgodnie z tymi zmianami jednostki są zobowiązane do ujawnienia informacji, które umożliwią czytelnikom sprawozdań finansowych ocenę wpływu lub potencjalnego wpływu kompensat, w tym prawa do rozliczenia rozpoznanych przez jednostkę aktywów finansowych i rozpoznanych zobowiązań finansowych, na sytuację finansową jednostki; data wejścia w życie 1 stycznia 2013r. lub później,
- MSR 27 (zmiana) „Jednostkowe sprawozdanie finansowe”, zmieniony standard został opublikowany 12 maja 2011 r. i zawiera on wymogi dotyczące zasad rachunkowości i ujawnień dla inwestycji w jednostki zależne, wspólne przedsięwzięcia i jednostki stowarzyszone w jednostkach, które sporządzają jednostkowe sprawozdania finansowe; zmieniony standard wymaga, aby jednostka, która sporządza jednostkowe sprawozdanie finansowe, ujmowała te inwestycje w tym sprawozdaniu w koszcie historycznym lub zgodnie z MSSF 9 Instrumenty Finansowe; data wejścia w życie 1 stycznia 2013r. lub później,
- MSR 28 (zmiana) „Inwestycje w jednostki stowarzyszone i wspólne przedsięwzięcia”, zmieniony standard został opublikowany 12 maja 2011 r., opisuje on zasady rachunkowości związane z inwestycjami w jednostki stowarzyszone oraz wprowadza wymóg rozliczania inwestycji w jednostki stowarzyszone i wspólne przedsięwzięcia przy zastosowaniu metody praw własności; data wejścia w życie 1 stycznia 2013r. lub później,
- Zmiany do MSR 32 „Instrumenty finansowe: ujawnianie i prezentacja”, zmiana dotyczy zagadnień: kompensowanie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych; data wejścia w życie 1 stycznia 2014r. lub później,
- KIMSF 20 (nowa interpretacja) „Rozliczenie kosztów usuwania nakładów na etapie produkcji w kopalniach odkrywkowych”, zgodnie z interpretacją koszty usuwania nadkładu w celu ułatwienia dostępu do zasobów rud mineralnych stanowiących przedmiot wydobywania należy ujmować jako aktywa trwałe, pod warunkiem spełnienia określonych warunków, natomiast koszty usuwania



nadkładów w ramach bieżącej działalności produkcyjnej powinny być rozliczne zgodnie z MSR 2 „Zapasy”; składnik aktywów z tytułu usuwania nadkładu będzie początkowo wyceniany po koszcie historycznym, a następnie wyceniany wg kosztu historycznego lub wartości przeszacowanej, pomniejszonego o amortyzację i utratę wartości; data wejścia w życie 1 stycznia 2013 lub później z możliwością wcześniejszego zastosowania.

W przypadku zastosowania MSSF 11 Grupa Kapitałowa ocenia, że zmieni się prezentacja bilansowa aktywów w jednostkach współzależnych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, natomiast zmiana nie powinna wpłynąć w istotnym stopniu na wynik.

W pozostałym zakresie Zarząd jednostki dominującej ocenia, że wprowadzenie powyższych standardów oraz interpretacji nie będzie miało istotnego wpływu na stosowane przez Grupę Kapitałową zasady (politykę) rachunkowości.

## **10. ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH**

Zarząd jednostki dominującej wykorzystał swoją najlepszą wiedzę odnośnie zastosowanych standardów i interpretacji, jak również metod i zasad wyceny poszczególnych pozycji niniejszego sprawozdania finansowego. Sporządzenie sprawozdania finansowego zgodnego z MSSF wymagało od Zarządu dokonania pewnych szacunków i założeń, które znajdują odzwierciedlenie w tym sprawozdaniu. Rzeczywiste wyniki mogą się różnić od tych szacunków.

Poniżej omówiono podstawowe założenia dotyczące przyszłości i inne kluczowe źródła niepewności występujące na dzień bilansowy, z którymi związane jest istotne ryzyko znaczącej korekty wartości bilansowych aktywów i zobowiązań w następnym roku finansowym.

### ***Klasyfikacja umów leasingu***

Grupa jest stroną umów leasingu, które zdaniem Zarządu spełniają warunki umów leasingu finansowego.

### ***Aktywa i rezerwy na odroczony podatek dochodowy***

Aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego wycenia się przy zastosowaniu stawek podatkowych, które według obowiązujących przepisów będą stosowane na moment zrealizowania aktywa lub rozwiązania rezerwy, przyjmując za podstawę przepisy podatkowe, które obowiązywały prawnie lub faktycznie na dzień bilansowy. Grupa rozpoznaje składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego, bazując na założeniu, że w przyszłości zostanie osiągnięty zysk podatkowy pozwalający na jego wykorzystanie. Pogorszenie wyników podatkowych w przyszłości mogłoby spowodować, że założenie to stałoby się nieuzasadnione.

### ***Stawki amortyzacyjne***

Wysokość stawek amortyzacyjnych ustalana jest na podstawie przewidywanego okresu ekonomicznej użyteczności składników rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych. Szacunki te opierają się na prognozowanych cyklach życia poszczególnych składników środków trwałych, które mogą ulec zmianie w przyszłości.

### ***Wycena w wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych***

Grupa wycenia nieruchomości inwestycyjne wg modelu wartości godziwej korzystając z wyceny profesjonalnych rzeczoznawców. Nieruchomości inwestycyjne w budowie do momentu, aż nie jest możliwe ustalenie wiarygodnej wartości godziwej są wyceniane wg kosztu wytworzenia/ ceny nabycia pomniejszonej o ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości.

### ***Odpis aktualizujący wartość należności***

Grupa dokonuje aktualizacji wartości należności na podstawie oceny prawdopodobieństwa uzyskania wpływów z tytułu przeterminowanych należności i pożyczek udzielonych i szacuje wartość utraconych wpływów, na które tworzy odpisy aktualizujące.

### ***Odpis aktualizujący wartość zapasów***

Grupa dokonuje aktualizacji wartości zapasów na podstawie oceny prawdopodobieństwa uzyskania przyszłych korzyści ekonomicznych i szacuje wartość obecną zapasów, tworząc odpisy aktualizujące doprowadzające wartość zapasów do możliwych do uzyskania cen rynkowych. W szczególności odpisy aktualizujące są ujmowane w odniesieniu do nieruchomości przeznaczonych na sprzedaż i ustalone na

podstawie operatów szacunkowych przygotowanych okresowo przez niezależnych rzeczoznawców.

### ***Wartość godziwa instrumentów pochodnych***

Wartość godziwą pochodnych instrumentów finansowych, nienotowanych na aktywnych rynkach (kontrakty forward), Grupa ustaliła na podstawie wycen uzyskanych z banków z którymi zawarła te kontrakty. Wyceny uwzględniają zdyskontowane przyszłe przepływy generowane przez te instrumenty oraz przewidywane kursy walut obcych.

## **11. ISTOTNE ZASADY RACHUNKOWOŚCI**

### **Podstawa sporządzenia**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego, za wyjątkiem wyceny do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych oraz pochodnych instrumentów finansowych. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe jest przedstawione w złotych polskich a wszystkie wartości, o ile nie wskazano inaczej, podane są w tys. złotych polskich.

### ***Zasady konsolidacji***

Sprawozdania finansowe jednostek zależnych sporządzane są za ten sam okres sprawozdawczy, co sprawozdanie jednostki dominującej, przy wykorzystaniu spójnych zasad rachunkowości, w oparciu o jednolite zasady rachunkowości zastosowane dla transakcji i zdarzeń gospodarczych o podobnym charakterze. W celu eliminacji jakichkolwiek rozbieżności w stosowanych zasadach rachunkowości wprowadza się korekty.

Jednostka dominująca i jednostki zależne sporządzają jednostkowe sprawozdania finansowe zgodnie z Polskimi Standardami Rachunkowości („PSR”), dlatego na potrzeby konsolidacji dostosowywane są do MSSF.

Wszystkie znaczące salda i transakcje pomiędzy jednostkami Grupy, w tym niezrealizowane zyski i straty wynikające z transakcji w ramach Grupy, zostały w całości wyeliminowane.

Jednostki zależne podlegają konsolidacji w okresie od dnia objęcia nad nimi kontroli przez Grupę, a przestają być konsolidowane do dnia ustania kontroli. Sprawowanie kontroli przez jednostkę dominującą ma miejsce wtedy, gdy posiada ona bezpośrednio lub pośrednio, poprzez swoje jednostki zależne, więcej niż połowę liczby głosów w danej spółce, chyba że możliwe jest do udowodnienia, że taka własność nie stanowi o sprawowaniu kontroli. Sprawowanie kontroli ma miejsce również wtedy, gdy jednostka ma możliwość wpływania na politykę finansową i operacyjną danej jednostki.

Udziały mniejszości w aktywach netto (z wyłączeniem wartości firmy) konsolidowanych podmiotów zależnych prezentowane są w odrębnej pozycji kapitału własnego „Udziały mniejszości”. Na udziały mniejszości składają się wartości udziałów na dzień połączenia jednostek gospodarczych oraz udziały mniejszościowe w zmianach w kapitale własnym począwszy od daty połączenia. Straty przypisywane udziałom mniejszościowym wykraczające poza udział w kapitale podstawowym podmiotu alokowane są do udziałów Grupy, z wyjątkiem przypadków włączającego zobowiązania i zdolności udziałowców mniejszościowych do dokonania dodatkowych inwestycji w celu pokrycia strat.

### ***Połączenia jednostek gospodarczych***

Przejęcia jednostek zależnych rozlicza się metodą nabycia. Koszt połączenia jednostek wycenia się w zagregowanej wartości godziwej przekazanych aktywów, poniesionych lub przejętych zobowiązań oraz instrumentów kapitałowych wyemitowanych przez Grupę w zamian za przejęcie kontroli nad jednostką przejmowaną, powiększonej o koszty bezpośrednio związane z połączeniem jednostek gospodarczych. Dające się zidentyfikować aktywa, zobowiązania i zobowiązania warunkowe jednostki przejmowanej spełniające warunki ujęcia zgodnie z MSSF 3 „Połączenie jednostek gospodarczych” ujmują się w wartości godziwej na dzień przejęcia, z wyjątkiem aktywów trwałych (lub grup do zbycia) sklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży zgodnie z MSSF 5 „Aktywa trwałe przeznaczone do zbycia i zaniechanie działalności”, ujmowanych i wycenianych w wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży.

### ***Wartość firmy***

Wartość firmy powstająca przy przejęciu wynika z wystąpienia na dzień przejęcia nadwyżki kosztu przejęcia jednostki nad udziałem Grupy w wartości godziwej netto dających się zidentyfikować aktywów, zobowiązań i zobowiązań warunkowych jednostki zależnej, stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia ujmowanych na dzień przejęcia.

Wartość firmy ujmuje się początkowo jako składnik aktywów po koszcie, a następnie wycenia według kosztu pomniejszonego o skumulowaną stratę z tytułu utraty wartości.

Dla celów testowania utraty wartości wartość firmy alokuje się na poszczególne jednostki Grupy generujące przepływy pieniężne, które powinny odnieść korzyści z synergii będących efektem połączenia.

### ***Nieruchomości inwestycyjne***

Nieruchomości inwestycyjne są definiowane jako grunt, budynek lub część budynku, którą Grupa traktuje jako źródło przychodów z czynszów lub utrzymuje w posiadaniu ze względu na przyrost ich wartości. Warunkiem ujęcia w tej pozycji bilansu jest prawdopodobieństwo uzyskania korzyści ekonomicznych z tytułu posiadania danej nieruchomości oraz możliwość wiarygodnego ustalenia ceny nabycia lub kosztu wytworzenia.

Początkowe ujęcie nieruchomości inwestycyjnych następuje według ceny nabycia z uwzględnieniem kosztów transakcji (m.in. kosztów bezpośrednich związanych z doprowadzeniem do zawarcia umów najmu). Wartość bilansowa składnika aktywów obejmuje koszt zastąpienia części nieruchomości inwestycyjnej w chwili jego poniesienia, o ile spełnione są kryteria ujmowania, i nie obejmuje kosztów bieżącego utrzymania tych nieruchomości. Po początkowym ujęciu nieruchomości inwestycyjne są wykazywane według wartości godziwej. Zyski lub straty wynikające ze zmian wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w rachunku zysków i strat w tym okresie, w którym powstały.

Nieruchomości inwestycyjne są usuwane z bilansu w przypadku ich zbycia lub w przypadku stałego wycofania danej nieruchomości inwestycyjnej z użytkowania, gdy nie są spodziewane żadne przyszłe korzyści z jej sprzedaży. Wszelkie zyski lub straty wynikające z usunięcia nieruchomości inwestycyjnej z bilansu są ujmowane w rachunku zysków i strat w tym okresie, w którym dokonano takiego usunięcia.

Przeniesienia aktywów do nieruchomości inwestycyjnych dokonuje się tylko wówczas, gdy następuje zmiana sposobu ich użytkowania potwierdzona przez zakończenie użytkowania składnika aktywów przez właściciela, zawarcie umowy leasingu operacyjnego lub zakończenie budowy/ wytworzenia nieruchomości inwestycyjnej. Jeżeli składnik aktywów wykorzystywany przez właściciela staje się nieruchomością inwestycyjną, Grupa stosuje zasady opisane w części Środki trwałe aż do dnia zmiany sposobu użytkowania tej nieruchomości. W przypadku przeniesienia aktywów z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych, różnicę między wartością godziwą nieruchomości ustaloną na ten dzień przeniesienia a jej poprzednią wartością bilansową ujmuje się w rachunku zysków i strat.

W przypadku przeniesienia nieruchomości inwestycyjnej do aktywów wykorzystywanych przez właściciela lub do zapasów, domniemany koszt takiego składnika aktywów, który zostanie przyjęty dla celów jego ujęcia w innej kategorii jest równy wartości godziwej nieruchomości ustalonej na dzień zmiany jej sposobu użytkowania.

### ***Nieruchomości inwestycyjne w budowie***

Do czasu zakończenia budowy lub wytworzenia nieruchomości inwestycyjnych są one wykazywane w pozycji nieruchomości jako nieruchomości w budowie. Dodatkowo w wartości nieruchomości inwestycyjnych w budowie ujmuje się koszty prowizji dla pośredników w tytułu doprowadzenia do umów najmu powierzchni biurowych oraz koszty poniesione na wykończenie lokali najemców zgodnie z zawartymi umowami najmu. Koszty te uwzględnia się następnie w kwocie przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych, których dotyczą. Wartość nieruchomości inwestycyjnej w trakcie budowy jest początkowo ustalana wg kosztu wytworzenia/ ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu utraty wartości do momentu aż można wiarygodnie ustalić jej wartość godziwą. W momencie przejścia na wycenę wg wartości godziwej ewentualny zysk/strata z przeszacowania jest odnoszona w ciężar wyniku danego okresu.

### ***Środki trwałe***

Środki trwałe nabyte w oddzielnych transakcjach wykazuje się po koszcie historycznym pomniejszonym o umorzenie i skumulowaną stratę z tytułu utraty wartości. Amortyzację nalicza się metodą liniową w przewidywanym okresie użytkowania tych aktywów. Szacunkowy okres użytkowania oraz amortyzacja podlegają weryfikacji na koniec każdego rocznego okresu sprawozdawczego, a skutki zmian tych szacunków odnoszone są do przyszłych okresów.

Aktywa utrzymywane na podstawie umowy leasingu finansowego amortyzuje się przez okres ich przewidywanego użytkowania ekonomicznego na takich samych zasadach jak aktywa własne, jeśli istnieje wystarczająca pewność uzyskania tytułu własności przed końcem okresu leasingu. W przeciwnym wypadku aktywa te amortyzuje się nie dłużej jednak niż okres trwania leasingu.

Zyski lub straty wynikłe ze sprzedaży / likwidacji lub zaprzestania użytkowania pozycji rzeczowych aktywów trwałych określa się, jako różnicę między przychodami ze sprzedaży, a wartością bilansową tych pozycji i ujmuje się je w rachunku zysków i strat.

### **Wartości niematerialne**

Wartości niematerialne nabyte w oddzielnych transakcjach wykazuje się po koszcie historycznym pomniejszonym o umorzenie i skumulowaną stratę z tytułu utraty wartości. Amortyzację nalicza się metodą liniową w przewidywanym okresie użytkowania tych aktywów. Szacunkowy okres użytkowania oraz amortyzacja podlegają weryfikacji na koniec każdego rocznego okresu sprawozdawczego, a skutki zmian tych szacunków odnoszone są do przyszłych okresów.

Wartości niematerialne przejęte przy połączeniu jednostek gospodarczych identyfikuje się i ujmuje odrębnie od wartości firmy, jeśli spełniają one definicję wartości niematerialnych i prawnych, a ich wartość godziwą da się wiarygodnie wycenić. Koszt takich aktywów odpowiada ich wartości godziwej na dzień przejęcia.

Po początkowym ujęciu wartości takie wykazuje się po koszcie historycznym pomniejszonym o umorzenie i skumulowaną stratę z tytułu utraty wartości w taki sam sposób, jak wartości niematerialne i prawne nabyte w oddzielnych transakcjach.

### **Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych**

Na każdy dzień bilansowy Grupa dokonuje przeglądu wartości bilansowych posiadanego majątku trwałego i wartości niematerialnych w celu stwierdzenia, czy nie występują przesłanki wskazujące na utratę ich wartości. Jeżeli stwierdzono istnienie takich przesłanek, szacowana jest wartość odzyskiwalna danego składnika aktywów, w celu ustalenia potencjalnego odpisu z tego tytułu.

### **Aktywa i rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego**

Podatek odroczony oblicza się metodą zobowiązań bilansowych jako podatek podlegający zapłaceniu lub zwrotowi w przyszłości, odnosząc się do różnic między wartościami bilansowymi aktywów i pasywów, a odpowiadającymi im wartościami podatkowymi wykorzystywanymi do obliczenia podstawy opodatkowania. Rezerwę na podatek odroczony ujmuje się od wszystkich dodatnich różnic przejściowych podlegających opodatkowaniu, natomiast składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego jest rozpoznawany do wysokości w jakiej prawdopodobne jest pomniejszenie przyszłych zysków podatkowych o rozpoznane ujemne różnice przejściowe. Pozycja aktywów lub zobowiązanie z tytułu podatku odroczonego nie powstaje, jeśli różnica przejściowa powstaje z tytułu wartości firmy lub z tytułu pierwotnego ujęcia (poza sytuacją ujęcia po połączeniu jednostek gospodarczych) innego składnika aktywów lub zobowiązania w transakcji, która nie wpływa ani na wynik podatkowy, ani na wynik księgowy.

Rezerwę na podatek odroczony ujmuje się od przejściowych różnic podatkowych powstałych w wyniku inwestycji w jednostki zależne, stowarzyszone i udziały we wspólnych przedsięwzięciach, chyba że Grupa jest zdolna kontrolować moment odwrócenia różnicy przejściowej i jest prawdopodobne, iż w dającej się przewidzieć przyszłości różnica przejściowa się nie odwróci. Aktywa z tytułu podatku odroczonego wynikające z przejściowych różnic w odliczeniach związanych z takimi inwestycjami i udziałami ujmuje się w zakresie odpowiadającym prawdopodobnym zyskom podlegającym opodatkowaniu, które będzie można skompensować różnicami przejściowymi, jeśli zachodzi prawdopodobieństwo, że w przewidywalnej przyszłości różnice te się odwrócą.

Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu podatku odroczonego podlega przeglądowi na każdy dzień bilansowy, a w przypadku gdy spodziewane przyszłe zyski podatkowe nie będą wystarczające dla odzyskania składnika aktywów lub jego części, wartość tę należy odpowiednio pomniejszyć.

Aktywa i zobowiązania z tytułu podatku odroczonego oblicza się przy użyciu stawek podatkowych, które będą obowiązywać w momencie, gdy pozycja aktywów zostanie zrealizowana lub zobowiązanie stanie się wymagalne, zgodnie z przepisami (stawkami) podatkowymi obowiązującymi prawnie lub faktycznie na dzień bilansowy. Wycena aktywów i zobowiązań z tytułu podatku odroczonego odzwierciedla konsekwencje podatkowe sposobu, w jaki Grupa spodziewa się odzyskać lub rozliczyć wartość bilansową aktywów i zobowiązań na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego.

Aktywa i zobowiązania z tytułu podatku odroczonego kompensuje się w przypadku wystąpienia prawa do kompensaty bieżących pozycji aktywów i zobowiązań podatkowych, o ile te pozycje są opodatkowane przez ten sam organ podatkowy, a Grupa chce rozliczać swoje bieżące aktywa i zobowiązania podatkowe na zasadzie netto.

### **Zapasy**

W pozycji zapasów ujmuje się: półprodukty i produkty w toku, produkty gotowe, towary oraz zaliczki na poczet dostaw. Ze względu na specyfikę działalności zakupione grunty lub prawa wieczystego użytkowania gruntów klasyfikuje się jako produkcję w toku, jeżeli grunt przeznaczony jest do zabudowy a następnie do sprzedaży lub jako towary, jeżeli grunt przeznaczony jest na sprzedaż a koszty jego dostosowania do sprzedaży nie stanowią istotnej wartości. Wyroby gotowe obejmują również wytworzone i sprzedawane lokale mieszkalne i użytkowe. Zapasy rzeczowych składników majątku obrotowego wycenia się według wartości odpowiadających cenie nabycia nieruchomości gruntowych oraz kosztów wytworzenia produktów



działalności deweloperskiej powiększonych o aktywowane koszty finansowe i pomniejszonych o ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości. Zapasy dotyczące długoterminowych kontraktów budowlanych wycenia się zgodnie z zaleceniami MSR Nr 11 "Umowy o budowę". Zapasy wyceniane są nie wyżej niż możliwa do uzyskania wartość netto przy sprzedaży.

### ***Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności***

Należności z tytułu dostaw i usług są ujmowane i wykazywane według kwot pierwotnie zafakturowanych, z uwzględnieniem odpisu aktualizacyjnego na nieściągalne należności. Odpis aktualizacyjny na należności wątpliwe szacowany jest wówczas, gdy ściągnięcie pełnej kwoty należności przestaje być prawdopodobne. Należności nieściągalne są odpisywane do rachunku zysków i strat w momencie stwierdzenia ich nieściągalności.

W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wartość należności jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy dyskontowej brutto odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie należności w związku z upływem czasu jest ujmowane jako przychody finansowe.

### ***Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych***

Środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe wykazane w bilansie obejmują środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe o pierwotnym okresie zapadalności nie przekraczającym trzech miesięcy.

Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w rachunku przepływów pieniężnych składa się z określonych powyżej środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, pomniejszonych o niespłacone kredyty w rachunkach bieżących.

Środki pieniężne w walutach obcych wycenia się na dzień sprawozdawczy po kursie średnim NBP. Różnice kursowe dotyczące środków pieniężnych w walutach obcych i operacji z obrotu walut obcych zalicza się w ciężar wyniku roku obrotowego.

### ***Aktywa finansowe***

Aktywa finansowe dzielone są na następujące kategorie:

- Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności,
- Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy,
- Pożyczki udzielone i należności,
- Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży.

Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności są to inwestycje o określonych lub możliwych do określenia płatnościach oraz ustalonym terminie wymagalności, które Grupa zamierza i ma możliwość utrzymać w posiadaniu do tego czasu. Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności wyceniane są według zamortyzowanego kosztu przy użyciu metody efektywnej stopy procentowej. Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności kwalifikowane są jako aktywa długoterminowe, jeżeli ich zapadalność przekracza 12 miesięcy od dnia bilansowego.

Aktywa finansowe nabyte w celu generowania zysku dzięki krótkoterminowym wahaniom ceny są klasyfikowane jako aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy. Instrumenty pochodne są również klasyfikowane jako przeznaczone do obrotu, chyba że są to instrumenty uznane za efektywne instrumenty zabezpieczające lub umowy gwarancji finansowych. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy są wyceniane w wartości godziwej uwzględniając ich wartość rynkową na dzień bilansowy bez uwzględnienia kosztów transakcji sprzedaży. Zmiany wartości tych instrumentów finansowych ujmowane są w rachunku zysków i strat jako przychody lub koszty finansowe. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy zaliczane są do aktywów obrotowych. Jeżeli kontrakt zawiera jeden lub więcej wbudowanych instrumentów pochodnych, cały kontrakt może zostać zakwalifikowany do kategorii aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Pożyczki udzielone i należności to niezaliczane do instrumentów pochodnych aktywa finansowe o ustalonych lub możliwych do ustalenia płatnościach, nienotowane na aktywnym rynku. Zalicza się je do aktywów obrotowych, o ile termin ich wymagalności nie przekracza cyklu obrotowego od dnia bilansowego. Pożyczki udzielone i należności o terminie wymagalności przekraczającym cykl obrotowy od dnia bilansowego zalicza się do aktywów trwałych.

Wszystkie pozostałe aktywa finansowe są aktywami finansowymi dostępnymi do sprzedaży. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży są ujmowane według wartości godziwej. W przypadku braku notowań giełdowych na aktywnym rynku i braku możliwości wiarygodnego określenia ich wartości godziwej metodami alternatywnymi, aktywa finansowe dostępne do sprzedaży wyceniane są w cenie nabycia skorygowanej o odpis z tytułu utraty wartości. Dodatnią i ujemną różnicę pomiędzy wartością godziwą

aktywów dostępnych do sprzedaży (jeśli istnieje cena rynkowa ustalona na aktywnym rynku albo których wartość godziwa może być ustalona w inny wiarygodny sposób), a ich ceną nabycia, po pomniejszeniu o podatek odroczony, odnosi się na kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny. Spadek wartości aktywów dostępnych do sprzedaży spowodowany utratą wartości odnosi się do rachunku zysków i strat jako koszt finansowy.

Nabycie i sprzedaż aktywów finansowych rozpoznawane są na dzień dokonania transakcji. W momencie początkowego ujęcia składnik aktywów finansowych wycenia się w wartości godziwej, powiększonej, w przypadku składnika aktywów niekwalifikowanego jako wyceniony w wartości godziwej przez wynik finansowy, o koszty transakcji, które mogą być bezpośrednio przypisane do nabycia.

Składnik aktywów finansowych zostaje usunięty z bilansu, gdy Grupa traci kontrolę nad prawami umownymi składającymi się na dany instrument finansowy; zazwyczaj ma to miejsce w przypadku sprzedaży instrumentu lub gdy wszystkie przepływy środków pieniężnych przypisane danemu instrumentowi przechodzą na niezależną stronę trzecią.

### **Rezerwy**

Rezerwy wykazuje się w przypadku wystąpienia w Grupie bieżących zobowiązań (prawnych lub zwyczajowych) będących konsekwencją zdarzeń z przeszłości, konieczność uregulowania ich przez Grupę jest prawdopodobna, a wielkość tych zobowiązań można wiarygodnie wycenić.

Ujmowana kwota rezerwy odzwierciedla możliwie najdokładniejszy szacunek kwoty wymaganej do rozliczenia bieżącego zobowiązania na dzień bilansowy, z uwzględnieniem ryzyka i niepewności związanej z tym zobowiązaniem. W przypadku wyceny rezerwy metodą szacunkowych przepływów pieniężnych koniecznych do rozliczenia bieżącego zobowiązania, jej wartość bilansowa odpowiada wartości bieżącej tych przepływów.

Jeśli zachodzi prawdopodobieństwo, że część lub całość korzyści ekonomicznych wymaganych do rozliczenia rezerwy będzie można odzyskać od strony trzeciej, należność tę ujmuje się jako składnik aktywów, jeśli prawdopodobieństwo odzyskania tej kwoty jest odpowiednio wysokie i da się ją wiarygodnie wycenić.

### **Zobowiązania finansowe**

Zobowiązania handlowe wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty.

Inne zobowiązania finansowe, których uregulowanie zgodnie z umową następuje drogą wydania aktywów finansowych innych niż środki pieniężne lub wymiany na instrumenty finansowe, wycenia się według wartości godziwej.

Zobowiązania finansowe niebędące instrumentami finansowymi wycenianymi w wartości godziwej przez wynik finansowy, są wyceniane według zamortyzowanego kosztu przy użyciu metody efektywnej stopy procentowej.

### **Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne**

W momencie początkowego ujęcia, wszystkie kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne są ujmowane według wartości godziwej, pomniejszonej o koszty związane z uzyskaniem kredytu lub pożyczki.

Po początkowym ujęciu oprocentowane kredyty, pożyczki i papiery dłużne są następnie wyceniane według zamortyzowanego kosztu, przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej, z wyjątkiem zobowiązań wyznaczonych na pozycje zabezpieczane, które wyceniane są zgodnie z zasadami rachunkowości zabezpieczeń lub zobowiązań zakwalifikowanych w momencie początkowego ujęcia jako instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Przy ustalaniu zamortyzowanego kosztu uwzględnia się koszty związane z uzyskaniem kredytu lub pożyczki oraz dyskonta lub premie uzyskane przy rozliczeniu zobowiązania.

Zyski i straty są ujmowane w rachunku zysków i strat z chwilą usunięcia zobowiązania z bilansu, a także w odpowiednich okresach w trakcie życia instrumentu metodą efektywnej stopy procentowej.

### **Kapitał własny**

Kapitały własne oraz kapitał zapasowy wycenia się według wartości nominalnej. Różnice między wartością rynkową uzyskanej zapłaty a wartością nominalną akcji ujmuje się w kapitale zapasowym. Koszty emisji akcji związane z podwyższeniem kapitału zmniejszają kapitał zapasowy.

W ramach kapitału własnego Grupa wykazuje również w odrębnej pozycji udział mniejszości.

W pozycji „Zyski zatrzymane” Grupa ujawnia niepodzielone zyski z lat ubiegłych, wynik okresu oraz skutki przekształcenia ze spółki jawnej w spółkę akcyjną.

### **Ujęcie przychodów ze sprzedaży**

Pod pojęciem przychodów i zysków rozumie się uprawdopodobnione powstanie w okresie sprawozdawczym korzyści ekonomicznych, o wiarygodnie określonej wartości, w formie zwiększenia wartości aktywów, albo zmniejszenia wartości zobowiązań, które doprowadzą do wzrostu kapitału własnego albo zmniejszenia jego niedoboru w inny sposób, niż wniesienie środków przez udziałowców lub właścicieli.

Przychodem ze sprzedaży są należne lub uzyskane kwoty ze sprzedaży rzeczowych składników majątkowych i usług, pomniejszone o należny podatek od towarów i usług. Przychody ze sprzedaży ustala się w wartości wyrażonej w rzeczywistych cenach sprzedaży, po uwzględnieniu opustów, rabatów i bonusów.

Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów są ujmowane, gdy znaczące ryzyko i korzyści wynikające z praw własności do produktów, towarów i materiałów przekazano nabywcy. Przychody ze sprzedaży usług budowlanych o okresie realizacji krótszym niż 6 miesięcy rozpoznawane są w momencie zakończenia wykonania usługi. Przychody ze sprzedaży Grupa ujmuje w wysokości prawdopodobnych korzyści otrzymanych z transakcji sprzedaży. Wszelkie warunkowe przychody z transakcji sprzedaży są ujmowane w momencie spełnienia się wszystkich istotnych warunków transakcji sprzedaży oraz istnieje wysokie prawdopodobieństwo wpływu odnośnych korzyści ekonomicznych do Grupy.

Grupa przyjęła zasadę, że moment przekazania nabywcy znaczącego ryzyka i korzyści wynikającego z praw własności do inwestycji, produktów, towarów i materiałów następuje nie wcześniej niż w momencie zawarcia stosownego aktu notarialnego, jeśli transakcja sprzedaży tego wymaga. Dotyczy to głównie sprzedaży nieruchomości (gruntów i innych nieruchomości będących przedmiotem obrotu, jak wytworzonych przez Spółkę obiektów budowlanych, w tym lokali mieszkalnych).

Przychody z tytułu wynajmu nieruchomości ujmowane są metodą liniową przez okres wynajmu w stosunku do zawartych umów.

### **Przychody z tytułu odsetek i dywidend**

Przychody z tytułu dywidend są ujmowane w momencie, kiedy zostaje ustanowione prawo akcjonariuszy do otrzymania płatności.

Przychody z tytułu odsetek ujmowane są narastająco według czasu powstawania, poprzez odniesienie do kwoty niespłaconego jeszcze kapitału i przy uwzględnieniu efektywnej stopy oprocentowania, czyli stopy efektywnie dyskontującej przyszłe wpływy pieniężne szacowane na oczekiwany okres użytkowania danego składnika aktywów do wartości bilansowej netto tego składnika.

### **Leasing**

Leasing klasyfikuje się jako leasing finansowy, gdy w ramach zawartej umowy zasadniczo całe potencjalne korzyści oraz ryzyko wynikające z bycia właścicielem przenoszone jest na leasingobiorcę. Wszelkie pozostałe rodzaje leasingu traktowane są jako leasing operacyjny.

### **Waluty obce**

Walutą funkcjonalną Grupy jest złoty polski będący walutą podstawowego środowiska gospodarczego w jakim działa Grupa.

Transakcje przeprowadzane w walucie innej niż polski złoty polski ujmuje się po kursie waluty obowiązującym na dzień transakcji. Na dzień bilansowy aktywa i zobowiązania pieniężne denominowane w walutach obcych są przeliczane według kursu obowiązującego na ten dzień, tj. kursu średniego ustalonego przez NBP. Aktywa i zobowiązania niepieniężne wyceniane w wartości godziwej i denominowane w walutach obcych wycenia się po kursie obowiązującym w dniu ustalenia wartości godziwej. Pozycje niepieniężne wyceniane według kosztu historycznego w walutach obcych nie podlegają powtórnemu przewalutowaniu.

Wszelkie różnice kursowe ujmuje się w rachunku zysków i strat w okresie, w którym powstają, z wyjątkiem:

- różnic kursowych dotyczących aktywów w budowie przeznaczonych do przyszłego wykorzystania produkcyjnego, które włącza się do kosztów tych aktywów i traktuje jako korekty kosztów odsetkowych kredytów w walutach obcych,
- różnic kursowych wynikających z transakcji przeprowadzonych w celu zabezpieczenia przed określonym ryzykiem walutowym, różnic kursowych wynikających z pozycji pieniężnych należności lub zobowiązań względem jednostek zagranicznych, z którymi nie planuje się rozliczeń lub też takie rozliczenia nie są prawdopodobne, stanowiących część inwestycji netto w jednostkę zlokalizowaną za granicą i ujmowanych w kapitale rezerwowym na przeliczenia walut obcych oraz w zysku/stracie ze zbycia inwestycji netto.

Następujące kursy zostały przyjęte dla potrzeb wyceny bilansowej:

	31 grudnia 2011 roku	31 grudnia 2010 roku
EUR	4,4168	3,9603
USD	3,4174	2,9641

### Koszty finansowania zewnętrznego

Koszty finansowania zewnętrznego bezpośrednio związanego z nabyciem lub wytworzeniem składników majątku wymagających dłuższego czasu, aby mogły być zdane do użytkowania lub odsprzedaży, dodaje się do kosztów wytworzenia takich aktywów aż do momentu, w którym aktywa te są zasadniczo gotowe do zamierzonego użytkowania lub odsprzedaży. Przychody z inwestycji uzyskane w wyniku krótkoterminowego inwestowania pozyskanych środków zewnętrznych przed zainwestowaniem ich w omawiane aktywa pomniejszają wartość kosztów finansowania zewnętrznego podlegających kapitalizacji.

Wszelkie pozostałe koszty finansowania zewnętrznego są odnoszone bezpośrednio w rachunek zysków i strat w okresie, w którym zostały poniesione.

### Podatek bieżący

Bieżące obciążenie podatkowe oblicza się na podstawie wyniku podatkowego (podstawy opodatkowania) danego roku obrotowego. Zysk (strata) podatkowa różni się od księgowego zysku (straty) netto w związku z wyłączeniem przychodów podlegających opodatkowaniu i kosztów stanowiących koszty uzyskania przychodów w latach następnych oraz pozycji przychodów i kosztów, które nigdy nie będą podlegały opodatkowaniu. Obciążenie Grupy z tytułu podatku bieżącego oblicza się w oparciu o stawki podatkowe obowiązujące w danym roku obrotowym.

## 12. NABYCIE JEDNOSTKI WSPÓLKONTROLOWANEJ

W dniu 17 czerwca 2011r. podmiot zależny „E.F. Progress II” Sp. z o. o. zawarł umowę zakupu ostatnich 30% udziałów jednostki współkontrolowanej Rank Müller Jelenia Góra Sp. z o. o. W związku z ww. nabyciem została rozpoznana wartość firmy w kwocie 2 226 tys. zł, która została spisana w koszty w IV kwartale 2011 roku. Grupa kapitałowa posiada 100% ww. spółki, nie występują udziały niekontrolujące.

Wartość godziwa, na dzień przejęcia, zapłaty w środkach pieniężnych wynosi 3 950 tys. zł. Nie wystąpiły inne kategorie zapłaty ani zapłata warunkowa.

Informacje dotyczące nabytych należności:

Wartość godziwa 62 tys. zł, wartość brutto kwoty należności wynikająca z zawartych umów 75 tys. zł, szacunek przepływów pieniężnych, których wpływu nie można oczekiwać 73 tys. zł. Główne klasy należności dotyczą należności handlowych oraz należności z tytułu podatków.

Informacje dotyczące kwot ujętych na dzień przejęcia głównych klas nabytych aktywów i przejętych zobowiązań:

Przejęte aktywa i pasywa	30.06.2011
Rzeczowe aktywa trwałe	7
Inwestycje długoterminowe	12 517
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	221
Należności	62
Środki pieniężne	198
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	48
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	42
Długoterminowe zobowiązania z tytułu kredytu	9 034
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu kredytu	1 135
Pozostałe zobowiązania	199

Wartość firmy nie będzie stanowiła kosztu uzyskania przychodu.

Przychody oraz strata połączonej jednostki gospodarczej za bieżący okres sprawozdawczy, która zostałaby ujęta gdyby przejęcie nastąpiło pierwszego dnia okresu sprawozdawczego wynoszą odpowiednio: 528 tys. zł oraz 2 867 tys. zł.



**13. NIERUCHOMOŚCI****Specyfikacja nieruchomości inwestycyjnych**

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>31.12.2011</b>	<b>31.12.2010</b>
<b>Nieruchomości inwestycyjne</b>		
- Galeria Piastów I / Legnica	124 554	109 887
- Legnica/Senatorska	7 962	9 130
- Zgorzelec	9 306	9 560
- Galeria Piastów II / Legnica	18 992	16 309
- Galeria Piastów III / Legnica	150 613	128 756
- Osiedle Ptasie / Legnica	4 400	5 553
- Pasaż Grodzki / Jelenia Góra	39 220	28 641
- Mieszkanie pod wynajem / Legnica	206	-
<b>Razem nieruchomości inwestycyjne</b>	<b>355 253</b>	<b>307 836</b>
<b>Nieruchomości w budowie</b>		
- Galeria Tęcza / Kalisz	-	55 125
- Galeria Twierdza / Zamość	-	123 955
- Galeria Świdnicka / Świdnica	113 031	30 409
- Stargard Szczeciński	-	5 711
- Stargard Szczeciński (*)	-	3 000
- Skarżysko Kamienna	11 014	58
- Chojnice	12 732	45
- Krosno	7 662	310
- Kielce	9 931	-
- Grudziądz	2 419	-
- Inne	595	-
<b>Razem nieruchomości inwestycyjne w budowie brutto</b>	<b>157 384</b>	<b>218 613</b>
<b>Odpisy aktualizujące nieruchomości inwestycyjne w budowie, w tym</b>		<b>(5 552)</b>
-Stargard Szczeciński	-	(3 837)
-Stargard Szczeciński (*)	-	(1 715)
<b>Razem nieruchomości inwestycyjne w budowie netto</b>	<b>157 384</b>	<b>213 061</b>
<b>Razem nieruchomości inwestycyjne netto</b>	<b>512 637</b>	<b>520 897</b>

(\*) Część nieruchomości w Stargardzie Szczecińskim w kwocie 1 285 tys. zł zostały wykazane jako nieruchomości krótkoterminowe ze względu na postanowienie sądu o licytacji ww. nieruchomości

Grupa w ramach nieruchomości prezentuje nieruchomości zakwalifikowane jako nieruchomości inwestycyjne oraz nieruchomości inwestycyjne w budowie. Na koniec każdego z prezentowanych okresów, wszystkie nieruchomości inwestycyjne zakończone oraz dodatkowo na koniec 2011 roku nieruchomości inwestycyjne w budowie w Kaliszu, Zamościu i Świdnicy Grupa wyceniła w wartości godziwej korzystając z wycen niezależnych rzeczoznawców, posiadających uznawane kwalifikacje zawodowe, którzy przeprowadzali ostatnio wyceny nieruchomości inwestycyjnych o podobnej lokalizacji i zaliczanych do podobnej kategorii. Pozostałe nieruchomości inwestycyjne w budowie zostały wycenione wg ceny nabycia/ kosztu wytworzenia pomniejszonych o ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości.

Na dzień 31 grudnia w roku 2011 nie wystąpiły odpisy aktualizujące nieruchomości inwestycyjne w budowie. Odpisu aktualizującego inwestycji w Stargardzie Szczecińskim w roku 2010 w kwocie 3 302 tys. zł ujętej w pozycji 'pozostałe koszty operacyjne' sprawozdania z całkowitych dochodów, dokonano z uwagi na postanowienie sądu o sprzedaży części posiadanych nieruchomości oraz możliwości przyszłego zajęcia pozostałej nieruchomości spółki na rzecz spłaty zobowiązań. W roku 2011 dokonano dodatkowego odpisu dotyczącego ww. nieruchomości w kwocie 448 tys. zł, następnie ze względu na zajęcie nieruchomości w Stargardzie Szczecińskim na rzecz spłaty zobowiązań i usunięcie ich z aktywów Grupy, dokonano wykorzystania odpisu aktualizującego w kwocie 6 000 tys. zł

Kwota odsetek dotycząca kosztów finansowania zewnętrznego aktywowana w inwestycjach w roku 2011 wynosi 1 708 tys. zł ( w roku 2010: 1 466 tys. zł).

### Zmiany wartości nieruchomości inwestycyjnych i nieruchomości w budowie

Nieruchomości inwestycyjne	31.12.2011	31.12.2010
Wartość na początek okresu	307 836	308 537
Zmiana ujęcia Galerii Pasaż Grodzki	12 517	-
Transfer z nieruchomości inwestycyjnych w budowie	-	28 325
Transfer z innych aktywów	5 253	-
Inne zwiększenia	1 950	1 825
Zyski z z wyceny	33 590	3 661
Straty z wyceny	(5 893)	(20 791)
Transfer do innych aktywów (dostępne do sprzedaży, zapasy, śt)	-	(13 721)
<b>Wartość na koniec okresu</b>	<b>355 253</b>	<b>307 836</b>

Nieruchomości inwestycyjne w budowie	31.12.2011	31.12.2010
Wartość na początek okresu	213 061	51 172
Zmiana ujęcia Galerii Pasaż Grodzki	-	(4 808)
Nabycie/nakłady inwestycyjne	138 224	90 272
Transfer z innych aktywów	4 854	-
Odpisy aktualizujące	(3 159)	(3 302)
Zyski z z wyceny	46 203	108 052
Transfer do nieruchomości inwestycyjnych	-	(28 325)
Transfer do innych aktywów (dostępne do sprzedaży)	(241 799)	-
<b>Wartość na koniec okresu</b>	<b>157 384</b>	<b>213 061</b>

## 14. WARTOŚCI NIEMATERIALNE

### Specyfikacja wartości niematerialnych

Wyszczególnienie	31.12.2011	31.12.2010
Wartości niematerialne i prawne wytworzone we własnym zakresie	-	-
<b>Pozostałe wartości niematerialne i prawne:</b>	<b>349</b>	<b>296</b>
- oprogramowanie komputerowe	276	242
- znaki towarowe	73	54
<b>Wartości niematerialne i prawne, razem</b>	<b>349</b>	<b>296</b>

**Zmiany wartości niematerialnych i prawnych**

<b>Zmiany stanu wartości niematerialnych i prawnych</b>	<b>Oprogramowanie komputerowe</b>	<b>Znaki towarowe</b>	<b>Razem</b>
<b>Wartość początkowa lub wycena</b>			
Na dzień 1 stycznia 2010	561	-	561
Zwiększenia - nabycie	21	59	80
<b>Na dzień 31 grudnia 2010</b>	<b>582</b>	<b>59</b>	<b>641</b>
Na dzień 1 stycznia 2011	582	59	641
Zwiększenia - nabycie	148	34	182
<b>Na dzień 31 grudnia 2011</b>	<b>730</b>	<b>93</b>	<b>823</b>
<b>Umorzenie i utrata wartości</b>			
Na dzień 1 stycznia 2010	235	-	235
Amortyzacja za rok	105	5	110
<b>Na dzień 31 grudnia 2010</b>	<b>340</b>	<b>5</b>	<b>345</b>
Na dzień 1 stycznia 2011	340	5	345
Amortyzacja za rok	114	15	129
<b>Na dzień 31 grudnia 2011</b>	<b>454</b>	<b>20</b>	<b>474</b>
<b>Wartość netto</b>			
Na dzień 31 grudnia 2010	242	54	296
<b>Na dzień 31 grudnia 2011</b>	<b>276</b>	<b>73</b>	<b>349</b>

**Pozostałe informacje**

Okresy użytkowania wszystkich wartości niematerialnych i prawnych, posiadanych przez Grupę, są określone. Stawki amortyzacji (umorzenia) w poszczególnych grupach wartości niematerialnych i prawnych ustalono na podstawie okresów ekonomicznej użyteczności i wynoszą one odpowiednio:

- od 2 do 5 lat dla oprogramowania komputerowego i praw autorskich,
- 3 lata dla kosztów prac rozwojowych,
- 5 lat dla pozostałych wartości niematerialnych i prawnych.

Amortyzację wartości niematerialnych i prawnych zawarto w pozycji 'pozostałe koszty operacyjne', w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

Na dzień 31 grudnia 2011 roku oraz 31 grudnia 2010 roku nie wystąpiły okoliczności, w wyniku których Grupa powinna utworzyć istotne odpisy aktualizujące wartości niematerialnych i prawnych.

Na dzień 31 grudnia 2011 roku oraz 31 grudnia 2010 roku nie wystąpiły wartości niematerialne i prawne wytworzone we własnym zakresie.

**15. ŚRODKI TRWAŁE W BUDOWIE ORAZ POZOSTAŁE ŚRODKI TRWAŁE****Specyfikacja środków trwałych i środków trwałych w budowie**

<b>Rzeczowe aktywa trwałe (specyfikacja)</b>	<b>31.12.2011</b>	<b>31.12.2010</b>
<b>Środki trwałe, w tym:</b>	<b>4 558</b>	<b>3 716</b>
- grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	91	91
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	1 083	1 140
- urządzenia techniczne i maszyny	240	133
- środki transportu	3 028	2 280
- inne środki trwałe	108	62
- środki trwałe w budowie	8	10
<b>Środki trwałe, razem</b>	<b>4 558</b>	<b>3 716</b>

## Zmiany środków trwałych

Zmiany stanu rzeczowych aktywów trwałych	Grunty, budynki i budowle	Maszyny i urządzenia techniczne	Środki transportu	Pozostałe	Razem
<b>Wartość początkowa lub wycena</b>					
Na dzień 1 stycznia 2010	2 659	321	4 322	112	7 414
Zwiększenia - zakup	-	69	1 615	92	1 776
Zwiększenia - inne	-	150	-	40	190
Zmniejszenia (sprzedaż, likwidacja, przekazanie)	-	(15)	(403)	(8)	(426)
Zmniejszenia - przeklasyfikowanie do towarów	-	(103)	(57)	(82)	(242)
<b>Na dzień 31 grudnia 2010</b>	<b>2 659</b>	<b>422</b>	<b>5 477</b>	<b>154</b>	<b>8 712</b>
Na dzień 1 stycznia 2011	2 659	422	5 477	154	8 712
Zwiększenia - zakup	-	153	1 485	79	1 717
Zwiększenia - inne	-	12	13	-	25
Zmniejszenia - przeklasyfikowanie	-	(134)	(53)	(32)	(219)
Zwiększenia - przeklasyfikowanie	-	36	58	-	94
<b>Na dzień 31 grudnia 2011</b>	<b>2 659</b>	<b>489</b>	<b>6 980</b>	<b>201</b>	<b>10 329</b>
<b>Umorzenie i utrata wartości</b>					
Na dzień 1 stycznia 2010	1 371	146	3 107	52	4 676
Amortyzacja za rok	57	105	517	37	716
Zwiększenia - inne	-	94	-	21	115
Zmniejszenia z tytułu likwidacji, sprzedaży, przekazania	-	(15)	(403)	(7)	(425)
Zmniejszenia - przeklasyfikowanie do towarów	-	(41)	(24)	(11)	(76)
<b>Na dzień 31 grudnia 2010</b>	<b>1 428</b>	<b>289</b>	<b>3 197</b>	<b>92</b>	<b>5 006</b>
Na dzień 1 stycznia 2011	1 428	289	3 197	92	5 006
Amortyzacja za rok	57	63	736	22	878
Zwiększenia - przeklasyfikowanie	-	18	23	-	41
Zmniejszenia - przeklasyfikowanie	-	(121)	(4)	(21)	(146)
<b>Na dzień 31 grudnia 2011</b>	<b>1 485</b>	<b>249</b>	<b>3 952</b>	<b>93</b>	<b>5 779</b>
<b>Wartość netto</b>					
<b>Na dzień 31 grudnia 2010</b>	<b>1 231</b>	<b>133</b>	<b>2 280</b>	<b>62</b>	<b>3 706</b>
<b>Na dzień 31 grudnia 2011</b>	<b>1 174</b>	<b>240</b>	<b>3 028</b>	<b>108</b>	<b>4 550</b>

## Struktura własności środków trwałych

Struktura własności środków trwałych	31.12.2011	31.12.2010
a) Własne	2 020	1 434
b) Używane na podstawie umowy leasingu	2 530	2 272
<b>Razem</b>	<b>4 550</b>	<b>3 706</b>

## Pozostałe informacje

Stawki amortyzacji (umorzenia) w poszczególnych grupach rzeczowych aktywów trwałych ustalono na podstawie okresów ekonomicznej użyteczności i wynoszą one odpowiednio:

- od 10 do 45 lat dla budynków,

- od 5 do 40 lat dla obiektów inżynierii lądowej i wodnej,
- od 3 do 40 lat dla urządzeń technicznych i maszyn,
- od 2 do 15 lat dla środków transportu,
- od 2,5 do 10 lat dla innych środków trwałych.

Na dzień 31 grudnia 2011 roku oraz 31 grudnia 2010 roku nie wystąpiły okoliczności, w wyniku których Grupa winna utworzyć istotne odpisy aktualizujące wartość rzeczowych aktywów trwałych.

Na dzień 31 grudnia 2011 roku oraz 31 grudnia 2010 roku nie wystąpiły środki trwałe wytworzone we własnym zakresie.

Grupa korzysta ze środków trwałych na podstawie umów leasingu finansowego, głównie ze środków transportu.

## **16. WARTOŚĆ FIRMY**

### **HIT Zarząd Majątkiem Polska Legnica 1 Sp. z o.o.**

Jednostka dominująca nabyła dnia 21 września 2004 roku 100% udziałów w spółce HIT Zarząd Majątkiem Polska Legnica 1 Sp. z o.o. przejmując nad nią pełną kontrolę.

Przejęcie zostało rozliczone zgodnie z regulacjami MSSF 3 przy użyciu metody nabycia.

W związku z tym, iż w wyniku pierwszej alokacji ceny nabycia do wartości godziwej nabytych aktywów netto wystąpiła nadwyżka wartości godziwej nabytych aktywów netto nad ceną nabycia Grupa dokonała ponownej alokacji. Ponowna ocena nie zmieniła jednak rozliczenia nabycia i powstała nadwyżkę w kwocie 3 811 tys. zł spisano w wynik okresu, tj. roku 2004.

Wartość godziwa aktywów netto na dzień nabycia wyniosła 12 802 tys. zł, natomiast cena nabycia 9 412 tys. zł stąd nadwyżka w wartości 3 811 tys. zł.

### **KMM Sp. z o.o. w likwidacji**

Jednostka dominująca nabyła dnia 13 grudnia 2004 roku 100% udziałów (w dwóch transakcjach) w spółce KMM Sp. z o.o. przejmując nad nią pełną kontrolę.

Przejęcie zostało rozliczone zgodnie z regulacjami MSSF 3 przy użyciu metody nabycia.

Dokonano alokacji ceny nabycia do wartości godziwej nabytych aktywów netto w związku z czym wystąpiła dodatnia wartość firmy w kwocie nadwyżki ceny nabycia (240 tys. zł) nad wartością godziwą aktywów netto (57 tys. zł) w kwocie 183 tys. zł. Zarząd Spółki na podstawie dokonanej analizy dokonał na koniec 2007 roku odpisu aktualizującego wartość firmy powstałą przy nabyciu KMM Sp. z o.o. ze względu na planowaną likwidację spółki.

### **Rank Müller Sp. z o. o.**

W dniu 17 czerwca 2011r. podmiot zależny „E.F. Progress II” Sp. z o. o. zawarł umowę zakupu ostatnich 30% udziałów jednostki współkontrolowanej Rank Müller Jelenia Góra Sp. z o. o.

Wystąpiła dodatnia wartość firmy w kwocie nadwyżki ceny nabycia (3 950 tys. zł) nad wartością godziwą aktywów netto (1 724 tys. zł) w kwocie 2 226 tys. zł.

Przejęcie zostało rozliczone zgodnie z regulacjami MSSF 3 przy użyciu metody nabycia.

### **Garissa Investments Sp. z o. o.**

W dniu 22 czerwca 2011r. podmiot zależny Colin Holdings Ltd. z siedzibą w Nikozji nabył 100% udziałów spółki Garissa Investments Sp. z o. o. ze względu na niską istotność wartość firmy nie została rozpoznana.

### **Pozostałe spółki Grupy**

Pozostałe spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej zostały założone lub współtworzone przez jednostkę dominującą zatem nie powstały wartości firm z tytułu ich zawiązania.

**17. AKTYWA I REZERWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO**

	Bilans		Rachunek zysków i strat	
Podatek odroczony	31.12.2011	31.12.2010	01.01.2011 - 31.12.2011	01.01.2010 - 31.12.2010
<b>Rezerwa z tytułu podatku odrozonego</b>				
Wycena nieruchomości do wartości godziwej	2 474	26 535	(24 061)	(11 626)
Różnice kursowe	139	1 964	(1 825)	424
RMK czynne	3 423	1 476	1 947	-
Inne	240	2 010	(1 770)	2 867
<b>Rezerwa brutto z tytułu podatku odrozonego</b>	<b>6 276</b>	<b>31 985</b>	<b>(25 709)</b>	<b>(8 335)</b>
<b>Aktywa z tytułu podatku odrozonego</b>				
Wycena nieruchomości do wartości godziwej	6 088	617	5 471	569
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	2 158	4 500	(2 342)	422
Odpisy aktualizujące wartość należności	3 706	527	3 179	213
Odsetki naliczone	577	230	347	48
Wycena instrumentów pochodnych	157	-	157	(375)
Naliczone świadczenia pracownicze	68	60	8	14
Strata podatkowa do rozliczenia	12 189	3 358	8 831	594
Odroczony przychód	190	-	190	(575)
Utrata prawa do ulgi podatkowej	412	-	412	-
Znaki towarowe	3 686	-	3 686	-
Inne	209	202	7	(1 436)
<b>Aktywa brutto z tytułu podatku odrozonego</b>	<b>29 440</b>	<b>9 494</b>	<b>19 946</b>	<b>(526)</b>
<b>Obciążenie z tytułu odrozonego podatku dochodowego</b>			<b>45 655</b>	<b>7 809</b>
<b>Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odrozonego, w tym:</b>	<b>23 164</b>	<b>(22 491)</b>		
Aktywo z tytułu podatku odrozonego	29 440	9 494		
Rezerwa z tytułu podatku odrozonego	6 276	31 985		

**18. ZAPASY**

Specyfikacja zapasów:

Zapasy	31.12.2011	31.12.2010
Materiały	2 247	2 638
Produkcja w toku	69	28
Produkty gotowe - mieszkania do sprzedaży	4 657	5 423
Towary	103 880	105 017
<b>Zapasy razem</b>	<b>110 853</b>	<b>113 106</b>

Na towary w Grupie składają się głównie grunty zakupione w celu ich dalszej odsprzedaży.

Poniższa tabela prezentuje zmiany wartości zapasów w okresach sprawozdawczych:

Zmiany stanu zapasów	01.01.2011 - 31.12.2011	01.01.2010 - 31.12.2010
<b>Na początek okresu sprawozdawczego</b>	<b>113 106</b>	<b>89 121</b>
Nakłady i zakupy	31 187	12 648
Zużycie na budowę	(604)	-
Sprzedaż	(29 952)	(199)
Odpisy aktualizujące zapasy	(1 346)	(2 223)
Nabycie udziału w nieruchomości od upadłego	23 030	-
Transfer do innych aktywów	(24 568)	-
Transfer z innych aktywów	-	13 759
<b>Na koniec okresu sprawozdawczego</b>	<b>110 853</b>	<b>113 106</b>

Na dzień 31 grudnia 2011 roku w ramach towarów Grupa ujęła:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Typ projektu	Wartość bilansowa
Opole Turawa	Opole	hipermarket	3 921
Brzeg	Brzeg	market	1 916
Wrocław/ Popowice	Wrocław	osiedle mieszkaniowe	78 827
Katowice - Centrum Multifunkcyjne	Katowice	centrum multifunkcyjne	12 370
Legnica - Browar	Legnica	mieszkania, biura	6 347
Dąbrowa Górnicza	Dąbrowa Górnicza	galeria handlowa	299
Krosno	Krosno	galeria handlowa	39
Paszowice	Paszowice	nieokreślony	61
Inne	-	-	100
<b>Razem</b>			<b>103 880</b>

Na dzień 31 grudnia 2010 roku w ramach towarów Grupa ujęła:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Typ projektu	Wartość bilansowa
Opole Malinka	Opole	hipermarket	3 053
Opole Turawa	Opole	hipermarket	11 235
Grudziądz	Grudziądz	centrum handlowo-rozrywkowe	2 418
Brzeg	Brzeg	market	1 890
Wrocław/ Popowice	Wrocław	osiedle mieszkaniowe	44 453
Legnica, ul. Jaworzyńska	Legnica	hurtownia	752
Katowice - Centrum Multifunkcyjne	Katowice	centrum multifunkcyjne	23 926
Legnica - Browar	Legnica	mieszkania, biura	6 347
Dąbrowa Górnicza	Dąbrowa Górnicza	galeria handlowa	299
Skarżysko Kamienna	Skarżysko Kamienna	galeria handlowa	10 382
Jarosław	Jarosław	galeria handlowa	61
Krosno	Krosno	galeria handlowa	33
Inne	-	-	168
<b>Razem</b>			<b>105 017</b>

Na dzień 31 grudnia 2011 roku w ramach produkcji w toku Grupa wykazała:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Typ projektu	Wartość bilansowa
Fortepiany	Legnica	roboty i usługi niesprzedane - refaktury	6
Wrocław - Popowice	Wrocław	roboty i usługi niesprzedane - refaktury	56
Inne	Legnica	roboty i usługi niesprzedane - refaktury	7
<b>Razem</b>			<b>69</b>

Na dzień 31 grudnia 2010 roku w ramach produkcji w toku Grupa wykazała:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Typ projektu	Wartość bilansowa
Fortepiany	Legnica	roboty i usługi niesprzedane - refaktury	4
Wrocław - Popowice	Wrocław	roboty i usługi niesprzedane - refaktury	24
<b>Razem</b>			<b>28</b>

Odpisy aktualizujące zapasy na 31 grudnia 2011r.

Nazwa projektu	Typ	Wartość brutto	Odpis aktualizujący	Odpis aktualizujący ujęty w roku 2011	Wartość bilansowa
Zgorzelec drogi	produkty gotowe	535	535	-	-
Katowice centrum multifunkcyjne	towar	22 441	10 071	40	12 370
Legnica Podkowa mieszkania	produkty gotowe	8 819	4 162	554	4 657
Legnica, ul. Jaworzyńska - Centorstal	towar	752	752	752	-
<b>Razem</b>		<b>32 547</b>	<b>15 520</b>	<b>1 346</b>	<b>17 027</b>

Odpisy aktualizujące zapasy na 31 grudnia 2010r.

Nazwa projektu	Typ	Wartość brutto	Odpis aktualizujący	Odpis aktualizujący ujęty w roku 2010	Wartość bilansowa
Zgorzelec drogi	produkty gotowe	535	535	-	-
Katowice centrum multifunkcyjne	towar	43 255	19 329	824	23 926
Legnica Podkowa mieszkania	produkty gotowe	9 246	3 823	1 399	5 423
<b>Razem</b>		<b>53 036</b>	<b>23 687</b>	<b>2 223</b>	<b>29 349</b>

Wyżej wymienione składniki zapasów zostały poddane testom na utratę wartości ze względu na zaistnienie przesłanek na rynku nieruchomości, które wskazywały na możliwość obniżenia wartości tych nieruchomości.

W roku 2011 oraz 2010 odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości został określony przez porównanie wartości odzyskiwalnej z wartością bilansową poszczególnych składników zapasów. Ujęta wartość odzyskiwalna nieruchomości w Katowicach i w Legnicy – mieszkania jest na poziomie wartości godziwej, która została ustalona poprzez odniesienie do aktywnego rynku. Wartość odzyskiwalna nieruchomości w Zgorzelcu oraz w Legnicy na ul. Jaworzyńskiej odpowiada ich wartości użytkowej. Odpisy aktualizujące w latach 2011 oraz 2010 są ujęte w pozycji 'pozostałe koszty operacyjne' sprawozdania z dochodów całkowitych. Ww. zapasy należą do segmentu sprzedaży nieruchomości.



Kwota odsetek dotycząca kosztów finansowania zewnętrznego aktywowana na towarach w roku 2011 wynosi 519 tys. zł ( w roku 2010: 1 902 tys. zł)

W roku 2011 na nieruchomościach stanowiących zapasy w Katowicach, we Wrocławiu, Brzegu, Dąbrowie Górniczej, Grudziądzu i Legnicy-Browar o łącznej wartości bilansowej 75 273 są ustanowione hipoteki:

- Katowice: hipoteka umowna łączna zwykła w kwocie 30 000 tys. zł, hipoteka umowna łączna kaucyjna do 1 500 tys. zł - obie hipoteki stanowiły zabezpieczenie kredytów; 3 hipoteki umowne łączne kaucyjne do kwoty 150 912 tys. zł - hipoteki stanowią zabezpieczenie wyemitowanych obligacji serii A, B, C.
- Wrocław: hipoteka kaucyjna na kwotę 120 000 tys. zł - hipoteka stanowi zabezpieczenie wyemitowanych obligacji serii C, ustanowiona na gruntach o wartość i bilansowej 54 341 tys. zł.
- Dąbrowa Górnicza: hipoteka umowna kaucyjna do kwoty 3 000 tys. zł oraz hipoteka umowna łączna kaucyjna do kwoty 3 250 tys. zł - ustanowione przez współwłaściciela nieruchomości
- Brzeg: hipoteka umowna kaucyjna do kwoty 5 600 tys. zł stanowiąca zabezpieczenie dotyczące umowy zakupu gruntu w Kaliszu
- Legnica-Browar: 3 hipoteki umowne łączne kaucyjne do kwoty 150 912 tys. zł - hipoteki te stanowią zabezpieczenie wyemitowanych obligacji serii A, B i C

W roku 2010 na nieruchomościach stanowiących zapasy w Katowicach i we Wrocławiu o łącznej wartości bilansowej 68 397 tys. zł były ustanowione hipoteki:

- Katowice: hipoteka zwykła w kwocie 30 000 tys. zł, hipoteka łączna kaucyjna do 1 500 tys. zł - obie hipoteki stanowiły zabezpieczenie kredytów, 3 hipoteki kaucyjne na kwotę 150 912 tys. zł - hipoteki stanowiły zabezpieczenie wyemitowanych obligacji serii A, B, C.
- Wrocław: hipoteka kaucyjna na kwotę 120 000 tys. zł - hipoteka stanowiła zabezpieczenie wyemitowanych obligacji serii C.

## 19. NALEŻNOŚCI I INNE AKTYWA

### Specyfikacja należności i innych aktywów długoterminowych

Należności i inne aktywa długoterminowe	31.12.2011	31.12.2010
Inwestycje w papiery wartościowe	24	-
Udzielone pożyczki	10 354	-
Koszty komercjalizacji nieruchomości inwestycyjnych	5 612	4 181
Udziały w jednostkach zależnych niepodlegających konsolidacji	-	60
Pozostałe koszty rozliczane w czasie	196	-
<b>Razem należności i inne aktywa netto</b>	<b>16 186</b>	<b>4 241</b>
Odpisy aktualizujące	-	-
<b>Należności i inne aktywa brutto</b>	<b>16 186</b>	<b>4 241</b>

### Specyfikacja należności i innych aktywów krótkoterminowych

Należności i inne aktywa krótkoterminowe	31.12.2011	31.12.2010
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	98 527	25 534
Udzielone pożyczki	287	-
Rozliczenia międzyokresowe	12 171	1 456
<b>Razem</b>	<b>110 985</b>	<b>26 990</b>
- długoterminowe	-	-
- krótkoterminowe	110 985	26 990

## Specyfikacja należności krótkoterminowych

Należności krótkoterminowe z tyt. dostaw i usług oraz pozostałe należności	31.12.2011	31.12.2010
Należności z tytułu dostaw i usług	24 909	6 027
Należności publiczno-prawne	20 406	13 011
Pozostałe należności i inne aktywa	53 212	6 496
w tym należności z tytułu kontraktu terminowego	-	80
<b>Razem należności netto</b>	<b>98 527</b>	<b>25 534</b>
Odpisy aktualizujące wartość należności	22 672	5 307
<b>Należności brutto</b>	<b>121 199</b>	<b>30 841</b>
<b>Razem należności netto</b>	<b>98 527</b>	<b>25 534</b>
- długoterminowe	-	-
- krótkoterminowe	98 527	25 534

## Wiekowanie należności przeterminowanych

Należności przeterminowane	31.12.2011	31.12.2010
do 90 dni	4 668	2 456
od 91 do 180 dni	720	994
od 181 do 360 dni	5 092	2 427
powyżej 360 dni	3 753	2 314
<b>Razem należności przeterminowane</b>	<b>14 233</b>	<b>8 191</b>
Odpisy aktualizujące należności przeterminowane	(6 374)	(5 307)
<b>Razem należności przeterminowane netto</b>	<b>7 859</b>	<b>2 884</b>

## Zmiany odpisów aktualizujących

Odpisy aktualizujące	31.12.2011	31.12.2010
Saldo początkowe	5 307	3 650
Utworzenie	9 708	2 413
Wykorzystanie	(806)	-
Rozwiązanie	(834)	(756)
Przekwalifikowanie z odpisów aktualizujących towary	9 297	-
<b>Saldo końcowe</b>	<b>22 672</b>	<b>5 307</b>

Ujęcie i odwrócenie odpisów aktualizujących należności zostało ustalone poprzez ocenę prawdopodobieństwa otrzymania przeterminowanych i wątpliwych należności. Odpisy oraz rozwiązanie i wykorzystanie odpisów należności prezentowane jest w pozycji 'pozostałe koszty operacyjne' oraz 'pozostałe przychody operacyjne' sprawozdania z dochodów całkowitych.

## Specyfikacja rozliczeń międzyokresowych krótkoterminowych

Rozliczenia międzyokresowe krótkoterminowe	31.12.2011	31.12.2010
Koszty ubezpieczeń	201	211
Koszty komercjalizacji nieruchomości w budowie	11 808	917
Proz wizja bankowa	-	150
Pozostałe koszty rozliczane w czasie	162	178
<b>Razem</b>	<b>12 171</b>	<b>1 456</b>

Na rozliczenia międzyokresowe składały się koszty lat przyszłych, na które wydatki zostały poniesione w danym roku. Koszty komercjalizacji nieruchomości stanowią nakłady poniesione na agenta leasingowego oraz na przystosowanie lokali w nieruchomościach inwestycyjnych do wynajmu.

Długoterminowe inwestycje w papiery wartościowe w roku 2010 w kwocie 13 657 tys. zł dotyczą 13 586 obligacji zakupionych w dniu 9 grudnia 2010 roku. Obligacje były oprocentowane stopą WIBOR 6M + 4,5%, natomiast kupony odsetkowe były płatne co pół roku. Termin wykupu obligacji ustalono na 9 grudnia 2013 roku, faktycznie zostały one wykupione w dniu 11 kwietnia 2011 roku.

**20. ŚRODKI PIENIĘŻNE****Specyfikacja**

<b>Środki pieniężne</b>	<b>31.12.2011</b>	<b>31.12.2010</b>
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	12 695	9 610
Pozostałe środki pieniężne	15 620	18 826
<b>Razem środki pieniężne</b>	<b>28 315</b>	<b>28 436</b>
- w tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	1 483	23 363

Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania w 2011 roku stanowiły środki pieniężne na kontach spółki Progress XI Sp. z o.o. oraz Progress XII Sp. z o.o., ze względu na ograniczenia w ich dysponowaniu wynikające z umów kredytowych.

Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania w 2010 roku stanowiły środki pieniężne na lokacie jednostki dominującej, która jest zabezpieczeniem kredytu niecelowego w Deutsche Bank oraz środki pieniężne na kontach spółki Rank Progress S.A., Progress III Sp. z o.o. oraz Progress II Sp. z o.o., ze względu na ograniczenia w ich dysponowaniu wynikające z umów kredytowych.

**21. AKTYWA TRWAŁE PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY**

W dniu 13 maja 2011 roku spółki zależne „Progress II” Sp. z o.o. i „Progress III” Sp. z o.o. podpisały ze spółką Kłodzko Retail Sp. z o.o. – dawniej Zizia Sp. z o.o. – spółką połączoną z funduszami Blackstone Real Estate, umowę sprzedaży Galerii Twierdza oraz Parku Handlowego Twierdza II w Kłodzku. Warunki zawarte w umowie sprzedaży były warunkami rynkowymi. Wartość przedmiotowej transakcji wyniosła 38 000 tys. EUR.

W dniu 1 września spółka zależna „Progress IX” Sp. z o.o. podpisała ze spółką Zamość Retail Sp. z o.o. – dawniej Rumex Sp. z o.o. – spółką połączoną z funduszami Blackstone Real Estate, umowę sprzedaży Galerii Twierdza w Zamościu. Warunki zawarte w przyrzeczonej umowie sprzedaży były warunkami rynkowymi. Wartość przedmiotowej transakcji wyniosła 44.144 tys. EUR netto.

W pozycji ‘wynik na nieruchomościach’ ujęto, dokonane w 2011 roku, przeszacowania Galerii Tęcza w Kaliszu, Galerii Twierdza w Zamościu oraz w Kłodzku łącznie na kwotę w kwocie 62 191 tys. zł oraz wynik na sprzedaży nieruchomości w Kłodzku, Zamościu oraz części nieruchomości w Kaliszu łącznie w kwocie 398 tys. zł. Ww. wyniki zostały także przedstawione w nocy 27.

W dniu 14 kwietnia 2011 r. spółka zależna „E.F. Progress I” Sp. z o.o. podpisała ze spółką Plantago Sp. z o.o. przedwstępną umowę sprzedaży Centrum Handlowego Galeria Tęcza w Kaliszu. Na podstawie umowy przedwstępnej strony transakcji zobowiązały się zawrzeć przyrzeczoną umowę sprzedaży nie później niż do dnia 30 grudnia 2011 r. za kwotę 39.800.035 EUR netto, przy czym ostateczna cena sprzedaży mogła ulec zmianie w umowie przyrzeczonej po zakończeniu badania due diligence prowadzonego przez Kupującego. Następnie, aneksem z dnia 30 grudnia 2011 r. zmieniono termin zawarcia umowy przyrzeczonej na nie później niż 29 lutego 2012 r. Umowa przyrzeczona została ostatecznie zawarta w dniu 9 lutego 2012 r.

Kwota odsetek dotycząca kosztów finansowania zewnętrznego aktywowana w aktywach trwałych przeznaczonych do sprzedaży w roku 2011 wynosi 1 049 tys. zł ( w roku 2010: 451 tys. zł).

<b>Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży</b>	<b>31.12.2011</b>	<b>31.12.2010</b>
Centrum Handlowe Twierdza	1 968	101 266
Park Handlowy Twierdza II		31 058
Kalisz	152 265	
<b>Razem</b>	<b>154 233</b>	<b>132 324</b>

**22. KAPITAŁ WŁASNY****Kapitał podstawowy**

Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio poprzez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Spółki na dzień 31 grudnia 2011 roku:

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna akcji (zł)	Liczba głosów	Udział % w kapitale	Udział % głosów
Andrzej Bartnicki bezpośrednio i pośrednio, w tym:	14 491 551	1 449 155	22 617 031	39,01%	42,36%
<i>MB Progress Capital Limited</i>	4 230 110	423 011	4 230 110	11,39%	7,92%
<i>Elsoria Limited</i>	2 135 961	213 596	2 135 961	5,75%	4,00%
Jan Mroczka bezpośrednio i pośrednio, w tym:	14 491 551	1 449 155	22 617 031	39,01%	42,36%
<i>MB Progress Capital Limited</i>	4 230 110	423 011	4 230 110	11,39%	7,92%
<i>Clarriford Limited</i>	2 135 961	213 596	2 135 961	5,75%	4,00%
Pozostali	8 161 949	816 195	8 161 949	21,97%	15,29%
<b>Razem</b>	<b>37 145 050</b>	<b>3 714 505</b>	<b>53 396 010</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

Jan Mroczka oraz Andrzej Bartnicki posiadają każdy po 50% udziałów i głosów w MB Progress Capital Limited.

Kapitał podstawowy wynosi 3 715 tys. zł i dzieli się na 37.145.050 akcji o wartości nominalnej 10 groszy każda.

16.250.960 imiennych akcji serii A jest uprzywilejowanych co do głosu na Walnym Zgromadzeniu w ten sposób, że na jedną akcję przypadają dwa głosy.

16.250.960 akcji serii B są akcjami na okaziciela i nie są uprzywilejowane.

4.643.130 akcji serii C pochodzi z podwyższenia kapitału akcyjnego, które zostało zarejestrowane w KRS w dniu 2 lipca 2010 r.

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

W związku z warunkową emisją akcji serii D, w dniu 10 sierpnia 2011 roku zostało zarejestrowane we właściwym Sądzie warunkowe podwyższenie kapitału podstawowego o 8 tys. zł.

**Wartość nominalna akcji**

Wszystkie wyemitowane akcje posiadają wartość nominalną wynoszącą 10 groszy każda i zostały w pełni opłacone.

**23. ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE****Specyfikacja zobowiązań finansowych**

Zobowiązania finansowe	31.12.2011	31.12.2010
Kredyty i pożyczki	310 006	302 133
Zobowiązania z tyt. leasingu finansowego	2 526	1 988
Pochodne instrumenty finansowe	827	-
Obligacje	99 225	99 604
<b>Zobowiązania finansowe razem, w tym:</b>	<b>412 584</b>	<b>403 725</b>
- długoterminowe, w tym	362 835	299 721
- powyżej 1 roku do 3 lat	303 264	112 128
- powyżej 3 roku do 5 lat	9 659	174 279
- powyżej 5 lat	49 912	13 314
- krótkoterminowe	49 749	104 004

## Specyfikacja zobowiązań z tytułu kredytów bankowych i pożyczek

Zobowiązania z tyt. kredytów bankowych i pożyczek	31.12.2011	31.12.2010
<b>Kredyty bankowe, w tym</b>	<b>310 006</b>	<b>302 133</b>
- długoterminowe, w tym	262 496	200 429
- powyżej 1 roku do 3 lat	203 856	13 166
- powyżej 3 roku do 5 lat	8 916	173 949
- powyżej 5 lat	49 724	13 314
- krótkoterminowe	47 510	101 704
<b>Pożyczki, w tym</b>	-	-
- długoterminowe	-	-
- krótkoterminowe	-	-
<b>Kredyty i pożyczki razem, w tym:</b>	<b>310 006</b>	<b>302 133</b>
- długoterminowe	262 496	200 429
- krótkoterminowe	47 510	101 704

Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek na dzień 31 grudnia 2011 roku:

Bank / Pożyczkodawca	Kredyt wg umowy		Kwota pozostała do spłaty (z odsetkami)		Warunki oprocentowania wg stanu na	Termin spłaty na dzień
	waluta	tys. zł	waluta	tys. zł	31.12.2011r.	31.12.2011r.
BZ WBK SA	20 000 TEUR	-	18 302 TEUR	80 836	EURIBOR1M+2,6 p.p.	2014-08-31
BZ WBK SA	29 317 TEUR	-	27 303 TEUR	120 591	EURIBOR1M+2,6 p.p.	2014-09-01
PKO BP SA	6 779 TEUR	-	6 726 TEUR	29 709	EURIBOR3M+3,75 p.p.	2032-02-01
Nordea Bank Polska S.A.	-	18 000	-	18 000	WIBOR 1M+1,5 p.p.	2012-04-30
Nordea Bank Polska S.A.	-	4 000	-	4 000	WIBOR 1M+1,5 p.p.	2012-04-30
BRE Bank S.A.	-	62 176	-	38 971	WIBOR 1M+2,5 p.p.	2028-03-31
BRE Bank S.A.	-	8 513	-	815	WIBOR 1M+2,0 p.p.	2013-03-31
Nordea Bank Polska S.A.	-	17 000	-	17 084	WIBOR 1M+1,75 p.p.	2012-06-29
<b>Razem</b>	<b>56 096 TEUR</b>	<b>109 689</b>	<b>52 331 EUR</b>	<b>310 006</b>		

Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek na dzień 31 grudnia 2010 roku:

Bank / Pożyczkodawca	Kredyt wg umowy		Kwota pozostała do spłaty (z odsetkami)		Warunki oprocentowania wg stanu na	Termin spłaty na dzień
	waluta	tys. zł	waluta	tys. zł	31.12.2010r.	31.12.2010r.
BZ WBK SA	20 000 TEUR	-	18 881 EUR	74 773	EURIBOR1M+2,6 p.p.	2014-08-31
BZ WBK SA	29 317 TEUR	-	28 736 EUR	114 250	EURIBOR1M+2,6 p.p.	2014-09-01
Deutsche Bank PBC	-	5 000	-	-	WIBOR1M+2,4 p.p.	2011-09-16
Deutsche Bank PBC	-	13 500	-	13 536	WIBOR1M+2,4 p.p.	2011-09-19
BZ WBK SA	16 311 TEUR	-	15 618 EUR	61 851	EURIBOR1M+2,6 p.p.	2011-06-30
PKO BP SA	-	18 930	-	17 665	WIBOR3M+3,75 p.p.	2032-02-01
PKO BP SA	-	4 184	-	1 757	WIBOR3M+3,75 p.p.	2011-08-31
PKO SA	-	22 179	-	17 300	WIBOR 1M+3,0 p.p.	2016-04-30
PKO SA	-	1 000	-	1 000	WIBOR 1M+3,0 p.p.	2011-06-08
PKO BP SA	-	70 660	-	-	WIBOR 1M+2,5 p.p.	2026-06-30
PKO BP SA	-	6 337	-	-	WIBOR 3M+2,35 p.p.	2011-10-31
<b>Razem</b>	<b>65 628 EUR</b>	<b>141 790</b>	<b>63 235 EUR</b>	<b>302 133</b>		

**Zabezpieczenia spłaty kredytów**

Na dzień 31 grudnia 2011 roku główne zabezpieczenie spłaty kredytów stanowiły:

**w spółkach Rank Progress S.A. i Progress XII Sp. z o.o.**

- hipoteka łączna na nieruchomościach przynależnych do Centrum Handlowego Galeria Piastów w Legnicy do kwoty 68.516.267,90 EUR
- zastaw na udziałach w spółce Progress XII Sp. z o.o.,
- zastaw na rachunkach bankowych Progress XII Sp. z o.o.,
- oświadczenia o poddaniu się egzekucji,
- przelew praw z umów ubezpieczenia nieruchomości i z umów najmu,
- poręczenie Rank Progress S.A. do kwoty 68.516.267,90 EUR

**w spółce Rank Muller Jelenia Góra Sp. z o.o.**

- hipoteka umowna zwykła w kwocie 28 500 tys. oraz umowna kaucyjna do kwoty 5 700 tys. zł na wieczystym użytkowaniu gruntu położonym w Jeleniej Górze,
- cesja wierzytelności z aktualnych umów najmu powierzchni Pasażu Grodzkiego w Jeleniej Górze,
- przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia Pasażu Grodzkiego w Jeleniej Górze,
- weksel in blanco zabezpieczający kredyt inwestycyjny na budowę Pasażu Grodzkiego w Jeleniej Górze,
- zastaw rejestrowy na udziałach Rank Muller Jelenia Góra Sp. z o.o.,
- poręczenie weksla przez spółkę Rank Progress S.A.
- oświadczenie o poddaniu się egzekucji na podstawie ustawy Prawo bankowe.

**w spółkach E.F. Progress VI Sp. z o.o. i Progress XI Sp. z o.o.**

- hipoteka łączna do kwoty 106.032.750 zł na nieruchomościach położonych w Świdnicy,
- zastaw rejestrowy i finansowy na całości udziałów spółki Progress XI Sp. z o.o.,
- zastaw rejestrowy na zbiorze rzeczy i praw Progress XI Sp. z o.o.,
- zastaw rejestrowy i finansowy na rachunkach bankowych Progress XI Sp. z o.o.,
- cesja praw z m.in. umów najmu przyszłej galerii położonej w Świdnicy,
- poręczenie spłaty kredytu przez spółkę Rank Progress S.A. do maksymalnej kwoty 93.264.000 PLN z tytułu udzielonego kredytu budowlanego oraz do maksymalnej kwoty 23.316.000 EUR z tytułu kredytu inwestycyjnego, oraz do maksymalnej kwoty 12.768.750 PLN z tytułu kredytu VAT.
- oświadczenie o poddaniu się egzekucji na podstawie ustawy Prawo bankowe.

**w spółce E.F. Progress IX Sp. z o.o. zabezpieczeniem spłaty kredytu jest:**

- hipoteka łączna do kwoty 27.000 tys. zł,
- cesja praw z umowy ubezpieczenia inwestycji od ryzyk w trakcie budowy,
- poręczenie spłaty kredytu przez Rank Progress S.A.,
- pełnomocnictwo do rachunków bankowych E.F. Progress IX Sp. z o.o.
- oświadczenie o poddaniu się egzekucji na podstawie ustawy Prawo bankowe.

**Specyfikacja zobowiązań z tytułu leasingu finansowego**

	31.12.2011	31.12.2010
<b>Zobowiązania z tyt. leasingu finansowego, w tym</b>	<b>2 526</b>	<b>1 988</b>
- długoterminowe, w tym	1 756	1 292
- powyżej 1 roku do 3 lat	825	962
- powyżej 3 roku do 5 lat	743	330
- powyżej 5 lat	188	-
- krótkoterminowe	770	696

Grupa użytkuje niektóre maszyny, urządzenia oraz środki transportu na podstawie umów leasingu finansowego.



Przyszłe minimalne opłaty leasingowe z tytułu tych umów oraz wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych przedstawia się następująco:

Minimalne opłaty leasingowe	2011		2010	
	Minimalne opłaty	Wartość bieżąca płatności	Minimalne opłaty	Wartość bieżąca płatności
- do roku	936	770	823	696
- od roku do pięciu lat	1 964	1 756	1 466	1 292
- powyżej pięciu lat	-	-	-	-
<b>Suma minimalnych opłat leasingowych</b>	<b>2 900</b>	<b>2 526</b>	<b>2 269</b>	<b>1 988</b>
Pomniejszona o koszty finansowe	(374)	-	(281)	-
<b>Bieżąca wartość minimalnych opłat leasingowych</b>	<b>2 526</b>	<b>2 526</b>	<b>1 988</b>	<b>1 988</b>

#### Specyfikacja zobowiązań z tytułu wyceny pochodnych instrumentów finansowych

	31.12.2011	31.12.2010
<b>Pochodne instrumenty finansowe, w tym</b>	<b>827</b>	-
- długoterminowe	-	-
- krótkoterminowe	827	-

Na dzień 31 grudnia 2010 roku Grupa posiadała jeden instrument finansowy, dla którego nie istnieje aktywny rynek tj. kontrakt forward zabezpieczający ryzyko walutowe, prezentowany w należnościach krótkoterminowych.

#### Specyfikacja zobowiązań z tytułu wyemitowanych obligacji

	31.12.2011	31.12.2010
<b>Wyemitowane instrumenty finansowe, w tym</b>	<b>99 225</b>	<b>99 604</b>
- długoterminowe, w tym	98 583	98 000
- powyżej 1 roku do 3 lat	98 583	98 000
- powyżej 3 roku do 5 lat	-	-
- powyżej 5 lat	-	-
- krótkoterminowe	642	1 604

Zobowiązanie z tytułu wyemitowanych obligacji na dzień 31 grudnia 2011 oraz 2010 roku stanowią wyemitowane w dniu 9 grudnia 2010 roku 100 tys. obligacji zwykłych na okaziciela serii C o oprocentowaniu WIBOR 6M + 5% z terminem wykupu na 9 grudnia 2013 roku o kuponach odsetkowych płatnych co pół roku.

Zabezpieczenie obligacji serii C na dzień 31 grudnia 2011 roku stanowiły ustanowione w roku 2010:

- hipoteka kaucyjna na kwotę 120 000 tys. PLN na nieruchomości Browar/ Legnica,
- hipoteka kaucyjna na kwotę 120 000 tys. PLN na nieruchomości Fortepiany/ Legnica,
- hipoteka kaucyjna na kwotę 120 000 tys. PLN na nieruchomości w Katowicach,
- hipoteka kaucyjna na kwotę 120 000 tys. PLN na nieruchomości we Wrocławiu – działka o powierzchni 3,7720 ha
- hipoteka kaucyjna na kwotę 120 000 tys. PLN na nieruchomości we Wrocławiu – działki o łącznej powierzchni 3,0691 ha
- hipoteka kaucyjna na kwotę 120 000 tys. PLN na nieruchomości w Zgorzelcu – działki o łącznej powierzchni 2,669 ha,
- hipoteka kaucyjna na kwotę 120 000 tys. PLN na nieruchomości w Zgorzelcu – działki o łącznej powierzchni 2,307 ha.

Hipoteki dotyczące wykupionych obligacji serii B oraz serii A, które na dzień przygotowania niniejszego sprawozdania finansowego nie zostały jeszcze wykreślone z ksiąg wieczystych:

- hipoteka kaucyjna na kwotę 30 912 tys. PLN na nieruchomości Browar/ Legnica,
- hipoteka kaucyjna na kwotę 30 912 tys. PLN na nieruchomości Fortepiany/ Legnica,
- hipoteka kaucyjna na kwotę 30 912 tys. PLN na nieruchomości przy ul. Złotoryjskiej 63 w Legnicy,
- hipoteka kaucyjna na kwotę 30 912 tys. PLN na nieruchomości w Katowicach.

**24. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA****Specyfikacja zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań**

	31.12.2011	31.12.2010
<b>Długoterminowe</b>	-	-
<b>Krótkoterminowe, w tym</b>	<b>62 058</b>	<b>71 833</b>
a) zobowiązania z tytułu dostaw i usług	9 710	2 871
b) zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i inne	12 999	1 993
c) zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	770	568
e) zobowiązania z tytułu nabytych usług budowlanych i gruntów	20 460	46 042
f) inne zobowiązania, w tym:	18 119	20 359
- kaucje otrzymane - Galeria Piastów / Legnica	657	3 131
- kaucje otrzymane - Galeria Twierdza / Kłodzko	-	271
- kaucje otrzymane - Galeria Twierdza II / Kłodzko	-	141
- kaucje otrzymane - Galeria Świdnicka / Świdnica	57	-
- kaucje otrzymane - Galeria Tęcza / Kalisz	677	-
- kaucje zatrzymane dotyczące prac budowlanych	16 371	7 452
- zaliczki otrzymane dotyczące sprzedaży gruntów	-	9 020
- inne	357	344
<b>Razem</b>	<b>62 058</b>	<b>71 833</b>

**25. PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY**

<b>Struktura przychodów ze sprzedaży</b>	<b>01.01.2011 - 31.12.2011</b>	<b>01.01.2010 - 31.12.2010</b>
Sprzedaż produktów i usług	86 215	43 782
Sprzedaż towarów	47 064	2 549
Zmiana stanu produktów	6 921	(1 896)
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	28 384	8 438
<b>Razem</b>	<b>168 584</b>	<b>52 873</b>

Całość przychodów ze sprzedaży została osiągnięta przez Grupę na rynku krajowym.

Na sprzedaż towarów w 2011 roku złożyła się sprzedaż :

<b>Nazwa kontrahenta</b>	<b>Nazwa projektu</b>	<b>Wartość</b>
MB Progress I Sp. z o.o.	Opole - Malinka grunt	7 700
IKEA Property Poland Sp. z o. o.	sprzedaż gruntu Opole-Turawa	39 213
Inne	materiały, złom	151
<b>Razem</b>		<b>47 064</b>

Na sprzedaż towarów w 2010 roku złożyła się sprzedaż :

<b>Nazwa kontrahenta</b>	<b>Nazwa projektu</b>	<b>Wartość</b>
McDonalds	Kłodzko - grunt pod obiekt gastronomiczny	2 400
Osoby prywatne	Skarżysko Kamienna - grunty	140
Inne	sprzęt budowlany, materiały	9
<b>Razem</b>		<b>2 549</b>



Na przychody ze sprzedaży produktów i usług w latach 2011 oraz 2010 składały się następujące pozycje:

<b>Sprzedaż produktów i usług</b>	<b>01.01.2011 - 31.12.2011</b>	<b>01.01.2010 - 31.12.2010</b>
Przychody z wynajmu powierzchni w Galeriach Handlowych	45 444	39 297
Usługi konsultingowe i pośrednictwa	6 316	543
Refaktury za roboty budowlane	2 492	2 370
Sprzedaż hipermarketu OBI w Krośnie	31 800	-
Pozostałe	163	1 572
<b>Razem</b>	<b>86 215</b>	<b>43 782</b>

## 26. SPECYFIKACJA KOSZTÓW DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ

<b>Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>01.01.2011 - 31.12.2011</b>	<b>01.01.2010 - 31.12.2010</b>
Amortyzacja	1 007	816
Zużycie materiałów i energii	17 235	8 047
Usługi obce	68 593	14 915
Podatki i opłaty	2 637	2 140
Wynagrodzenia	8 389	6 569
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	1 011	831
Pozostałe koszty rodzajowe	3 703	1 925
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	33 038	704
<b>Razem</b>	<b>135 613</b>	<b>35 947</b>

W ramach kosztów działalności operacyjnej zostały zawarte następujące koszty operacyjne dotyczące nieruchomości inwestycyjnych przeznaczonych na wynajem:

<b>Koszty Galerii</b>	<b>01.01.2011 - 31.12.2011</b>	<b>01.01.2010 - 31.12.2010</b>
Zużycie materiałów i energii	7 839	7 026
Usługi obce	6 039	5 930
Podatki i opłaty	682	654
Wynagrodzenia i ubezpieczenia społeczne	811	1 561
Pozostałe koszty rodzajowe	133	215
<b>Razem</b>	<b>15 504</b>	<b>15 386</b>

## 27. WYNIK NA NIERUCHOMOŚCIACH

<b>Nieruchomość</b>	<b>Kategoria</b>	<b>01.01.2011 - 31.12.2011</b>	<b>01.01.2010 - 31.12.2010</b>
Centrum Handlowe Twierdza, Park Handlowy Twierdza II	wynik na sprzedaży	11 986	(1 421)
	wycena zrealizowana	5 254	-
	wycena niezrealizowana	-	(3 964)
Galeria Twierdza / Zamość	wynik na sprzedaży	(11 548)	-
	wycena zrealizowana	28 146	-
	wycena niezrealizowana	-	76 784
Galeria Tęcza / Kalisz	wynik na sprzedaży części nieruchomości	(40)	-
	wycena niezrealizowana	28 791	16 145
Galeria Piastów I	wycena niezrealizowana	13 973	(7 820)
Galeria Piastów II	wycena niezrealizowana	2 499	(1 688)
Galeria Piastów III	wycena niezrealizowana	17 118	(10 126)
Pasaż Grodzki / Jelenia Góra	wycena niezrealizowana	(3 270)	(208)
Galeria Świdnicka / Świdnica	wycena niezrealizowana	25 513	15 123
Osiedle Ptasie	wycena niezrealizowana	(1 154)	146
Opole Turawa	wycena zrealizowana	-	(949)
Legnica/Fortepiany	wycena niezrealizowana	(1 215)	39
Zgorzelec	wycena niezrealizowana	(254)	3 476
<b>Razem</b>		<b>115 799</b>	<b>85 537</b>

Zasady wyceny nieruchomości zostały omówione w Nocie 13.

## 28. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

Pozostałe przychody operacyjne	01.01.2011 - 31.12.2011	01.01.2010 - 31.12.2010
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	51	18
Inne przychody operacyjne, w tym:	30 986	1 432
przychody z tytułu otrzymania udziału w nieruchomości od upadłego	20 522	-
kara umowna	5 731	-
odwrócenie odpisu aktualizującego wartość należności	834	756
<b>Razem</b>	<b>31 037</b>	<b>1 450</b>

## 29. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

Pozostałe koszty operacyjne	01.01.2011 - 31.12.2011	01.01.2010 - 31.12.2010
Odpis aktualizujący wartość należności	9 688	2 413
Odpis aktualizujący nieruchomości w budowie	448	3 302
Odpis aktualizujący wartość zapasów	1 346	2 332
Darowizny	2 457	134
Koszty sądowe i egzekucyjne	2 044	138
Utrata prawa do ulgi podatkowej	2 167	-
Kara umowna	880	-
Nieodpłatne przekazanie	1 342	-
Inne koszty operacyjne	718	416
<b>Razem</b>	<b>21 090</b>	<b>8 735</b>

## 30. PRZYCHODY FINANSOWE

Przychody finansowe	01.01.2011 - 31.12.2011	01.01.2010 - 31.12.2010
<b>Odsetki, w tym</b>	<b>693</b>	<b>230</b>
- odsetki bankowe	182	82
- odsetki od udzielonych pożyczek	390	18
- odsetki od należności	7	60
- odsetki od obligacji	114	70
<b>Zysk ze zbycia inwestycji</b>	<b>257</b>	<b>-</b>
<b>Inne przychody finansowe, w tym</b>	<b>61</b>	<b>9 391</b>
- saldo różnic kursowych	-	8 815
- inne	61	80
- zysk na pochodnych instrumentach finansowych	-	496
<b>Razem</b>	<b>1 011</b>	<b>9 621</b>

## 31. KOSZTY FINANSOWE

Koszty finansowe	01.01.2011 - 31.12.2011	01.01.2010 - 31.12.2010
Odsetki od kredytów	12 079	13 517
Odsetki od pożyczek	-	25
Odsetki od zobowiązań budżetowych	367	173
Odsetki od dłużnych papierów wartościowych	10 061	3 450
Prowizje i opłaty bankowe	1 244	1 956
Strata na pochodnych instrumentach finansowych	1 148	-
Różnice kursowe	19 833	-
Koszty finansowe z tytułu leasingu finansowego	157	185
Inne koszty finansowe	767	914
<b>Razem</b>	<b>45 656</b>	<b>20 220</b>

**32. PODATEK DOCHODOWY**

<b>Obciążenie podatkowe w sprawozdaniu z dochodów całkowitych</b>	<b>01.01.2011 - 31.12.2011</b>	<b>01.01.2010 - 31.12.2010</b>
<b>Bieżący podatek dochodowy</b>		
Bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego	(5 878)	(1 406)
Dodatkowe zobowiązanie podatkowe z lat poprzednich zaniechanej	-	-
<b>Odroczony podatek dochodowy</b>		
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	45 655	7 809
Korekta prezentacyjna dotycząca nabycia jednostki współkontrolowanej	39	9
Korekta prezentacyjna dotycząca sprzedaży jednostki zależnej	5	-
<b>Obciążenie podatkowe razem</b>	<b>(39 821)</b>	<b>(6 412)</b>

Główną pozycję podatku dochodowego w latach 2011-2010 stanowiła zmiana stanu rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego z tytułu wyceny do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych. Odroczony podatek dochodowy został zaprezentowany w Nocie 16.

Wypłacenie przez Grupę dywidend na rzecz akcjonariuszy nie powoduje żadnych skutków w zakresie podatku dochodowego.

**33. ZYSK/STRATA NA AKCJĘ**

<b>Zysk / strata na akcję</b>	<b>01.01.2011 - 31.12.2011</b>	<b>01.01.2010 - 31.12.2010</b>
Podstawowy zysk/strata netto za okres (w zł)	4,08	2,61
Rozwodniony zysk/strata netto za okres (w zł)	4,07	2,45

Zysk podstawowy przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za rok przypadającego na zwykłych akcjonariuszy jednostki dominującej przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu roku.

Zysk rozwodniony przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za rok przypadającego na zwykłych akcjonariuszy jednostki dominującej (skorygowanego o ewentualny efekt zamiany potencjalnych akcji zwykłych na akcje zwykłe) przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu roku powiększoną o średnią ważoną liczbę akcji zwykłych, które byłyby wyemitowane przy zamianie wszystkich rozważających potencjalnych akcji zwykłych na akcje zwykłe.

Akcjonariusze posiadający akcje serii A, uprzywilejowane co do głosu, przy wyliczeniu zwykłego i rozwodnionego zysku/straty na akcję są ujmowani jako akcjonariusze zwykli. Jednostka dominująca nie wyemitowała akcji uprzywilejowanych co do dywidendy.

Poniżej przedstawione zostały dane dotyczące zysku oraz akcji, które posłużyły do wyliczenia podstawowego i rozwodnionego zysku na akcję:

<b>Zysk / strata netto</b>	<b>01.01.2011 - 31.12.2011</b>	<b>01.01.2010 - 31.12.2010</b>
Zysk/strata netto za okres przypadający na zwykłych akcjonariuszy jednostki dominującej (w tys. zł)	151 687	90 971
Zysk/strata netto przypadający na zwykłych akcjonariuszy spółki dominującej, skorygowany o efekt rozwodnienia (w tys. zł)	151 687	90 971

Liczba akcji	01.01.2011 - 31.12.2011	01.01.2010 - 31.12.2010
Średnia ważona liczba wyemitowanych akcji zwykłych zastosowana do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję (w szt.)	37 145 051	34 829 845
Efekt rozwodnienia:		
Średnia ważona zadeklarowanych akcji zwykłych - emisja GPW (w szt.)	-	2 315 205
80 tys. sztuk warrantów A	79 261	-
<b>Średnia ważona liczba akcji zwykłych skorygowana o efekt rozwodnienia (w szt.)</b>	<b>37 224 312</b>	<b>37 145 050</b>

Jednostka dominująca w związku z Programem Motywacyjnym dokona emisji warrantów serii A zamiennych na akcje serii D, które są instrumentem rozwadniającym. Planowana liczba emisji warrantów A wynosi 80 tys. sztuk. Efekt rozwodnienia liczby akcji został obliczony w oparciu o średnią cenę akcji w roku 2011: 10,82 zł oraz cenę wykonania 1 warrantu serii A: 0,1 zł.

W okresie między dniem sprawozdawczym a dniem sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie wystąpiły żadne inne transakcje dotyczące akcji zwykłych lub potencjalnych akcji zwykłych.

#### 34. INFORMACJE DOTYCZĄCE ZADEKLAROWANEJ I WYPŁACONEJ DYWIDENDY

W dniu 28 grudnia 2011 roku Zarząd jednostki dominującej podjął warunkową uchwałę o wypłacie akcjonariuszom Spółki zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy za rok obrotowy 2011 w kwocie 1,35 zł za jedną akcję. Warunkiem skuteczności przedmiotowej uchwały jest: zatwierdzenie przedmiotowej uchwały przez Radę Nadzorczą jednostki dominującej oraz zbadanie przez biegłego rewidenta sprawozdania finansowego jednostki dominującej za okres od 1 stycznia 2011 r. do dnia 31 marca 2011 r., które nastąpiło do dnia 31 stycznia 2012 roku. Uprawnionymi do zaliczki są akcjonariusze Spółki posiadający jej akcje na dzień 24 marca 2012 roku (dzień ustalenia prawa do zaliczki), a rozpoczęcie wypłaty zaliczki nastąpi w dniu 31 marca 2012 roku (dzień wypłaty zaliczki). W dniu 13 lutego 2012 r. Rada Nadzorcza wyraziła zgodę na wypłatę zaliczki na poczet dywidendy za 2011 rok na warunkach określonych przez Zarząd jednostki dominującej.

Uchwałą 8/2011 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 20 czerwca 2011 r. zysk netto jednostki dominującej za okres od 1 stycznia 2010 r. do 31 grudnia 2010 r. w kwocie 5 399 tys. zł, powiększony o kwotę kapitału zapasowego w tej jego części, która została utworzona z zysków lat ubiegłych w wysokości 5 745 tys. zł, przeznaczono na wypłatę dywidendy w wysokości 0,30 zł brutto na jedną akcję. Termin utworzenia listy akcjonariuszy uprawnionych do dywidendy ustalono na dzień 1 lipca 2011 r. (dzień dywidendy). Dywidenda została wypłacona akcjonariuszom w dniu 30 grudnia 2011 roku.

#### 35. UMOWY PŁATNOŚCI W FORMIE AKCJI

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

Warunkami dającymi prawo do objęcia Warrantów A są: pozostawanie przez daną osobę, na określony dzień członkiem Zarządu, Rady Nadzorczej, pracownikiem lub współpracownikiem jednostki dominującej oraz zrealizowanie przez Grupę Kapitałową zysku netto za rok obrotowy 2011 w kwocie nie mniejszej niż 100 000 tys. zł. Podstawowymi przedziałami czasowymi dotyczącymi ww. umowy płatności w formie akcji są dzień uchwalenia Programu Motywacyjnego do dnia wygaśnięcia Warrantów A – 31 grudnia 2012 roku. Maksymalna liczba warrantów A wyniesie nie więcej niż 80 000 szt., cena wykonania wynosi 0,1 zł. W dniu 10 sierpnia 2011 roku zostało zarejestrowane we właściwym Sądzie warunkowe podwyższenie kapitału podstawowego o 8 tys. zł.

Wartość godziwa otrzymanych usług od osób uprawnionych do uczestnictwa w Programie Motywacyjnym została określona poprzez odniesienie do wartości godziwej przyznanych warrantów. Średnia ważona wartość godziwa została ustalona za pomocą modelu Blacka-Scholesa w kwocie 1 017 tys. zł.

Dane wejściowe do obliczenia wartości godziwej wynoszą:  
Kurs akcji na dzień wyceny (20 czerwca 2011 roku) 12,80 zł  
cena wykonania 0,10 zł  
oczekiwana zmienność 1,14 zł

stopa procentowa wolna od ryzyka 4,44%

Oczekiwana zmienność oparto na zmienności historycznej od dnia pierwszego notowania akcji 22 lipca 2010 roku do dnia 20 czerwca 2011 roku. Stopa procentowa została obliczona na podstawie średniej rentowności bonów skarbowych o terminie wykupu około 1 roku, wyemitowanych w okresie od 1 stycznia do 20 czerwca 2011 roku.

Na dzień 31 grudnia 2011 roku ujęto koszt wynikający z transakcji płatności w formie akcji w wysokości 487 tys. zł, wykazany w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycji 'koszty działalności operacyjnej – pozostałe koszty'.

### 36. WSPÓLNE PRZEDSIĘWZIECIA

Grupa posiadała na początku 2011 roku 66,42%-owy udział w spółce Rank Müller Jelenia góra sp. z o.o., w dniu 17 czerwca zostały nabyte pozostałe udziały w tej spółce, spółka została więc w sprawozdaniu z sytuacji finansowej skonsolidowana metodą pełną, natomiast przychody i koszty dotyczące pierwszego półrocza w sprawozdaniu z dochodów zostały ujęte metodą proporcjonalną. Grupa posiada także 50%-owy udział w spółce Rank-Pellene Sp. z o.o., NCT Inwestycje Świętokrzyskie Sp. z o.o. – obie spółki ujęte metodą proporcjonalną oraz od dnia 13 grudnia 2011 - 50% udział w spółce Progress XVII Sp. z o.o. – ze względu na niską istotność Spółka w całości została ujęta metodą proporcjonalną. Ww. spółki zajmują się budową i wynajmem nieruchomości oraz handlem nieruchomościami.

Udział Grupy w aktywach, zobowiązaniach, przychodach i kosztach we wspólnych przedsięwzięciach przedstawia się następująco:

<b>Udział w sprawozdaniu z sytuacji finansowej wspólnych przedsięwzięć:</b>	<b>31.12.2011</b>	<b>31.12.2010</b>
Aktywa obrotowe	50	1 566
Aktywa trwałe	10 004	28 820
Zobowiązania krótkoterminowe	12	(5 021)
Zobowiązania długoterminowe	-	(16 949)
Rozliczenia międzyokresowe bierne i rezerwy na zobowiązania	-	(85)
<b>Kapitał własny</b>	<b>10 066</b>	<b>8 331</b>

<b>Udział w przychodach i zysku wspólnych przedsięwzięć:</b>	<b>01.01.2011 - 31.12.2011</b>	<b>01.01.2010 - 31.12.2010</b>
Przychody ze sprzedaży	1 028	731
Koszty operacyjne	(1 100)	(732)
Pozostałe przychody operacyjne	1	(610)
Pozostałe koszty operacyjne	(4 709)	8
Przychody finansowe	18	14
Koszty finansowe	(789)	(233)
Zysk/Strata brutto przed opodatkowaniem	(5 601)	(856)
Podatek dochodowy	92	(157)
<b>Zysk/Strata netto</b>	<b>(5 693)</b>	<b>(699)</b>

Na dzień 31 grudnia 2011 roku Grupa nie posiada żadnych zobowiązań warunkowych na rzecz wspólnych przedsięwzięć.

Grupa na dzień 31 grudnia 2010 posiadała warunkowe zobowiązania dotyczące wspólnego przedsięwzięcia Rank Müller Jelenia Góra Sp. z o.o., stanowiące zabezpieczenie kredytu zaciągniętego w celu wybudowania Galerii Pasaż Grodzki w Jeleniej Górze. Łączna kwota warunkowych zobowiązań Grupy z tego tytułu wynosiła 9 819 tys. zł.

### 37. INWESTYCJA W JEDNOSTCE STOWARZYSZONEJ

Grupa w roku 2010 posiadała 20%-owy akcjonariat w spółce Cinema 3D S.A., która została założona w dniu 6 września 2010 roku i zajmuje się działalnością usługową polegającą na projekcji filmów. Jednostka stowarzyszona była ujmowana w sprawozdaniu skonsolidowanym metodą praw własności. W dniu 2 sierpnia 2011 roku wszystkie 20% akcji w jednostce stowarzyszonej zostały zbyte poza Grupę, zysk ze zbycia akcji wyniósł 20 tys. zł.

Cinema 3D S.A. jest spółką nienotowaną na giełdzie. Tabele poniżej przedstawiają skrócone informacje dotyczące inwestycji Grupy w spółkę Cinema 3D S.A. ujętą na dzień 31 grudnia 2010 roku oraz na dzień

sprzedaży akcji 2 sierpnia 2011 roku :

<b>Udział w sprawozdaniu z sytuacji finansowej jednostki stowarzyszonej:</b>	<b>02.08.2011</b>	<b>31.12.2010</b>
Aktywa obrotowe	250	173
Aktywa trwałe	468	431
Zobowiązania krótkoterminowe	(100)	(326)
Zobowiązania długoterminowe	(272)	-
Rozliczenia międzyokresowe bierne	(357)	(361)
<b>Kapitał własny</b>	<b>(11)</b>	<b>(83)</b>

<b>Udział w przychodach i zysku jednostki stowarzyszonej:</b>	<b>01.01.2011 - 02.08.2011</b>	<b>01.01.2010 - 31.12.2010</b>
Przychody	923	2
Zysk/Strata	72	(103)
w tym nieuwjęta strata	(11)	(83)
<b>Wartość bilansowa inwestycji</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

W dniu 31 stycznia 2011 roku jednostka dominująca poręczyła weksle in blanco, stanowiące zabezpieczenie umów leasingowych sprzętu kinowego dla jednostki stowarzyszonej Cinema 3D S.A. Zobowiązanie warunkowe z tego tytułu na 31 grudnia 2011 roku wynosi 1.319 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2010 r.: 0 zł)

### 38. INFORMACJE O TRANSAKcjACH ZE STRONAMI POWIĄZANYMI

Jednostka dominująca Grupy kapitałowej nie jest jednostką zależną od innej jednostki, jest jednostką dominującą najwyższego szczebla Grupy.

Transakcje między jednostką dominującą a jej jednostkami zależnymi będącymi stronami powiązanymi jednostki dominującej zostały wyeliminowane w trakcie konsolidacji i nie wykazano ich w niniejszej notce. Szczegółowe informacje o transakcjach między Grupą a pozostałymi stronami powiązanymi przedstawiono poniżej:

#### Transakcje ze stronami powiązanymi w roku 2011

Rodzaj powiązania	Strona powiązana	Transakcja	Obroty 2011	Saldo na 31.12.2011		
				Należności	Zobowiązani	
Jednostka mająca znaczący wpływ na Grupę (35% udziałów w jednostce dominującej)	MB Progress Capital Ltd.	Otrzymana pożyczka	2 000	-	-	
		Odsetki od otrzymanej pożyczki	6	-	-	
		Zakup gruntu	1 281	-	-	
		Sprzedaż kamienia				
Wspólne przedsięwzięcie (części transakcji niewyeliminowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym - dotyczące drugiego udziałowca)	Rank Müller Jelenia Góra Sp. z o.o.		82	-	-	
		Sprzedaż reklam - refaktury	2	-	-	
	Rank Pellene Sp. z o. o.	Usługa księgowa	9	9	-	
		Usługa księgowa i usług najmu	7	2	-	
	NCT Inwestycje Świątokrzyskie I Sp. z o. o.	Udzielone pożyczki	9 981	9 981	-	
		Odsetki od udzielonych pożyczek	373	373	-	
		Usługa księgowa i najmu	2	2	-	
	Jednostki zależne od kluczowego personelu kierowniczego lub członków ich bliskiej rodziny	Cinema 3D S.A.	Udzielona pożyczka	1 570	200	-
			Odsetki od udzielonej pożyczki	13	13	-
			Dofinansowanie najemcy	11 070	-	302
Sprzedaż usług - refaktury			126	-	-	
Sprzedaż usług księgowych i usług najmu			75	6	-	
Czynsz najmu w obiektach handlowych			230	-	-	
Usługa poręczenia			8	8	-	
Sprzedaż samochodu			54	54	-	



	MB Progress I Sp. z o. o.	Sprzedaż nieruchomości	9 471	9 471	-
		Usługa księgowa i najmu	11	1	
	Development Progress 1 Sp. z o. o.	Usługa księgowa i najmu	11	8	
		Udzielona pożyczka	70	70	
	Progress I Sp. z o. o.	Odsetki od udzielonej pożyczki	4	4	
		Sprzedaż usług księgowych i najmu	15	9	-
	Klub Con Cuore Małgorzata Mrocza	Wynajem lokalu	18	1	-
		Zakup usług gastronomicznych	172	-	18
	PATI Mariola Bartnicka	Wynajem lokalu	47	1	-
		Zakup usług nadzoru inwestorskiego	138	-	9
	"BRAND" Piotr Kowalski	Wynajem samochodu	30	5	-
		Wyjazdy służbowe -zakup	14	-	-
		Zwrot kosztów udziału w targach nieruchomości - sprzedaż	-	11	-
	Kancelaria Adwokacka Łukasz Kurdyś	Zakup usług doradztwa prawnego	26	-	3
	KMG Lawyers & Advisors Łukasz Kurdyś, Michał Miłoś, Jakub Górski s.c.	Zakup usług doradztwa prawnego	1 905	-	4
		Wynajem samochodu	30	-	-
		Usługa księgowa i najmu	31	6	
	3 Naj Sp. z o. o.	Usługa gastronomiczna	26		
		Czynsz najmu w obiektach handlowych	196	9	
		Refaktury usług	2		
		Dofinansowanie najemcy	2 583		
	Condizione Sp. z o. o.	Usługa księgowa i najmu	22	5	
		Czynsz najmu w obiektach handlowych	248	33	
		Dofinansowanie najemcy	4 797		
	Choice Sp. z o. o.	Usługa księgowa i najmu	12	3	
		Czynsz najmu w obiektach handlowych	11	-	
		Zakup towarów	2		2
		Dofinansowanie najemcy	2 583		
	Broaster Sp. z o. o.	Usługa księgowa i najmu	11	2	
		Czynsz najmu w obiektach handlowych	8		
		Dofinansowanie najemcy	2 583		
	Siciliano Sp. z o. o.	Usługa księgowa i najmu	13	3	
		Czynsz najmu w obiektach handlowych	18	4	
		Refaktury usług	2		
		Zakup towarów i usług	76		3
		Dofinansowanie najemcy	2 583		
	EFEZ Polska Sp. z o. o.	Usługa księgowa i najmu	21	5	
		Czynsz najmu w obiektach handlowych	116		
		Dofinansowanie najemcy	2 583		
	MJM Group S.A.	Usługa księgowa i najmu	7	1	

Jednostki zależne od  
kluczowego personelu  
kierowniczego lub członków  
ich bliskiej rodziny

## Transakcje ze stronami powiązаныmi w roku 2010

Rodzaj powiązania	Strona powiązana	Transakcja	Obroty 2010	Saldo na 31.12.2010	
				Należności	Zobowiązani
Jednostka mająca znaczący wpływ na Grupę (35% udziałów w jednostce dominującej)	MB Progress Capital Ltd.	Wynagrodzenie za zabezpieczenie kredytu	370	-	370
		Sprzedaż obligacji	18 784	-	18 518
		Sprzedaż gruntu	-	1 050	-
		Zakup gruntu	1 050	-	1 050
Wspólne przedsięwzięcie (części transakcji niewyeliminowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym - dotyczące drugiego udziałowca)	Rank Müller Jelenia Góra Sp. z o.o.	Sprzedaż usług zastępstwa inwestycyjnego	210	-	-
		Sprzedaż usług doradztwa	109	-	-
		Sprzedaż reklam - refaktury	10	-	-
		Sprzedaż usług obcych, opłat - refaktury	4	-	-
		Sprzedaż sprzętu	2	2	-
		Najem tablicy reklamowej - zakup	4	-	-
		Refaktura kosztu - zakup	1	-	-
		Dofinansowanie	3 000	-	-
Jednostka stowarzyszona	Cinema 3D S.A.	Refaktura usług - zakup	2	-	-
		Sprzedaż energii elektrycznej, usług obcych, reklamy - refaktury	18	4	-
		Sprzedaż usług księgowych i usług najmu	3	1	-
		Sprzedaż sprzętu	11	7	-
	MB Progress I Sp. z o.o.	Udzielona pożyczka	1691	-	-
		Otrzymana pożyczka	188	-	-
		Sprzedaż udziałów spółki zależnej	5	-	-
	Progress I Sp. z o.o.	Sprzedaż usług rejestracji spółki, księgowych i najmu	8	9	-
	Klub Con Cuore Małgorzata Mrocza	Wynajem lokalu	18	1	-
		Zakup usług gastronomicznych	146	-	1
Jednostki zależne od kluczowego personelu kierowniczego lub członków ich bliskiej rodziny	PATI Mariola Bartnicka	Wynajem lokalu	46	-	-
	"BRAND" Piotr Kowalski	Zakup usług nadzoru inwestorskiego	137	-	-
		Wynajem samochodu	29	5	-
		Wyjazdy służbowe - zakup	5	-	-
	Kancelaria Adwokacka Łukasz Kurdyś	Zwrot kosztów udziału w targach nieruchomości - sprzedaż	11	11	-
		Zakup usług doradztwa prawnego	22	-	-
	KMG Lawyers & Advisors Łukasz Kurdyś, Michał Miłoś, Jakub Górski s.c.	Zakup usług doradztwa prawnego	657	3	-
		Wynajem samochodu	29	-	-
	Jednostka zależna od udziałowca we wspólnie kontrolowanym podmiocie	Zakup usług - dzierżawa gruntu	19	-	-

Kwoty nieuregulowanych płatności nie są zabezpieczone i zostaną rozliczone w środkach pieniężnych. W roku 2010 nie udzielono i nie otrzymano żadnych gwarancji, natomiast w roku 2011 jednostka dominująca wystawiła weksle in blanco zabezpieczające umowy leasingowe spółki Cinema 3D S.A. . Na dzień 31 grudnia 2011 roku zobowiązanie Cinema 3D S.A. z tytułu umów leasingu wynosi 1 319 tys. zł W okresie obrotowym 2011 oraz 2010 nie ujęto rezerw ani kosztów z tytułu należności wątpliwych lub nieściągalnych wynikających z transakcji ze stronami powiązаныmi.

Sprzedaż na rzecz oraz zakupy od podmiotów powiązanych dokonywane są na warunkach odpowiadających warunkom rynkowym.

**39. WYNAGRODZENIE ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ**

Poza krótkoterminowymi świadczeniami pracowniczymi w formie wynagrodzeń Grupa nie dokonywała na rzecz kluczowego personelu kierowniczego innych świadczeń.

Wynagrodzenie wypłacone członkom Zarządu oraz członkom Rady Nadzorczej jednostki dominującej Grupy i jednostek zależnych przedstawiało się następująco:

<b>Wypłacone wynagrodzenie Zarządu</b>	<b>01.01.2011 - 31.12.2011</b>	<b>01.01.2010 - 31.12.2010</b>
Zarząd - wynagrodzenia	1 408	1 355
Zarząd (jednostki zależne) – wynagrodzenia	389	356
Rada Nadzorcza - wynagrodzenia	1 167	756
<b>Razem</b>	<b>2 964</b>	<b>2 467</b>

**40. ZATRUDNIENIE**

<b>Zatrudnienie</b>	<b>31.12.2011</b>	<b>31.12.2010</b>
Pracownicy fizyczni	19	25
Pracownicy umysłowi	67	47
<b>Razem</b>	<b>86</b>	<b>72</b>

**Koszt wynagrodzeń**

<b>Koszty zatrudnienia</b>	<b>01.01.2011 - 31.12.2011</b>	<b>01.01.2010 - 31.12.2010</b>
Wynagrodzenia	8 389	6 569
Składki na ubezpieczenie społeczne i inne świadczenia	1 011	831
<b>Razem</b>	<b>9 400</b>	<b>7 400</b>

**41. AKTYWA WARUNKOWE**

Na dzień 31 grudnia 2011 roku nie wystąpiły aktywa warunkowe.

Na dzień 31 grudnia 2010 roku zostało ujęte aktywo warunkowe dotyczące udziału w nieruchomości spółki Jogra 2, który jednostka dominująca miałaby otrzymać po zatwierdzeniu układu dot. postępowania upadłościowego w kwocie ok. 21 mln zł. Powyższa nieruchomość została przejęta w zamian za wierzytelność przysługującą jednostce dominującej wobec dłużnika rzeczowego - Jogra 2 Sp. z o.o. w upadłości. Kwota, za którą nastąpiło przejęcie nieruchomości wynosi 19 430 tys. zł, tj. 29,98 % łącznej sumy wierzytelności przysługującej jednostce dominującej, zaś pozostała część wierzytelności wobec dłużnika rzeczowego została umorzona zgodnie z ww. układem. Przejęcie nieruchomości nastąpiło w dniu 27 maja 2011 roku, w którym podpisano umowę przeniesienia praw do nieruchomości i tytułem wykonania układu w postępowaniu upadłościowym z Jogra 2 Sp. z o. o.

**42. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE**

Na dzień 31 grudnia 2011 roku Grupa posiada następujące istotne zobowiązania warunkowe:

W dniu 6 września 2011 roku spółka zależna „E.F. Progress IX” Sp. z o.o. wystawiła na rzecz Gminy Miejsce Piastowe dwa weksle własne in blanco z tytułu umowy dotyczącej wybudowania w miejscowości Miejsce Piastowe skrzyżowania oraz drogi gminnej. W przypadku nieprzekazania bezpłatnego, niewykonania budowy skrzyżowania łączącego drogę krajową z drogą gminną w Miejscu Piastowym weksle mogą być wypełnione na kwoty odpowiednio: 1 000 tys. zł oraz do wysokości dochodzonej przez Generalną Dyрекcję Dróg Krajowych i Autostrad w Rzeszowie z tytułu kar umownych w kwocie 10 zł/m<sup>2</sup> powierzchni za każdy dzień zwłoki wykonania budowy skrzyżowania oraz 10 zł/ m<sup>2</sup>/dzień za zajęcie większej powierzchni niż określona w umowie bez zezwolenia .

W dniu 7 września spółka zależna „E.F. Progress IX” Sp. z o.o. wystawiła na rzecz Gminy Miejsce Piastowe weksel własny in blanco z tytułu umowy dotyczącej ustalenia zakresu i szczegółowych warunków przebudowy drogi krajowej, wykonania inwestycji niedrogowej – budowy obiektu handlowo-usługowego oraz przebudowy drogi krajowej polegającej na budowie tej drogi z projektowaną drogą gminną w

miejsowości Miejsce Piastowe. W przypadku niewykonania przedmiotu umowy w terminie, nienależytego wykonania przedmiotu umowy, niewykonania umowy w związku z odstąpieniem od realizacji weksel może być wypełniony na kwoty odpowiednio: 0,2% wartości przedmiotu umowy za każdy dzień zwłoki, 0,2% wartości przedmiotu umowy za każdy dzień zwłoki w usunięciu wad, 50% wartości przedmiotu umowy.

W celu zawarcia transakcji sprzedaży nieruchomości w Zamościu spółka zależna „Progress IX” Sp. z o. o. jako sprzedający zobowiązała się do wykonania wszelkich zobowiązań dotyczących sprzedawanych nieruchomości. Jednostka dominująca jako gwarant wystawiła w dniu 1 września 2011 roku gwarancje na rzecz Zamość Retail Sp. z o. o. w celu zabezpieczenia wykonania wszelkich zobowiązań dotyczących sprzedawanej nieruchomości. Gwarancje zostały ustalone do wysokości ceny sprzedaży 44 144 tys. EUR i obowiązują do 1 września 2013 roku.

W celu zawarcia transakcji sprzedaży nieruchomości w Kłodzku w dniu 13 maja 2011 roku spółki zależne „Progress II” Sp. z o. o., „Progress III” Sp. z o. o. jako sprzedający zobowiązali się do wykonania wszelkich zobowiązań dotyczących sprzedawanych nieruchomości. Jednostka dominująca jako gwarant wystawiła gwarancje na rzecz Kłodzko Retail Sp. z o. o. w celu zabezpieczenia wykonania wszelkich zobowiązań dotyczących sprzedawanej nieruchomości. Gwarancje zostały ustalone do wysokości ceny sprzedaży 38 000 tys. EUR i obowiązują do 12 maja 2013 roku.

W dniu 31 stycznia 2011 roku jednostka dominująca poręczyła weksle in blanco, stanowiące zabezpieczenie umów leasingowych sprzętu kinowego dla jednostki stowarzyszonej Cinema 3D S.A. Zobowiązanie warunkowe z tego tytułu na 31 grudnia 2011 roku wynosi 1.319 tys. zł.

W dniu 23 grudnia 2009 r. jednostka dominująca wystawiła weksel własny in blanco, stanowiący zabezpieczenie ewentualnych roszczeń Focus Park Piła Sp. z o.o. w związku z zawartą w dniu 2 grudnia 2009r. umową zlecenia wraz z umową przeniesienia praw i obowiązków. Weksel może być wypełniony do maksymalnej kwoty 17 298 tys. zł.

W dniu 27 maja 2011 roku jednostka dominująca przejęła nieruchomość w związku z podpisaniem umowy przeniesienia praw do nieruchomości i tytułem wykonania układu w postępowaniu upadłościowym z Jogra 2 Sp. z o. o. Jednocześnie po przejęciu Nieruchomości jednostka dominująca została zobowiązana do zapłaty na rzecz wierzycieli z innych grup kwoty w maksymalnej wysokości 1.492 tys. zł, które to kwoty należne były tym wierzycielom zgodnie z zawartym układem. W dniu 19 grudnia 2011 zostało całkowicie uregulowane zobowiązanie warunkowe na rzecz wierzycieli z innych grup, zapłacono kwotę w wysokości 1 443 tys. zł.

Na dzień 31 grudnia 2010 roku zostały ujęte zobowiązania warunkowe:

Zobowiązanie wobec Gminy Miejskiej Kłodzko do wybudowania kina o minimalnej liczbie 500 miejsc siedzących na widowni. Rozpoczęcie robót budowlanych ustalono w terminie do dnia 30.06.2010 r., natomiast uzyskanie pozwolenia na użytkowanie w terminie do dnia 30.06.2013 r. Niedotrzymanie tych terminie skutkuje zobowiązaniem zapłaty na rzecz Gminy Miejskiej Kłodzko kary umownej w kwocie 3 000 000 zł. Natomiast nie wybudowanie obiektu kina w ogóle skutkować będzie zobowiązaniem zapłaty kary w kwocie 5 000 000 zł. W związku z otwarciem w styczniu 2011 roku kina znajdującego się w Parku Handlowym Twierdza II zobowiązanie warunkowe wobec Gminy Miejskiej Kłodzko do zapłacenia kary umownej w kwocie 3 000 tys. zł wygasło.

W dniu 23 grudnia 2009 r. jednostka dominująca wystawiła weksel własny in blanco, stanowiący zabezpieczenie ewentualnych roszczeń Focus Park Piła Sp. z o.o. w związku z zawartą w dniu 2 grudnia 2009r. umową zlecenia wraz z umową przeniesienia praw i obowiązków. Weksel może być wypełniony do maksymalnej kwoty 17 298 tys. zł.

W dniu 24 lutego 2010 r. jednostka dominująca poręczyła weksel in blanco, wystawiony przez podmiot współkontrolowany Rank Müller Jelenia Góra Sp. z o.o., jako zabezpieczenie spłaty kredytu inwestycyjnego oraz obrotowego, zaciągniętego w celu sfinansowania budowy Galerii Pasaż Grodzki w Jeleniej Górze. Kwota zobowiązania warunkowego, która przypada na zabezpieczenie spłaty kredytu w części nieujętej w sprawozdaniu finansowym tzn. kwota zobowiązania dotycząca drugiego współnika jednostki współkontrolowanej na 31 grudnia 2010r. wynosi 9 819 tys. zł. Z tytułu nabycia jednostki współkontrolowanej Rank Müller Jelenia Góra Sp. z o. o. w dniu 22 czerwca 2011 roku, poręczenie weksla in blanco przez jednostkę dominującą jako zabezpieczenia spłaty kredytu, zaciągniętego w celu sfinansowania budowy Galerii Pasaż Grodzki w Jeleniej Górze, nie jest ujawnione w zobowiązaniach warunkowych, ze względu na to, że całe zobowiązanie z tytułu ww. kredytu na dzień 31 grudnia 2011 roku stanowi zobowiązanie Grupy Kapitałowej i zostało w całości ujęte w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu z finansowym.

### 43. CELE I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Grupa, należą kredyty bankowe, kredyty w rachunku bieżącym, umowy leasingu finansowego. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność Grupy. Grupa posiada też aktywa finansowe, takie jak należności z tytułu dostaw i usług, środki pieniężne i depozyty krótkoterminowe, które powstają bezpośrednio w toku prowadzonej przez nią działalności. W 2011 roku Grupa zawarła walutowe kontrakty terminowe typu forward, które miały służyć zabezpieczeniu ryzyka niekorzystnych zmian kursów EURO w przypadku przewalutowania kredytów bankowych z zł na EUR. Na dzień bilansowy Grupa posiadała jeden kontrakt terminowy typu forward. Główne rodzaje ryzyka wynikającego z instrumentów finansowych Grupy obejmują ryzyko stopy procentowej przepływów pieniężnych, ryzyko płynności, ryzyko walutowe oraz ryzyko kredytowe. Zarząd weryfikuje i uzgadnia zasady zarządzania każdym z tych rodzajów ryzyka – zasady te zostały w skrócie omówione poniżej.

#### Ryzyko stopy procentowej

Narażenie Grupy na ryzyko wywołane zmianami rynkowych stóp procentowych dotyczy przede wszystkim długoterminowych zobowiązań finansowych ze zmienną stopą procentową tj. kredytów bankowych i zobowiązań z tytułu zawartych umów leasingu. Do końca 2011 roku Grupa uważała, iż ryzyko stopy procentowej nie miało znaczącego wpływu na jej wyniki finansowe. Grupa zamierza w przyszłości chronić się przed niekorzystnymi zmianami stopy procentowej poprzez zawieranie kontraktów zamiany zmiennej stopy procentowej na stałą. Trwające turbulencje na rynkach finansowych mogą jednak spowodować, że ocena tego ryzyka może w przyszłości ulec zmianie.

#### Ryzyko kredytowe

Grupa zawiera transakcje w większości z renomowanymi firmami o dobrej zdolności kredytowej. Wszyscy klienci, którzy pragną korzystać z kredytów kupieckich, poddawani są procedurom weryfikacji. Ponadto, dzięki bieżącemu monitorowaniu stanów należności, narażenie Grupy na ryzyko nieściągalnych należności nie jest wysokie. Zabezpieczenia należności handlowych stanowią kaucje oraz gwarancje bankowe. Analiza wiekowa przeterminowanych należności zaprezentowana jest w nocie 18. W odniesieniu do innych aktywów finansowych Grupy, takich jak środki pieniężne i ich ekwiwalenty, ryzyko kredytowe Grupy powstaje w wyniku niemożności dokonania zapłaty przez drugą stronę umowy, a maksymalna ekspozycja na to ryzyko równa jest wartości bilansowej tych instrumentów.

#### Ryzyko walutowe

Grupa zawiera umowy najmu powierzchni w większości w walucie EURO, w związku z czym występuje ryzyko walutowe związane z niekorzystną zmianą kursu waluty EURO w stosunku do zł. W celu zabezpieczenia ryzyka zmiany kursu EURO stosowanego jako waluta rozliczenia przychodu najmu, Grupa w roku 2010 oraz 2011 zmieniła kredyty bankowe służące finansowaniu inwestycji ze zł na EURO. Przyszłe inwestycje w nieruchomości o przepływach uzależnionych od waluty EURO będą zabezpieczone w znaczącym zakresie poprzez kredyty bankowe finansujące te inwestycje denominowane w EURO. Grupa zawiera walutowe kontrakty terminowe typu forward, które służyły zabezpieczeniu ryzyka niekorzystnych zmian kursów EURO w przypadku zamiany uzyskanych kredytów bankowych ze zł na EURO. Na dzień 31 grudnia 2011 roku Grupa posiadała pięć otwartych kontraktów typu forward – wszystkie dotyczące zaciągniętego kredytu na finansowanie inwestycji w Świdnicy (na dzień 31 grudnia 2010 roku: jeden otwarty kontrakt typu forward).

#### Ryzyko związane z płynnością

Grupa 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 jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie z rozmaitych źródeł finansowania, takich jak kredyty w rachunku bieżącym, umowy leasingu finansowego.

Analiza wymagalności zobowiązań finansowych zaprezentowana jest w nocie 23.

**44. ANALIZA WRAŻLIWOŚCI****Cele i zasady zarządzania ryzykiem rynkowym:**

Główne rodzaje ryzyka rynkowego wynikającego z instrumentów finansowych Grupy obejmują ryzyko stopy procentowej i ryzyko walutowe.

**Ryzyko stopy procentowej:**

Grupa korzysta ze zobowiązań głównie w formie kredytów o oprocentowaniu zmiennym oraz obligacji o oprocentowaniu stałym i zmiennym. W roku 2011 średnia ważona stopa oprocentowania dla wszystkich kredytów i obligacji wyniosła 7,8% (w roku 2010: 5,65%), natomiast odsetki od kredytów i obligacji obciążające wynik finansowy wyniosły 22 140 tys. zł (w roku 2010: 16 967 tys. zł).

Analiza wrażliwości odsetek na stopę procentową w roku 2011:

Zmiana stóp procentowych	średnia ważona stopa oprocentowania kredytów i obligacji [%]	Odsetki	Wpływ na wynik netto	Wpływ na kapitał własny
+0,25 p.p.	8,05%	22 853	577	577
+0,50 p.p.	8,30%	23 562	1 152	1 152
+0,75 p.p.	8,55%	24 272	1 727	1 727
+1,00 p.p.	8,80%	24 982	2 302	2 302
-0,25 p.p.	7,55%	21 434	(572)	(572)
-0,50 p.p.	7,30%	20 724	(1 147)	(1 147)
-0,75 p.p.	7,05%	20 014	(1 722)	(1 722)
-1,00 p.p.	6,80%	19 305	(2 297)	(2 297)

Analiza wrażliwości odsetek na stopę procentową w roku 2010:

Zmiana stóp procentowych	średnia ważona stopa oprocentowania kredytów [%]	Odsetki	Wpływ na wynik netto	Wpływ na kapitał własny
+0,25 p.p.	5,90%	17 718	(608)	(608)
+0,50 p.p.	6,15%	18 469	(1 216)	(1 216)
+0,75 p.p.	6,40%	19 219	(1 824)	(1 824)
+1,00 p.p.	6,65%	19 970	(2 432)	(2 432)
-0,25 p.p.	5,40%	16 216	608	608
-0,50 p.p.	5,15%	15 465	1 216	1 216
-0,75 p.p.	4,90%	14 715	1 824	1 824
-1,00 p.p.	4,65%	13 964	2 432	2 432

**Ryzyko walutowe**

Grupa narażona jest na ryzyko walutowe z tytułu zawieranych transakcji. Praktycznie wszystkie umowy podpisywane z najemcami są denominowane w EURO. Średnioroczny ważony przychodami kurs EURO w roku 2011 wyniósł 4,1108 PLN/EUR (w roku 2010: 3,9946 PLN/EUR). W roku 2011 przychody z czynszu denominowane w EURO wynosiły 29 325 tys. zł (w roku 2010: 32 859 tys. zł), co stanowiło 22% przychodów ze sprzedaży ogółem (w roku 2010: 71%).



Analiza wrażliwości przychodów na kurs euro:

Zmiana średniego kursu euro w 2011 roku	Średni kurs euro po zmianie	Przychody	Wpływ na wynik netto	Wpływ na kapitał własny
+5%	4,3164	30 792	1 188	1 188
+10%	4,5219	32 258	2 376	2 376
+15%	4,7275	33 724	3 563	3 563
+20%	4,9330	35 190	4 751	4 751
- 5%	3,9053	27 859	(1 187)	(1 187)
-10%	3,6998	26 393	(2 375)	(2 375)
-15%	3,4942	24 926	(3 563)	(3 563)
-20%	3,2887	23 460	(4 750)	(4 750)

Zmiana średniego kursu euro w 2010 roku	Średni kurs euro po zmianie	Przychody	Wpływ na wynik netto	Wpływ na kapitał własny
+5%	4,1943	34 502	1 331	1 331
+10%	4,3941	36 144	2 662	2 662
+15%	4,5938	37 787	3 992	3 992
+20%	4,7935	39 430	5 323	5 323
- 5%	3,7949	31 216	(1 331)	(1 331)
-10%	3,5951	29 573	(2 662)	(2 662)
-15%	3,3954	27 930	(3 992)	(3 992)
-20%	3,1957	26 287	(5 323)	(5 323)

W roku 2011 spółki zależne zbyły 2 galerie handlowe w Kłodzku oraz Zamościu. Przychody ze sprzedaży nieruchomości w Zamościu wyniosły 44 144 tys. euro, co wg kursu z dnia 31 sierpnia 2011 roku wynoszącego 4,1445 stanowiło kwotę 182 955 tys. zł przychodu z czego 1 000 tys. zł został odroczone, natomiast strata z ww. transakcji sprzedaży wyniosła 11 548 tys. zł:

Zmiana kursu euro na dzień 31.08.2011	Średni kurs euro po zmianie	Zysk/strata	Wpływ na wynik netto	Wpływ na kapitał własny
+5%	4,3517	-1 400	8 220	8 220
+10%	4,5590	7 747	15 629	15 629
+15%	4,7662	16 895	23 039	23 039
+20%	4,9734	26 043	30 449	30 449
- 5%	3,9373	-19 696	(6 600)	(6 600)
-10%	3,7301	-28 844	(14 009)	(14 009)
-15%	3,5228	-37 991	(21 419)	(21 419)
-20%	3,3156	-47 139	(28 829)	(28 829)

Przychody ze sprzedaży nieruchomości w Kłodzku wyniosły 38 000 tys. euro, co wg kursu z dnia 12 maja 2011 roku wynoszącego 3,9147 stanowiło kwotę 148 759 tys. zł przychodu, natomiast zysk z ww. transakcji sprzedaży wyniósł 11 986 tys. zł:

Zmiana kursu euro na dzień 12.05.2011	Średni kurs euro po zmianie	Zysk/strata	Wpływ na wynik netto	Wpływ na kapitał własny
+5%	4,1104	19 424	6 025	6 025
+10%	4,3062	26 862	12 049	12 049
+15%	4,5019	34 300	18 074	18 074
+20%	4,6976	41 738	24 099	24 099
- 5%	3,7190	4 548	(6 025)	(6 025)
-10%	3,5232	-2 890	(12 049)	(12 049)
-15%	3,3275	-10 328	(18 074)	(18 074)
-20%	3,1318	-17 766	(24 099)	(24 099)

Jednymi z kosztów wyrażonych w euro w roku 2011 roku były odsetki od kredytów które wyniosły 8 103 tys. zł (w roku 2010: 7 874 tys. zł), co stanowiło 4% kosztów ogółem (w roku 2010: 12%). Średni efektywny kurs EURO wyniósł 4,1405 PLN/EUR w roku 2011 (w roku 2010: 3,9946 PLN/EUR).

Analiza wrażliwości odsetek na kurs euro:

Zmiana średniego kursu euro	Średni kurs euro po zmianie	Odsetki	Wpływ na wynik netto	Wpływ na kapitał własny
+5%	4,3475	8 508	(328)	(328)
+10%	4,5546	8 913	(656)	(656)
+15%	4,7616	9 318	(985)	(985)
+20%	4,9686	9 724	(1 313)	(1 313)
- 5%	3,9335	7 698	328	328
-10%	3,7265	7 293	656	656
-15%	3,5194	6 888	984	984
-20%	3,3124	6 482	1 313	1 313

Zmiana średniego kursu euro w 2010 roku	Średni kurs euro po zmianie	Odsetki	Wpływ na wynik netto	Wpływ na kapitał własny
+5%	4,1943	8 268	(319)	(319)
+10%	4,3941	8 661	(638)	(638)
+15%	4,5938	9 055	(957)	(957)
+20%	4,7935	9 449	(1 276)	(1 276)
- 5%	3,7949	7 480	319	319
-10%	3,5951	7 087	638	638
-15%	3,3954	6 693	957	957
-20%	3,1957	6 299	1 276	1 276

Dodatkowo Grupa dokonała przeszacowania wartości niektórych nieruchomości do wartości godziwej, których wartość została wyrażona przez rzeczoznawcę w walucie EURO. Łączne wartości godziwe obiektów należących do Grupy, wycenione na dzień 31 grudnia 2011 roku, zostały ustalone na poziomie 142 326 tys. EUR (w roku 2010: 111 763 tys. EUR), co wg kursu euro z dnia 31.12.2011r. wynoszącego 4,4168 PLN/EUR (z dnia 31.12.2010r.: 3,9603 PLN/EUR) stanowiło kwotę 628 625 tys. zł (w roku 2010: 442 615 tys. zł).

Wartość godziwa Galerii Twierdza, wyceniona w walucie EURO na dzień 27 grudnia 2010 roku, została ustalona na poziomie 99 732 tys. EUR co wg kursu euro z dnia 27.12.2010r. wynoszącego 3,9603 PLN/EUR stanowiło kwotę 409 719 tys. zł.

Analiza wrażliwości wartości godziwej na kurs euro:

Zmiana kursu euro na dzień 31.12.2011	Średni kurs euro po zmianie	Wycena [tys. PLN]	Wpływ na wynik netto [tys. PLN]	Wpływ na kapitał własny
+5%	4,6376	645 658	25 459	25 459
+10%	4,8585	677 089	50 919	50 919
+15%	5,0793	708 520	76 378	76 378
+20%	5,3002	739 952	101 837	101 837
- 5%	4,1960	582 795	(25 459)	(25 459)
-10%	3,9751	551 364	(50 919)	(50 919)
-15%	3,7543	519 933	(76 378)	(76 378)
-20%	3,5334	488 501	(101 837)	(101 837)

Zmiana kursu euro na dzień 31.12.2010	Kurs euro po zmianie	Wycena	Wpływ na wynik netto	Wpływ na kapitał własny
+5%	4,1583	464 746	17 926	17 926
+10%	4,3563	486 877	35 852	35 852
+15%	4,5543	509 007	53 778	53 778
+20%	4,7524	531 138	71 704	71 704
- 5%	3,7623	420 484	(17 926)	(17 926)
-10%	3,5643	398 354	(35 852)	(35 852)
-15%	3,3663	376 223	(53 778)	(53 778)
-20%	3,1682	354 092	(71 704)	(71 704)

Zmiana kursu euro na dzień 27.12.2010	Kurs euro po zmianie	Wycena	Wpływ na wynik netto	Wpływ na kapitał własny
+5%	4,1751	104 983	4 049	4 049
+10%	4,3739	109 982	8 099	8 099
+15%	4,5727	114 982	12 148	12 148
+20%	4,7716	119 981	16 197	16 197
- 5%	3,7775	94 985	(4 049)	(4 049)
-10%	3,5787	89 986	(8 099)	(8 099)
-15%	3,3799	84 986	(12 148)	(12 148)
-20%	3,1810	79 987	(16 197)	(16 197)

#### 45. INSTRUMENTY FINANSOWE

Poniższa tabela przedstawia wykaz istotnych instrumentów finansowych Spółki, w podziale na poszczególne klasy i kategorie aktywów i zobowiązań.

Wyszczególnienie	Kategoria zgodnie z MSR 39	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
		31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010
<b>Aktywa finansowe</b>					
Posiadane akcje	WwWGpWF	24	-	8	-
Pożyczki udzielone	PiN	10 641	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	WwWGpWF	-	80	-	80
w tym walutowe kontrakty terminowe typu forward - przeznaczone do obrotu	WwWGpWF	-	80	-	80
Środki pieniężne		28 315	28 436	28 315	28 436
Należności z tytułu dostaw i usług	PiN	24 909	6 027	24 909	6 027
Pozostałe należności	PiN	73 618	19 507	73 618	19 507
<b>Zobowiązania finansowe</b>					
Kredyty i pożyczki otrzymane	PZFwgZK	310 006	302 133	310 006	302 133
Zobowiązania z tyt. leasingu finansowego	PZFwgZK	2 526	1 988	2 526	1 988
Pochodne instrumenty finansowe	WwWGpWF	827	-	827	-
w tym walutowe kontrakty terminowe typu forward - przeznaczone do obrotu	WwWGpWF	827	-	827	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	PZFwgZK	9 710	2 871	9 710	2 871
Zobowiązania z tyt. dłużnych papierów wartościowych	PZFwgZK	99 225	99 604	102 003	99 604
Pozostałe zobowiązania	PZFwgZK	52 348	68 860	52 348	68 860

Użyte skróty:

PIN – Pożyczki udzielone i należności

PZFwgZK – Pozostałe zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu

UdtW – Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności

WwWGpWF – Aktywa/zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

Wartości bilansowe środków pieniężnych i lokat krótkoterminowych, należności z tytułu dostaw i usług, zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz innych należności i zobowiązań krótkoterminowych są zbliżone do wartości bilansowych, głównie ze względu na krótkie terminy wymagalności tych instrumentów.

Wartość godziwa instrumentów nienotowanych: pożyczek i kredytów bankowych, zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego oraz nienotowanych obligacji (na dzień 31 grudnia 2010 roku) jest zbliżona do ich wartości godziwych ze względu na to, że nie wystąpiły istotne zmiany rynkowe, które mogłyby doprowadzić do wyceny powyżej lub poniżej ich zamortyzowanego kosztu. Na 31 grudnia 2011 oraz 2010 roku ww. wartości bilansowe instrumentów finansowych są zbliżone do ich wartości godziwych.

Na dzień 31 grudnia 2011 roku wyemitowane obligacje serii C są notowane na aktywnym rynku Catalyst, posiadane akcje jednostki obcej są notowane na GPW i ich wartość godziwa pochodzi bezpośrednio z rynku.

Instrumenty pochodne wyceniane są za pomocą technik opartych na obserwowalnych danych rynkowych (kurs walutowy). Technika wyceny polega się na zdyskontowanych przepływach pieniężnych przy użyciu spotowych i terminowych kursów wymiany walut.

#### Hierarchia wartości godziwej

Grupa stosuje następującą hierarchię dla celów określania i ujawniania informacji na temat wartości godziwej instrumentów finansowych, która uwzględnia istotność danych wejściowych:

Poziom 1: ceny notowane (nieskorygowane) na aktywnym rynku,

Poziom 2: dane wyjściowe inne niż ceny notowane zaliczane do Poziomu 1, które są obserwowalne dla składnika instrumentów finansowych w sposób bezpośredni lub pośredni,

Poziom 3: dane wejściowe do wyceny instrumentów finansowych, które nie są oparte na możliwych do zaobserwowania danych rynkowych, dane wejściowe nieobserwowalne.

Aktywa wyceniane w wartości godziwej:

Wyszczególnienie	Wartość godziwa			
	31.12.2011r.	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3
Posiadane akcje jednostki obcej	8	8	-	-

Wyszczególnienie	Wartość godziwa			
	31.12.2010r.	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3
Instrumenty pochodne - walutowe kontrakty forward	80	-	80	-

Zobowiązania wyceniane w wartości godziwej:

Wyszczególnienie	Wartość godziwa			
	31.12.2011r.	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3
Instrumenty pochodne - walutowe kontrakty forward	827	-	827	-

W roku 2010 Grupa nie posiadała zobowiązań wycenianych w wartości godziwej.

W roku 2011 oraz 2010 nie miały miejsca przesunięcia między hierarchiami instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej.

#### 46. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM

Głównym celem zarządzania kapitałem Grupy jest utrzymanie dobrego ratingu kredytowego i bezpiecznych wskaźników kapitałowych, które wspierałyby działalność operacyjną Spółki i zwiększały wartość dla jej akcjonariuszy.

Grupa zarządza strukturą kapitałową i w wyniku zmian warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, Grupa może zmienić wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy, zwrócić kapitał akcjonariuszom lub wyemitować nowe akcje. W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2011 roku oraz dnia 31 grudnia 2010 roku nie wprowadzono żadnych istotnych zmian do celów, zasad i procesów obowiązujących w tym obszarze.

#### 47. SPRAWY SĄDOWE

##### **Spór z Gminą-Miastem Grudziądz**

W dniu 30 lipca 2009 r. Gmina-Miasto Grudziądz wytoczyła powództwo przeciwko Spółce dominującej. Powód domagał się w tej sprawie nakazania Spółce złożenia oświadczenia woli, którego treścią miało być przeniesienie własności nieruchomości położonej w Grudziądzu o pow. ok. 3,5 ha i wartości ok. 3 500 000 PLN (wartość przedmiotu sporu). Podstawą roszczeń powoda miała być „Zobowiązująca Umowa Przekazania Nieodpłatnego Gruntu Stanowiąca Warunek Realizacji Inwestycji Centrum Handlowego Galerii Grudziądz” z dnia 26 stycznia 2006 r. W ocenie Spółki powództwo wytoczone przez Gminę-Miasto Grudziądz było bezzasadne, a w związku z tym w złożonej odpowiedzi na pozew i kolejnych pismach procesowych Spółka wnosiła o oddalenie powództwa.

Stanowisko Spółki podzielił zarówno Sąd I Instancji, który w dniu 3 grudnia 2009 r. oddalił powództwo w całości, jak i Sąd II Instancji, który w dniu 8 kwietnia 2010 r. oddalił w całości apelację Gminy Miasta-Grudziądz. Wyrok jest prawomocny.

W dniu 19 lipca 2010 r. powód złożył skargę kasacyjną od przedmiotowego wyroku, w której wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości. Pozwany w dniu 9 sierpnia 2010 r. złożył odpowiedź na skargę kasacyjną, w której wniósł o oddalenie skargi kasacyjnej powoda.

W dniu 20 stycznia 2011 r. Sąd Najwyższy wydał postanowienie, na mocy którego odmówił do przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania, tym samym sprawa została zakończona.

##### **Spór ze spółką Rathburn Holdings B.V.**

Dnia 30 maja 2007 roku jednostka dominująca sprzedała posiadane udziały w spółce Jogra 2 Sp. z o.o. spółce prawa holenderskiego Rathburn Holdings B.V. Łączna cena nabycia ustalona została na kwotę 81 556 tys. PLN, z czego zapłała kwoty 64 802 tys. PLN była uzależniona od uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości sprzedanych w ramach spółki Jogra 2 Sp. z o.o., który byłby zgodny umową zawartą z Rathburn Holdings B.V. Wierzytelność została zabezpieczona hipoteką na nieruchomości należącej do Jogra 2 Sp. z o.o.

Postanowieniem z dnia 25 maja 2010 r. została ogłoszona upadłość z możliwością zawarcia układu spółki Jogra 2 Sp. z o.o. (sprawa toczy się przed Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej, VIII Wydział Gospodarczy dla spraw Upadłościowych i Naprawczych, sygn. akt VIII GUp 20/10). W toku tego postępowania w dniu 2 sierpnia 2010 r. Rank Progress S.A. zgłosiła wierzytelność w kwocie 64.802.000,00 zł z tytułu płatności drugiej transzy ceny wynikającej z umowy z dnia 30 maja 2007 r.

W/w wierzytelność została uznana zarówno przez Sąd, jak i przez nadzorcę sądowego oraz przez upadłego, w związku z czym została ujęta na liście wierzytelności, która to lista jest już prawomocna.

W dniu 15 lutego 2011 r., w ramach postępowania upadłościowego, odbyło się Zgromadzenie Wierzycieli, na którym to Zgromadzeniu doszło do przegłosowania układu. Na mocy tegoż układu Rank Progress miał otrzymać, w terminie ok. 3 miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia o zatwierdzeniu układu, 30% nieruchomości wniesionej wcześniej do Jogra 2 Sp. z o.o. (o wartości ok. 21 mln zł), a Bank Zachodni WBK S.A. 70%.

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

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

Powyższa nieruchomość została przejęta w zamian za wierzytelność przysługującą jednostce dominującej wobec dłużnika rzeczowego - Jogra 2 Sp. z o.o. w upadłości. Kwota, za którą nastąpiło przejęcie nieruchomości wyniosła 19 430 tys. zł, tj. 29,98 % łącznej sumy wierzytelności przysługującej jednostce dominującej, zaś pozostała część wierzytelności wobec dłużnika rzeczowego została umorzona zgodnie z ww. układem. W konsekwencji, wartość ww. udziału w prawach do Nieruchomości została ujęta przez jednostkę dominującą jako przychód w dniu 27 maja 2011 roku, w którym podpisano umowę przeniesienia praw do nieruchomości i tytułem wykonania układu w postępowaniu upadłościowym z Jogra 2 Sp. z o. o.



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

**Postępowanie ws. ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie Centrum Handlowego Galeria Tęcza w Kaliszu**

W dniu 30 sierpnia 2007 r. wydana została przez Prezydenta Miasta Kalisza na rzecz Spółki dominującej decyzja o ustaleniu warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku handlowo-usługowo-rozrywkowego Centrum Handlowe Galeria Tęcza w Kaliszu. Decyzję tę zaskarżył do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Kaliszu Waldemar Wiącek. W wyniku odwołania w dniu 17 kwietnia 2008 r. SKO w Kaliszu zaskarżoną decyzję utrzymało w mocy. W/w decyzję SKO zaskarżył do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu Waldemar Wiącek oraz wniósł o uchylenie decyzji SKO, jak i poprzedzającej jej decyzji prezydenta miasta i o przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania. W dniu 24 czerwca 2009 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu uchylił zaskarżoną decyzję SKO oraz poprzedzającą ją decyzję prezydenta miasta. Spółka dominująca nie zgodziła się ze stanowiskiem WSA w Poznaniu i w dniu 22 sierpnia 2009 r. złożyła do Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie skargę kasacyjną od wyroku WSA w Poznaniu. Skarga kasacyjna została przyjęta i przesłana wraz z aktami do NSA. W skardze kasacyjnej Spółka dominująca wniosła o uchylenie w całości zaskarżonego wyroku WSA w Poznaniu i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania WSA w Poznaniu, względnie o uchylenie w całości zaskarżonego wyroku WSA w Poznaniu i rozpoznanie skargi kasacyjnej. Skarga kasacyjna Rank Progress S.A. została zarejestrowana w NSA pod sygn. akt II OSK 1828/09, a na rozprawie w dniu 4 listopada 2011 r. NSA zawiesił postępowanie w sprawie.

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

W dniu 29 kwietnia 2009 r. wydana została przez Prezydenta Miasta Kalisza na rzecz Rank Progress S.A. decyzja o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę budynku handlowo-usługowo-rozrywkowego Centrum Handlowe „Galeria Tęcza” w Kaliszu. Decyzję tę zaskarżył do Wojewody Wielkopolskiego Waldemar Wiącek. W wyniku odwołania w dniu 26 czerwca 2009 r. Wojewoda Wielkopolski zaskarżoną decyzję utrzymał w mocy. W/w decyzję Wojewody Wielkopolskiego zaskarżył do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego (WSA) w Poznaniu Waldemar Wiącek oraz wniósł o uchylenie decyzji Wojewody, jak i poprzedzającej jej decyzji prezydenta miasta oraz o przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania. Ponadto skarżący wniósł o wstrzymanie wykonania zaskarżonej decyzji. Emitent nie zgodził się ze stanowiskiem skarżącego, a w związku z tym w toku postępowania domagał się oddalenia skargi Waldemara Wiącka oraz oddalenia wniosku o wstrzymanie zaskarżonej decyzji. Postępowanie incydentalne dot. wstrzymania wykonania zaskarżonej decyzji zostało już prawomocnie zakończone sukcesem Rank Progress S.A., albowiem WSA uzależnił wstrzymanie zaskarżonej decyzji od wpłacenia przez skarżącego kaucji w wysokości 2.818.061,34 zł na zabezpieczenie roszczeń inwestora z powodu wstrzymania wykonania decyzji, czego skarżący nie uczynił. Sprawa jest zarejestrowana pod sygn. akt IV S.A. 728/09 i na mocy postanowienia WSA postępowanie w sprawie jest zawieszone.

Na gruncie przepisów z zakresu prawa budowlanego i kodeksu postępowania administracyjnego inwestor mógł bez przeszkód realizować przedmiotową inwestycję, której budowa była prowadzona w pierw przez spółkę zależną E.F. Progress I Sp. z o.o. a następnie, po wniesieniu aportem przedsiębiorstwa – przez spółkę pośrednio zależną Progress X Sp. z o.o. Budowa zakończyła się październiku 2011, a otwarcie galerii handlowej w Kaliszu nastąpiło w tym samym miesiącu. Nieruchomość została sprzedana w lutym 2012 r. o czym Emitent informował w raporcie bieżącym 03/2012.

**Spór z Gminą Zgorzelec**

W dniu 19 lutego 2012 r. Rank Progress S.A. wniosła o nakazanie złożenia oświadczenia woli w przedmiocie nabycia przez gminę Zgorzelec wybudowanej przez Spółkę sieci kanalizacji deszczowej związanej z inwestycjami dotyczącymi budowy centrów handlowych na obszarze gminy. Powództwo oparte zostało na art. 31 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001 r., które nakłada obowiązek zawarcia na gminę wykupu przedmiotowej kanalizacji. Sprawa obecnie toczy się przed SO w Legnicy, a najbliższa rozprawa odbędzie się dnia 15 marca 2012 r. Wartość przedmiotu sporu to 299.262 zł.

**Spór z Przedsiębiorstwem Budowlanym Cezbed Sp. z o.o. w upadłości**

Spółka Przedsiębiorstwo Budowlane Cezbed Sp. z o.o. była generalnym wykonawcą (dalej „Cezbed”, „generalny wykonawca”) inwestycji której inwestorem był E.F. Progress I Sp. z o.o. (dalej „Inwestor”) na mocy umowy z dnia umowy o generalne wykonawstwo inwestycji w ramach realizacji Centrum- Handlowo-Usługowego Galeria Tęcza w Kaliszu z dnia 28 października 2009 r. W związku z licznymi przypadkami



przewodzenia prac budowlanych niezgodnie z umową, w dniu 22 czerwca 2010 r. Inwestor naliczył generalnemu wykonawcy kary umowne w wysokości 13,9 mln zł oraz odstąpił od umowy. Natomiast generalny wykonawca artykułował wobec Inwestora roszczenie o zapłatę kwoty 6 mln zł, które Inwestor uznał za całkowicie pozbawione podstaw.

W międzyczasie, w dniu 17 grudnia 2010 r. została ogłoszona przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej VIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i naprawczych upadłość Cezbed Sp. z o.o. obejmująca likwidację majątku upadłego.

W kwietniu 2011 r. Inwestor sprzeciwił się przeprowadzeniu postępowania pojednawczego i nie wyraził zgody na zawarcie ugody w odpowiedzi na otrzymane zawiadanie do próby ugodowej o zapłatę 6 mln zł. Dnia 30 marca 2011 r. Inwestor zgłosił swoje wierzytelności w kwocie 15,3 mln zł w ramach postępowania upadłościowego do Sądu Rejonowego.

W dniu 21 listopada 2011 r. Sąd Rejonowy w Legnicy, Wydział VI Gospodarczy z siedzibą przy ul. Złotoryjskiej 40, w dniu 21 listopada 2011 r. dokonał zabezpieczenia majątku E.F. Progress I Sp. z o.o. poprzez ustanowienie tymczasowego nadzorca sądowego. Powyższe postanowienie zostało wydane na skutek złożenia przez syndyka masy upadłościowej spółki Cezbed wniosku o ogłoszenie upadłości. E.F. Progress I Sp. z o.o. Zgłoszenie wniosku o ogłoszenie upadłości E.F. Progress I Sp. z o.o. w opinii Emitenta było bezzasadne, albowiem nie zostały spełnione jakiegokolwiek przesłanki ogłoszenia upadłości. Ten sam Sąd Rejonowy w dniu 24 lutego 2012 r. Sąd wydał postanowienie o oddaleniu wniosku o ogłoszeniu upadłości E.F. Progress I Sp. z o.o.

Zarząd Emitenta jest przekonany, że nawet w przypadku uznania roszczenia Cezbed, skuteczne będzie potrącenie tego roszczenia z karami naliczonymi generalnemu wykonawcy. W konsekwencji, inwestor ujął w księgach rachunkowych roku 2011 karę naliczoną generalnemu wykonawcy do wysokości spornego zobowiązania i skompensował ją z tym zobowiązaniem.

#### **Inne Spory**

Emitent jak i jego spółki zależne są stroną w sporach z najemcami oraz byłymi najemcami o zapłatę czynszu najmu lokali w centrach i galeriach handlowych. Łączna wartość dochodzonych należności przez Grupę Kapitałową z tego tytułu, to kwota ok. 5,1 mln zł, z czego kwota 3,6 mln zł dotyczy należności dochodzonych przez Rank Progress S.A.

#### **48. ISTOTNE ZDARZENIA W 2011 ROKU NIEUJĘTE W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM OKRESU**

Spółka prezentuje poniżej istotne zdarzenia, które miały miejsce w roku 2011, a które nie powodowały konieczności ujęcia ich skutków w postaci aktywów, pasywów lub wpływu na wynik w bieżącym okresie sprawozdawczym; natomiast ich ujawnienie powinno umożliwić lepsze zrozumienie działalności Grupy Kapitałowej w roku 2011.

##### **Przedwstępna umowa sprzedaży nieruchomości należącej do spółki zależnej E.F. Progress I Sp. z o.o.**

W dniu 14 kwietnia 2011 r. spółka zależna E.F. Progress I Sp. z o.o. podpisała ze spółką Plantago Sp. z o.o. przedwstępną umowę sprzedaży Centrum Handlowego Galeria Tęcza w Kaliszu. Na podstawie umowy przedwstępnej strony transakcji zobowiązały się zawrzeć przyrzeczoną umowę sprzedaży nie później niż do dnia 30 grudnia 2011 r. za kwotę 39.800.035 EUR netto, przy czym ostateczna cena sprzedaży mogła ulec zmianie w umowie przyrzeczonej po zakończeniu badania due diligence prowadzonego przez Kupującego. Emitent informował o tej umowie w raporcie bieżącym 10/2011.

Następnie, aneksem z dnia 30 grudnia 2011 r. zmieniono termin zawarcia umowy przyrzeczonej na nie później niż 29 lutego 2012 r. Umowa przyrzeczona została ostatecznie zawarta w dniu 9 lutego 2012 r. o czy Emitent informował w raporcie bieżącym 3/2012.

##### **Umowa o współpracy na projekcie w Olsztynie zawarta przez spółkę zależną Progress VIII Sp. z o.o.**

W dniu 12 maja 2011 r., zależna od Emitenta spółka Progress VIII Sp. z o.o. (dalej „Inwestor”) zawarła umowę o współpracy zmienioną Aneksem 1 z dnia 30 czerwca 2011 r. z osobą fizyczną prowadzącą działalność gospodarczą (dalej „Wspólnik”). Strony umowy określiły w niej zasady współpracy w celu realizacji przedsięwzięcia inwestycyjnego polegającego m.in. na nabyciu nieruchomości położonych w Olsztynie przez Inwestora, zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zaprojektowania centrum handlowego, jego budowie a następnie jego sprzedaży przez Inwestora. Zysk ze sprzedaży nieruchomości zgodnie z umową o współpracy liczony jako przychód otrzymany ze sprzedaży pomniejszony o wszystkie koszty przygotowania inwestycji, prowadzenia projektu, realizacji i sprzedaży zostanie podzielony w proporcji 1/3 : 2/3 odpowiednio pomiędzy Wspólnika i Inwestora.

Zgodnie z założeniami aktualnego planu inwestycyjnego, Emitent planuje rozpoczęcie budowy wyżej wspomnianego centrum handlowego na przełomie I i II kwartału 2013 roku a jej zakończenie na przełomie III i IV kwartału 2014 roku. Całkowity zysk brutto z przedmiotowej inwestycji szacuje się na poziomie ok. 30 mln zł.

#### **49. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM**

W dniu 23 lutego 2012 roku spółka dominująca Rank Progress S.A. spłaciła 10 000 tys. z, natomiast w dniu 2 marca pozostałe 7 000 tys. zł kredytu zaciągniętego w Nordea Bank Polski S. A.

W dniu 13 lutego 2012 r., spółka zależna Progress XX Sp. z o. o. zawarła z ZPU GEMAR s.c. M. Kochanowski, E. Wylegała z siedzibą w Pile przedwstępną umowę sprzedaży wszystkich 5.893 udziałów o nominalnej wartości 500 zł każdy, w Spółce "GEMAR - UMECH" Sp. z o. o. o łącznej wartości 2 946,5 tys. zł, za łączną cenę 17 000 tys. zł. Umowa Przyrzeczona sprzedaży udziałów zostanie zawarta w terminie 14 dni od dnia, w którym spełnią się kumulatywnie wszystkie warunki zawarte w umowie przedwstępnej, nie później jednak niż do 15 sierpnia 2012 r., a jednocześnie nie wcześniej niż w dniu 30 kwietnia 2012 r. W przypadku nieuzasadnionej odmowy zawarcia przez którąś ze Stron Umowy Przyrzeczonej, druga Strona zobowiązuje się zapłacić karę umowną w kwocie 10 000 tys. zł. Spółka "GEMAR - UMECH" Sp. z o.o. z siedzibą w Pile jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w Pile, woj. Wielkopolskie, obręb 18, ul. 14 Lutego 26-30 wraz ze znajdującymi się na niej budynkami o łącznej powierzchni 2,8545 ha. Celem podpisanej przedwstępnej umowy sprzedaży jest zabezpieczenie przedmiotowych gruntów pod przyszłą inwestycję, jaką będzie budowa galerii handlowej.

W dniu 13 lutego 2012 r., uchwałą numer 1/02/2012 Rada Nadzorcza spółki dominującej Rank Progress S. A. wyraziła zgodę na wypłatę akcjonariuszom Spółki zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy za rok obrotowy 2011 w wysokości 1,35 zł na jedną akcję, tj. w łącznej wysokości 50.145.817,50 zł. Liczba akcji objętych dywidendą wynosi 37 145 050 sztuk.

W dniu 8 lutego 2012 roku ze spółka zależna Progress X Sp. z o. o. podpisała ze spółką Kalisz Retail Sp. z o.o. – dawniej Plantago Sp. z o.o., spółką połączoną z funduszami Blackstone Real Estate, umowę sprzedaży Galerii Tęcza w Kaliszu. Warunki zawarte w przyrzeczonej umowie sprzedaży są warunkami rynkowymi. W ramach przedmiotowej umowy jednostka dominująca Rank Progress S. A. udzieliła gwarancji wykonania wybranych zobowiązań ciążących na Progress X Sp. z o.o., jako sprzedającego wobec kupującego maksymalnie do kwoty transakcji. Gwarancja obowiązuje przez okres 2 lat od dnia transakcji. Wartość przedmiotowej transakcji sprzedaży nieruchomości wynosi 37 000 tys. EUR, tj.

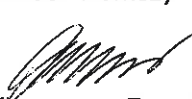
W dniu 17 stycznia 2012 roku spółka zależna „E. F. Progress IX” Sp. z o. o. spłaciła kredyt w wysokości 18 000 tys. zł, natomiast w dniu 15 lutego 2012 roku część kredytu w kwocie 2 000 tys. zł, które zostały zaciągnięte w Nordea Bank Polska S.A. w celu sfinansowania budowy hipermarketu budowlanego.

Jan Mroczka



Prezes Zarządu

Dariusz Domszy



Wiceprezes Zarządu

Mariusz Kaczmarek



Członek Zarządu  
Osoba sporządzająca

Legnica, dnia 14 marca 2012 roku