

**SPRAWOZDNIENIE Z DZIAŁALNOŚCI
GRUPY KAPITAŁOWEJ**



Rank Progress SA

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

SPIS TREŚCI

1.	Informacje ogólne	4
2.	Wybrane dane finansowe	5
3.	Roczne sprawozdanie finansowe	6
4.	Charakterystyka Grupy Kapitałowej Emitenta	6
4.1.	Opis organizacji Grupy Kapitałowej Emitenta wraz ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji oraz opis zmian w organizacji Grupy Kapitałowej Emitenta wraz z podaniem ich przyczyn	8
4.2.	Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania Emitenta i jego Grupą Kapitałową	10
4.3.	Informacje o powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych Emitenta z innymi podmiotami oraz określenie jego głównych inwestycji krajowych i zagranicznych (papiery wartościowe, instrumenty finansowe, wartości niematerialne i prawne oraz nieruchomości), w tym inwestycji kapitałowych dokonanych poza jego grupą jednostek powiązanych oraz opis metod ich finansowania;	10
4.4.	wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści, w tym wynikających z programów motywacyjnych lub premiiowych opartych na kapitale Emitenta, w tym programów opartych na obligacjach z prawem pierwszeństwa, zamiennych, warrantach subskrypcyjnych (w pieniądzu, naturze lub jakiegokolwiek innej formie), wypłaconych, należnych lub potencjalnie należnych, odrębnie dla każdej z osób zarządzających i nadzorujących Emitenta w przedsiębiorstwie Emitenta, bez względu na to, czy odpowiednio były one zaliczane w koszty, czy też wynikały z podziału zysku; w przypadku gdy Emitentem jest jednostka dominująca, wspólnik jednostki współzależnej lub znaczący inwestor - oddzielnie informacje o wartości wynagrodzeń i nagród otrzymanych z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek podporządkowanych;	12
4.5.	określenie łącznej liczby i wartości nominalnej wszystkich akcji (udziałów) Emitenta oraz akcji i udziałów w jednostkach powiązanych Emitenta, będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących (dla każdej osoby oddzielnie)	12
4.6.	informację o systemie kontroli programów akcji pracowniczych	13
5.	Charakterystyka działalności Grupy Kapitałowej Emitenta	14
5.1.	omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych, ujawnionych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, w szczególności opis oraz ocenę czynników i zdarzeń, w tym o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na działalność grupy i osiągnięte przez nią zyski lub poniesione straty w roku obrotowym, a także omówienie perspektyw rozwoju działalności grupy przynajmniej w najbliższym roku obrotowym;	14
5.2.	ważniejsze zdarzenia mające znaczący wpływ na działalność oraz wyniki finansowe Grupy Kapitałowej Emitenta w roku obrotowym lub których wpływ jest możliwy w następnych latach	16
5.3.	informacje o podstawowych produktach, towarach lub usługach wraz z ich określeniem wartościowym i ilościowym oraz udziałem poszczególnych produktów, towarów i usług (jeżeli są istotne) albo ich grup w sprzedaży Emitenta ogółem, a także zmianach w tym zakresie w danym roku obrotowym;	16
5.4.	informacje o rynkach zbytu, z uwzględnieniem podziału na rynki krajowe i zagraniczne, oraz informacje o źródłach zaopatrzenia w materiały do produkcji, w towary i usługi, z określeniem uzależnienia od jednego lub więcej odbiorców i dostawców, a w przypadku gdy udział jednego odbiorcy lub dostawcy osiąga co najmniej 10% przychodów ze sprzedaży ogółem - nazwy (firmy) dostawcy lub odbiorcy, jego udział w sprzedaży lub zaopatrzeniu oraz jego formalne powiązania z Emitentem;	18
5.5.	informacje o zawartych umowach znaczących dla działalności Grupy Kapitałowej Emitenta, w tym znanych grupie umowach zawartych pomiędzy akcjonariuszowi (wspólnikami), umowach ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji	18
5.6.	informacje o istotnych transakcjach zawartych przez Emitenta lub jednostkę od niego zależną z podmiotami powiązanymi na innych warunkach niż rynkowe, wraz z ich kwotami oraz informacjami określającymi charakter tych transakcji - obowiązek uznać się za spełniony poprzez wskazanie miejsca zamieszczenia informacji w sprawozdaniu finansowym;	22

5.7. informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych w danym roku obrotowym umowach, dotyczących kredytów i pożyczek, z podaniem co najmniej ich kwoty, rodzaju i wysokości stopy procentowej, waluty i terminów ich wymagalności	22
5.8. informacje o udzielonych pożyczkach, w danym roku obrotowym ze szczególnym uwzględnieniem pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym emitenta, z podaniem co najmniej ich kwoty, rodzaju i wysokości stopy procentowej, waluty i terminów ich wymagalności, a także udzielonych i otrzymanych w danym roku obrotowym poręczeniach i gwarancjach, ze szczególnym uwzględnieniem poręczeń i gwarancji udzielonych jednostkom powiązanym Emitenta;	24
5.9. opis struktury głównych lokat kapitałowych lub głównych inwestycji dokonanych w ramach Grupy Kapitałowej Emitenta w danym roku obrotowym.	28
5.10. ocenę możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych, w tym inwestycji kapitałowych, w porównaniu do wielkości posiadanych środków, z uwzględnieniem możliwych zmian w strukturze finansowania tej działalności	29
5.11. charakterystyka struktury aktywów i pasywów skonsolidowanego bilansu, w tym z punktu widzenia płynności grupy kapitałowej Emitenta,	29
5.12. opis istotnych pozycji pozabilansowych w ujęciu podmiotowym, przedmiotowym i wartościowym;	30
5.13. ocenę, wraz z jej uzasadnieniem, dotyczącą zarządzania zasobami finansowymi, ze szczególnym uwzględnieniem zdolności wywiązywania się z zaciągniętych zobowiązań, oraz określenie ewentualnych zagrożeń i działań, jakie Grupa Kapitałowa Emitenta podjęła lub zamierza podjąć w celu przeciwdziałania tym zagrożeniom;	30
5.14. objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie rocznym, a wcześniej publikowanymi prognozami wyników na dany rok;	32
6. Pozostałe informacje	32
6.1. opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń, z określeniem, w jakim stopniu Grupa Kapitałowa Emitenta jest na nie narażona	32
6.2. charakterystykę zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju grupy oraz opis perspektyw rozwoju działalności grupy co najmniej do końca roku obrotowego następującego po roku obrotowym, za który sporządzono skonsolidowane sprawozdanie finansowe zamieszczone w raporcie rocznym, z uwzględnieniem elementów strategii rynkowej przez nią wypracowanej.	33
6.3. informacje o ważniejszych osiągnięciach w dziedzinie badań i rozwoju;	35
6.4. informacje dotyczące zagadnień środowiska naturalnego;	35
6.5. informacje dotyczące zatrudnienia;	35
6.6. Biegły rewident:	35
6.6.1. dacie zawarcia przez Emitenta umowy, z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych, o dokonanie badania lub przeglądu sprawozdania finansowego lub skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz okresie, na jaki została zawarta ta umowa;	35
6.6.2. wynagrodzeniu podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, wypłaconym lub należnym za rok obrotowy;	36
6.6.3. informacje dotyczące podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych dla poprzedniego roku obrotowego.	37
6.7. informacje o posiadanych przez Spółkę oddziałach (zakładach)	37
6.8. opis istotnych zdarzeń istotnie wpływających na działalność Emitenta i jego Grupy Kapitałowej jakie nastąpiły w roku obrotowym, a także po jego zakończeniu, do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego	37
6.9. wskaźniki finansowe	38
6.10. informacje o instrumentach finansowych w zakresie:	38
6.11. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa Emitenta	40
6.12. Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, z uwzględnieniem informacji w zakresie:	43
a) postępowania dotyczące zobowiązań albo wierzytelności Emitenta lub jednostki od niego zależnej, których wartość stanowi co najmniej 10 % kapitałów własnych Emitenta, z określeniem:	



przedmiotu postępowania, wartości przedmiotu sporu, daty wszczęcia postępowania, stron wszczętego postępowania oraz stanowiska Emitenta,.....	43
6.13. Wszelkie umowy zawarte między Spółką a osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy ich odwołanie lub zwolnienie następuje z powodu połączenia Emitenta przez przejęcie	45
6.14. Informacje o znanych Spółce umowach (w tym również zawartych po dniu bilansowym), w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy i obligatariuszy.	45
6.15. Informacje o nabyciu udziałów (akcji) Emitenta, a w szczególności celu ich nabycia, liczbie i wartości nominalnej, ze wskazaniem, jaką część kapitału zakładowego reprezentują, cenie nabycia oraz cenie sprzedaży tych udziałów (akcji) w przypadku ich zbycia.	46
6.16. W przypadku emisji papierów wartościowych w okresie objętym raportem - opis wykorzystania przez Emitenta wpływów z emisji do chwili sporządzenia sprawozdania z działalności;.....	46
6.17. Charakterystyka polityki w zakresie kierunków rozwoju Grupy Kapitałowej Emitenta.....	46
6.18. Informacja o stosowaniu ładu korporacyjnego;.....	47
6.18.1. W odniesieniu do Grupy Kapitałowej Emitenta.....	47
6.18.2. W odniesieniu do Emitenta	48

1. Informacje ogólne

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

Rank Progress S.A. (dalej: „Emitent”, „Spółka”, „jednostka/podmiot dominujący”) to firma inwestycyjno-deweloperska z siedzibą w Legnicy, działająca na polskim rynku nieruchomości. Spółka powstała w wyniku podjętej uchwały wspólników spółki Bartnicki, Mroczka E.F. RANK PROGRESS Spółka jawna w dniu 1 października 2007 poprzez przekształcenie ze spółki jawnej w spółkę akcyjną. Spółka akcyjna została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym dnia 10 października 2007 roku. Siedziba Spółki znajduje się w Legnicy (59-220), przy ulicy Złotoryjskiej 63. Spółka prowadzi działalność w formie spółki akcyjnej zarejestrowanej w Polsce i aktualnie wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy we Wrocławiu pod numerem KRS 0000290520.

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:

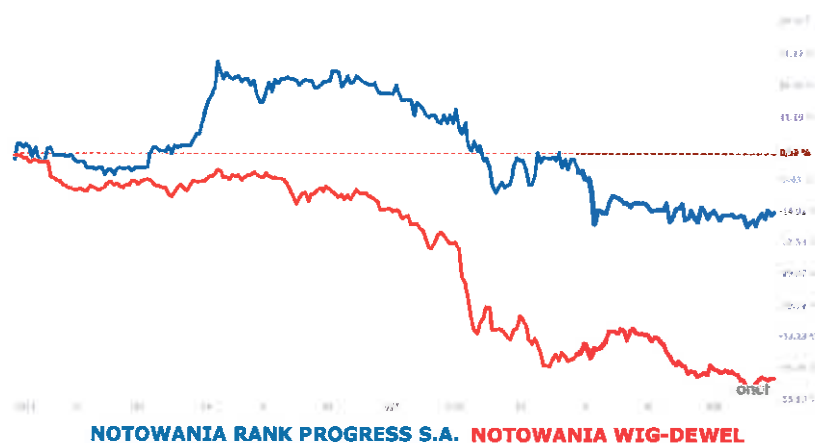
- wielkopowierzchniowe centra handlowo-usługowe,
- śródmiejskie galerie handlowe,
- obiekty o funkcji mieszanej tj. mieszkaniowo-usługowo-biurowej,
- wysoko rentowne krótkoterminowe projekty inwestycyjne.

Jednostkę dominującą oraz całą Grupę kontrolują Andrzej Bartnicki oraz Jan Mroczka, którzy bezpośrednio i pośrednio posiadają po 42,35% udziału głosów na Walnym Zgromadzeniu.

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

W trudnym nie tylko dla rynku deweloperskiego roku 2011 kurs akcji Rank Progress S.A. na warszawskim parkiecie w porównaniu do całego warszawskiego indeksu giełdowego spółek z sektora deweloperskiego zachowywał się zdecydowanie lepiej niż kurs WIG-u spółek deweloperskich.

Wartość akcji spółki Rank Progress S.A. w ciągu całego roku spadła o 13,92 % z poziomu 10,42 zł/akcję do 8,97 zł/akcję, natomiast cały WIG deweloperski stracił 51,2 % od początku roku. Poniższe wykresy przedstawiają kształtowanie się procentowych zmian zarówno WIGu deweloperzy, jak i akcji Rank Progress S.A. w całym roku 2011.



2. Wybrane dane finansowe

WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE	w tys. PLN		w tys. EUR	
	2011	2010	2011	2010
Przychody ze sprzedaży	168 584	52 873	41 077	13 204
Zysk na sprzedaży	32 971	16 926	8 034	4 227
Zysk na działalności operacyjnej	156 491	95 178	38 130	23 768
Zysk brutto	111 846	84 579	27 252	21 122
Zysk netto	151 687	90 971	36 960	22 718
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	-95 972	4 187	-23 384	1 046
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	166 880	-50 044	40 662	-12 497
Przepływy pieniężne z działalności finansowej	-71 227	70 724	-17 355	17 662
Przepływy pieniężne razem	-319	24 867	-78	6 210
	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010
Nieruchomości inwestycyjne	512 637	519 612	116 065	131 205
Aktywa razem	967 556	853 157	219 063	215 427
Zobowiązania długoterminowe	369 111	331 706	83 570	83 758
Zobowiązania krótkoterminowe	111 807	175 837	25 314	44 400
Kapitał własny	486 638	345 614	110 179	87 270
Kapitał zakładowy	3 715	3 715	841	938
Liczba akcji	37 145 050	37 145 050	37 145 050	37 145 050

Przeliczenia na euro dokonano na podstawie następujących zasad:

- Pozycje bilansowe wg średniego kursu NBP obowiązującego na dzień bilansowy tj. na dzień 31 grudnia 2011 r. kurs 1 EUR = 4,4168 PLN, a na 31 grudnia 2010 r. kurs 1 EUR = 3,9603 PLN,
- Pozycje rachunku zysków i strat oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych wg średniego kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ogłaszanych przez NBP na koniec każdego miesiąca kalendarzowego danego okresu tj. za okres 1 stycznia 2011 r. do 31 grudnia 2011 r. kurs 1 EUR = 4,1041 PLN, a za okres 1 stycznia 2010 r. do 31 grudnia 2010 r. kurs 1 EUR = 4,0044 PLN.

3. Roczne sprawozdanie finansowe

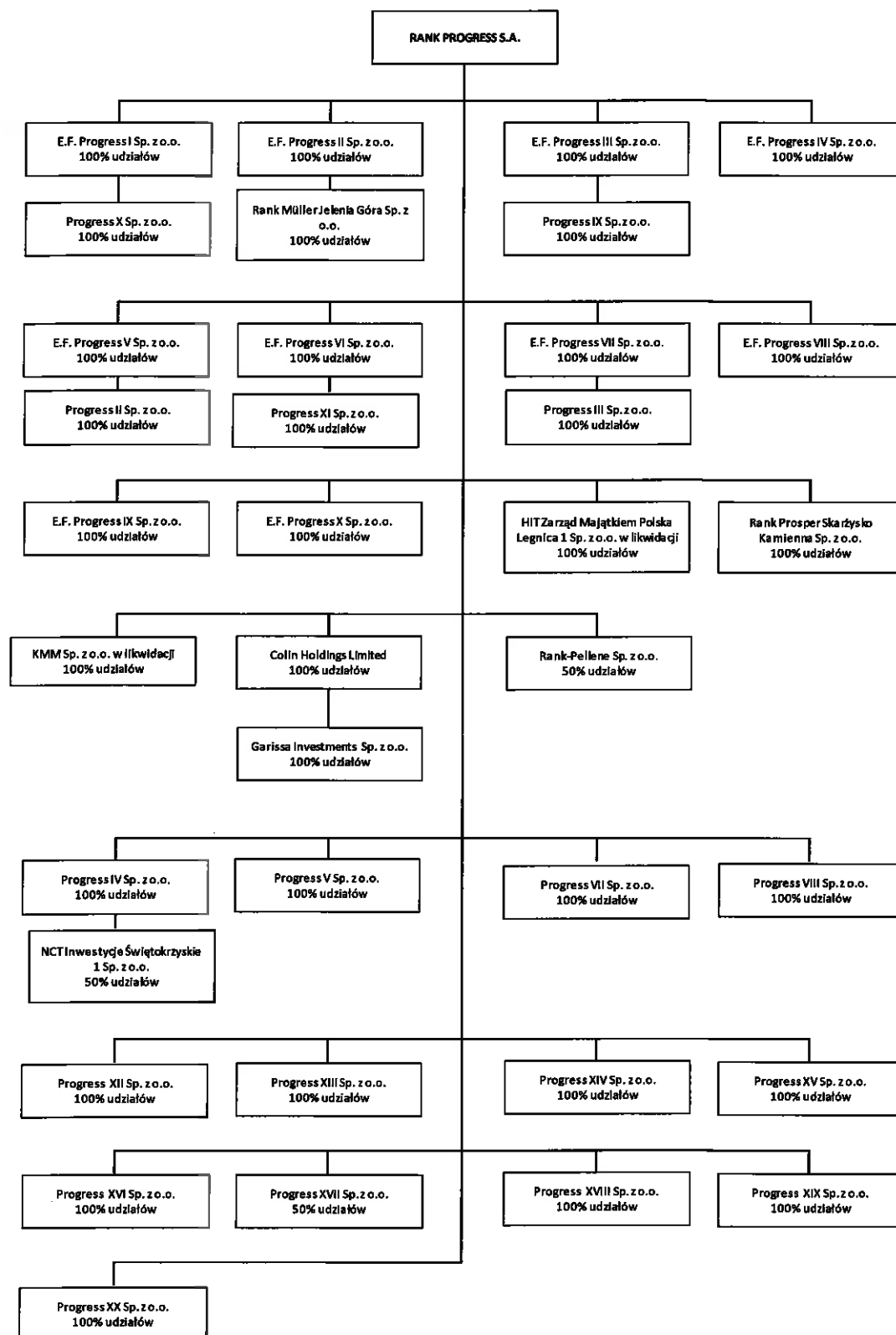
Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Rank Progress za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2011 r. zostało zaprezentowane jako odrębny dokument stanowiący część niniejszego rocznego sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej.

4. Charakterystyka Grupy Kapitałowej Emitenta

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



Na dzień 31 grudnia 2011 roku skład Grupy Kapitałowej Emitenta przedstawiał się następująco:





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

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

Lp.	Nazwa jednostki	Siedziba	Udział Grupy w 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%	100%
26	Progress XVII Sp. z o.o.	Legnica	50%	-
27	Progress XVIII Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
28	Progress XIX Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
29	Progress XX Sp. z o.o.	Legnica	100%	-
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 Świętokrzyskie 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, ale spółka ta jest już poza Grupą.

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

W dniu 6 grudnia 2011 roku 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 2011 r. 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 2011 r. 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 2011 r. podmiot zależny Colin Holdings Ltd. z siedzibą w Nikozji nabył 100% udziałów spółki Garissa Investments Sp. z o. o.

W dniu 17 czerwca 2011 r. 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. m².

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

W roku 2011 nie wystąpiły żadne zmiany w zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Emitenta, jak i jego Grupą Kapitałową.

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

Rank Progress S.A. jest jednostką dominującą Grupy Kapitałowej Rank Progress i jest podmiotem dominującym wobec 33 podmiotów – spółek celowych.. Ponadto Rank Progress S.A. sprawuje współkontrolę w dwóch jednostkach: Progress XVII Sp. z o.o. oraz Rank-Pellene Sp. z o.o. Dodatkowo spółka Progress IV Sp. z o.o., w której Rank Progress S.A. posiada 100% udziałów, sprawuje współkontrolę w spółce NCT Inwestycje Świętokrzyskie I Sp. z o.o.

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

Emitent nie jest powiązany kapitałowo z żadnymi innymi podmiotami.

Grupa Kapitałowa Rank Progress na dzień 1 stycznia 2011 roku posiadała 20 % akcji w spółce Cinema 3D S.A., która została założona w dniu 6 września 2010 roku i zajmuje się działalnością usługową polegającą na projekcji filmów. W dniu 2 sierpnia 2011 roku wszystkie 20% akcji w jednostce stowarzyszonej zostały zbyte poza Grupę.

Główne inwestycje krajowe i zagraniczne

Instrumenty finansowe

Na dzień 1 stycznia 2011 roku Emitent posiadał 8.900 sztuk obligacji imiennych serii AEE Domu Maklerskiego IDM SA z siedzibą w Krakowie o wartości nominalnej 1000 zł każda i łącznej wartości 8.900.000 zł, nabytych w dniu 9 grudnia 2010 roku. Obligacje te były obligacjami trzyletnimi o terminie wykupu 9 grudnia 2013 roku i oprocentowaniu WIBOR 6M + 4,5% marży w skali rocznej. Odsetki wypłacane są w okresach półrocznych. W dniu 7 kwietnia 2011 roku Emitent przedstawił do umorzenia wszystkie ww. obligacje za łączną kwotę 9.018.933,00 zł.

Na dzień 01 stycznia 2011 roku Emitent posiadał 4.686 sztuk obligacji imiennych serii C Archiwum Mibrok Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie o wartości nominalnej 1000 zł każda i łącznej wartości 4.686.000 zł, nabytych w dniu 9 grudnia 2010 roku. Obligacje te były obligacjami trzyletnimi o terminie wykupu 9 grudnia 2013 roku i oprocentowaniu WIBOR 6M + 4,5% marży w skali rocznej. Odsetki wypłacane są w okresach półrocznych. W dniu 7 kwietnia 2011 roku Emitent przedstawił do umorzenia wszystkie ww. obligacje za łączną kwotę 4.748.651,82 zł.

Nieruchomości inwestycyjne

Główne nieruchomości inwestycyjne posiadane i użytkowane przez Grupę Kapitałową Rank Progress S.A. na dzień 31 grudnia 2011 r.:

Nazwa	Lokalizacja	Rodzaj	Pow. najmu [tys. m ²]	Wartość godziwa na 31.12.2011 r. [tys. zł]
Galeria Piastów	Legnica, ul. NMPanny	Galeria śródmiejska	24,0	294 156
Galeria Tęcza	Kalisz, ul. 3 Maja 1	Galeria śródmiejska	16,0	152 265
Pasaż Grodzki	Jelenia Góra, ul. Grodzka/Jasna	Galeria śródmiejska	5,7	39 220

Główne nieruchomości inwestycyjne w trakcie budowy należące do Grupy Kapitałowej Rank Progress S.A. wg stanu na dzień 31 grudnia 2011 r.:

Nazwa	Lokalizacja	Rodzaj	Pow. najmu [tys. m ²]	Wartość godziwa na 31.12.2011 r. [tys. zł]	Termin oddania do użytkow.
Galeria Świdnicka	Świdnica, ul. Miłego Dnia	Galeria śródmiejska	15,6	113.031	9 marca 2012 r.

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

Wynagrodzenie wypłacone i należne w 2011 roku Członkom Zarządu oraz Rady Nadzorczej przedstawiało się następująco w tys. zł:

Zarząd	Emitent	Jednostki powiązane
Jan Mrocza	703	194
Dariusz Domszy	388	194
Mariusz Kaczmarek	317	-----

Rada Nadzorcza	Emitent	Jednostki powiązane
Andrzej Bartnicki	982	-----
Jakub Górski	55	-----
Piotr Kowalski	43	-----
Łukasz Kurdyś	43	-----
Paweł Puterko	43	-----

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

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

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna akcji (zł)	Liczba głosów	Udział % w kapitale	Udział % głosów
Zarząd Rank Progress S.A.					
Jan Mrocza	8 125 480	812 548	16 250 960	21,88%	30,43%
Dariusz Domszy	-	-	-	-	-
Mariusz Kaczmarek	-	-	-	-	-
Rada Nadzorcza Rank Progress S.A.					
Andrzej Bartnicki	8 125 480	812 548	16 250 960	21,88%	30,43%
Jakub Górski	-	-	-	-	-
Paweł Puterko	-	-	-	-	-
Łukasz Kurdyś	-	-	-	-	-
Piotr Kowalski	-	-	-	-	-

Ponadto Panowie Jan Mrocza i Andrzej Bartnicki są w równej części współwłaścicielami spółki MB Progress Capital Limited, będącej inwestycyjną spółką prawa cypryjskiego z siedzibą w Nikozji na Cyprze, a w związku z tym akcje Emitenta należące do MB Progress Capital Limited w ilości 8 460 219 sztuk są w posiadaniu pośrednio przez Jana Mroczkę i Andrzeja Bartnickiego.

Pan Jan Mrocza, Prezes Zarządu Rank Progress S.A. jest właścicielem 100% udziałów w spółce Clarriford Limited, z siedzibą na Cyprze, natomiast Pan Andrzej Bartnicki jest właścicielem 100% udziałów w spółce Elsonia Limited. Obie spółki mają swoją siedzibę w Nikozji na Cyprze i posiadają odpowiednio po 2 135 961 sztuk akcji, co stanowi 5,75% udziału w kapitale zakładowym i 4% udziału w głosach na WZA (2 135 961 liczby głosów).

Spółka Dermsten Trade Limited z siedzibą w Nikozji na Cyprze, posiada 259 840 sztuk akcji Rank Progress S.A. Pan Dariusz Domszy będący Wiceprezesem spółki Rank Progress S.A., pełni funkcję kontrolną w ww spółce.

4.6. Informację o systemie kontroli programów akcji pracowniczych.

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

Warunkami dającymi prawo do objęcia warrantów serii 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 serii 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.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Rada Nadzorcza nie sporządziła jeszcze listy pracowników ani współpracowników jednostki, którzy wezmą udział w Programie Motywacyjnym.

4.7. zasady sporządzenia rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

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

Na dzień zatwierdzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego 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 Majątek 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.

5. Charakterystyka działalności Grupy Kapitałowej Emitenta

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

Podstawowe wielkości ekonomiczne zostały szerzej omówione w punkcie 6.12 niniejszego sprawozdania. Poniżej Zarząd przedstawia opis oraz ocenę czynników oraz zdarzeń mających wpływ na osiągnięte w raportowanym okresie wyniki finansowe Grupy Kapitałowej, a także dalsze perspektywy rozwoju.

Przeniesienie zorganizowanej części przedsiębiorstwa oraz przedsiębiorstw spółek

W roku 2011 Grupa dokonała szeregu transakcji polegających na wniesieniu aportem przedsiębiorstw lub zorganizowanych części przedsiębiorstw poszczególnych spółek z Grupy Kapitałowej, w tym jednostki dominującej do innych spółek zależnych. Transakcje te miały na celu ściągnięcie z jednostki dominującej wszelkiego rodzaju zobowiązań oraz ograniczeń narzuconych zapisami dwóch umów kredytowych zawartych z Bankiem Zachodnim WBK S.A. na finansowanie nieruchomości pod nazwą Galeria Piastów należącego do Emitenta. Równoległym celem było też osiągnięcie korzyści podatkowych w podatku dochodowym, które Grupa mogła osiągnąć dodatkowo w ramach tych transakcji. Transakcje przeniesienia zorganizowanej części przedsiębiorstwa jak i przedsiębiorstw zostały szerzej omówione w punkcie 5.5 niniejszego sprawozdania.

Przejęcie udziału w nieruchomościach od upadłego Jogra 2 Sp. z o.o.

W wyniku sporu z firmą Rathburn Holdings B.V. szczegółowo opisanego w punkcie 6.12 niniejszego raportu, w dniu 27 maja 2011 r. Zarząd Rank Progress S.A. podpisał umowę przeniesienia praw do nieruchomości tytułem wykonania układu w postępowaniu upadłościowym z JOGRA 2 Sp. z o.o. Zgodnie z zawartą umową przeniesienia praw do nieruchomości położonych we Wrocławiu przy ulicy Wejherowskiej numer 25-29, ulicy Białowieskiej numer 2-4, o łącznym obszarze 5,8371 ha wraz z posadowionymi na tych działkach budynkach, budowlach i urządzeniach, stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności, tytułem wykonania postanowień układu w zamian za kwotę stanowiącą równowartość 29,98% wierzytelności przysługującej Rank Progress S.A. względem Spółki - JOGRA 2 Spółka z o.o., tj. za kwotę 19.430 tys. zł. przeniosła na Rank

Progress S.A. udział wynoszący 3/10 części w prawie użytkowania wieczystego tej nieruchomości, bez konieczności zapłaty ceny lub jakiegokolwiek innego świadczenia wzajemnego. Przychód ten został rozpoznany w pozostałych przychodach operacyjnych. Transakcja jest nietypowa i nie oczekuje się aby w przyszłości mogły mieć miejsce podobne transakcje, tym bardziej, że w chwili obecnej nie toczy się już żaden spór tej natury.

Przejęcie przez Miasto Katowice części nieruchomości w Katowicach

W styczniu 2011 roku Emitent otrzymał zawiadomienie od Śląskiego Urzędu Wojewódzkiego w Katowicach o utrzymaniu w mocy decyzji z dnia 30 września 2010 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej obejmującej również część działki położonej w Katowicach, która była w użytkowaniu wieczystym Spółki. W momencie uprawomocnienia się tej decyzji Miasto Katowice stało się użytkownikiem wieczystym części działki w Katowicach o powierzchni 4.050 m². Jednocześnie Miasto Katowice wszczęło postępowanie w sprawie ustalenia i wypłaty odszkodowania Emitentowi. Zgodnie z operatem wykonanym na zlecenie miasta, wartość przejętej nieruchomości ustalono w wysokości 4,5 mln zł, z czym Emitent się nie zgodził i wezwał miasto do ugodowego rozstrzygnięcia kwestii odszkodowania, które zdaniem Zarządu powinno być znacząco wyższe. Spór prawdopodobnie zostanie rozpatrzony przez właściwy sąd. Księgowa wartość przejętej nieruchomości przez Miasto Katowice wynosiła 11.501 tys. zł po uwzględnieniu dotychczasowych odpisów w wysokości 9.297 tys. zł ujętych do końca 2010 roku. W związku ze sporem w sprawie wysokości odszkodowania i prawdopodobnego procesu sądowego, jednostka rozpoznała w roku 2011 dodatkowy odpis w wysokości 7.001 tys. zł doprowadzający wartość spornej należności do wartości wynikające z ww. operatu tj. 4.500 tys. zł.

Pozostała część nieruchomości w Katowicach o powierzchni 4.517 m² została ujęta na dzień bilansowy w kwocie 12,370 tys. zł tj. w wartości wynikającej z operatu szacunkowego przygotowanego przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego i nie jest wyższa od ceny nabycia.

Sprzedaż jednostki zależnej Progress VI Sp. z o.o. zamiast nieruchomości gruntowych

W wyniku podpisanej umowy ze spółką IKEA Property Poland Sp. z o.o. w dniu 9 grudnia 2011 r. Emitent dokonał sprzedaży 100% udziałów posiadanych w jednostce zależnej Progress VI Sp. z o.o. Pierwotnie Emitent planował sprzedaż samych nieruchomości gruntowych spółce IKEA na podstawie zawartej w roku 2010 przedwstępnej umowy sprzedaży, natomiast w wyniku ostatecznych ustaleń, nieruchomości te nabyła lub otrzymała aportem od Emitenta spółka zależna Progress VI Sp. z o.o. która została następnie sprzedana spółce IKEA. Wartość transakcji sprzedaży udziałów była istotna i wyniosła 39.300 tys. zł. W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym transakcja została ujęta jako sprzedaż towarów, podczas gdy w jednostkowym sprawozdaniu finansowym Rank Progress S.A. transakcja ta została rozpoznana jako sprzedaż udziałów w spółce zależnej ujęta po potrąceniu kosztów nabycia udziałów w pozostałych przychodach operacyjnych.

W przyszłości tego typu transakcje sprzedaży udziałów mogą wystąpić, aczkolwiek raczej sporadycznie i tylko w określonych przypadkach. Standartowo Grupa skupia się raczej na handlu aktywami w postaci nieruchomości a nie na handlu aktywami finansowymi.

Wypłata dywidendy

Po raz pierwszy, od czasu debiutu na Giełdzie Papierów Wartościowych, w dniu 30 grudnia 2011 r., Emitent dokonał wypłaty dywidendy w wysokości 0,30 zł na akcję. Łączna dywidenda wyniosła 11,144 tys. zł i pochodziła z kapitału zapasowego utworzonego z zysków lat ubiegłych w kwocie 5.399 tys. zł oraz zysku roku 2010 w kwocie 5.745 tys. zł.

Zarząd zamierza co roku rekomendować Radzie Nadzorczej wypłatę dywidendy w przypadku wystarczających środków finansowych. W związku z realizacją szeregu transakcji sprzedaży istotnych nieruchomości przez Grupę Kapitałową w roku 2011 i na początku 2012, również w roku 2012 zostanie wypłacona dywidenda z zysków wypracowanych w roku 2011 oraz latach ubiegłych z kapitału zapasowego w wysokości 1,35 zł na akcję. Zarząd

Emitenta podjął w tym celu warunkową uchwałę o wypłacie zaliczki na poczet dywidendy za rok 2012. Zgodę na wypłatę tej zaliczki wyraziła już Rada Nadzorca na podstawie uchwały z dnia 13 lutego 2012. Ostateczną decyzję o wypłacie dywidendy za rok 2011 podejmie Walne Zgromadzenie w terminie do 30 czerwca 2012 r.

Perspektywy rozwoju Grupy

Grupa zamierza w roku 2012 jak i latach następnych realizować projekty inwestycyjne w centra handlowe, parki handlowe oraz galerie handlowe. Do obiektów tych należy zaliczyć:

- Park handlowy w Grudziądzu – termin oddania do użytkowania IV kw. 2012 r.
- Park handlowy w Krośnie – termin oddania do użytkowania I kw. 2013 r.
- Centrum Handlowe w Chojnicach – termin oddania do użytkowania II kwartał 2013 r.
- Park handlowy Opole Turawa – termin oddania do użytkowania III kwartał 2013 r.
- Park handlowy w Skarżysku-Kamiennej - termin oddania do użytkowania IV kwartał 2013 r.
- Galeria handlowa w Pile – termin oddania do użytkowania III kwartał 2014 r.
- Centrum Handlowe w Olsztynie – termin oddania do użytkowania III/IV kwartał 2014 r.
- Centrum Handlowe w Kielcach – termin oddania do użytkowania IV kwartał 2014 r.
- Centrum Handlowe w Duchnowie pod Warszawą – termin oddania do użytkowania I kwartał 2015 r.
- Galeria Handlowa w Tychach – termin oddania do użytkowania IV kwartał 2015 r.

Do końca 2012 roku powinno nastąpić także ostateczne skryształizowanie planów odnośnie realizacji osiedla mieszkaniowego pod nazwą Marina Park we Wrocławiu w dzielnicy Popowice, w ramach którego na przestrzeni 5 do 7 lat trwania inwestycji można wybudować i sprzedać ok. 3 tys. mieszkań.

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

W ciągu roku Grupa Kapitałowa, po kilku latach próby sprzedaży wybranych centrów handlowych pozyskała wartościowego partnera inwestycyjnego, którym jest fundusz Blackstone Real Estate wywodzący się z USA. Poprzez swoje podmioty powiązane fundusz ten nabył w roku 2011 trzy obiekty handlowe: Centrum Handlowe Twierdza w Kłodzku, Park Handlowy Twierdza II w Kłodzku oraz Centrum Handlowe Galeria Twierdza w Zamościu za łączną kwotę 82 mln EURO. W lutym 2012 roku, spółka powiązana z tym funduszem nabyła czwarty obiekt od Grupy: Galerię Tęcza w Kaliszu za cenę 37 mln EUR. Transakcje te zostały szczegółowo opisane poniżej w punkcie 5.5. Zapewniły one znaczny wpływ gotówki do Grupy, która została wykorzystana w znacznej mierze na spłatę zaciągniętych kredytów bankowych (w tym kilku krótkoterminowych), sfinansowanie nowych inwestycji w nieruchomości oraz zostanie przeznaczona na wypłatę zaliczki na poczet dywidendy za rok 2011. Wpływ tych transakcji oraz pozostałych na sytuację finansową został szerzej omówiony w punkcie 6.11 niniejszego raportu.

5.3. informacje o podstawowych produktach, towarach lub usługach wraz z ich określeniem wartościowym i ilościowym oraz udziałem poszczególnych produktów, towarów i usług (jeżeli są istotne) albo ich grup w sprzedaży Emitenta ogółem, a także zmianach w tym zakresie w danym roku obrotowym;

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

- wielkopowierzchniowych centrów handlowo-usługowych;

- śródmiejskich galerii handlowych;
- obiektów handlowych typu park handlowy;
- wysokorentownych krótkoterminowych projektów inwestycyjnych.

W wyniku sprzedaży nieruchomości w Opolu i Krośnie, znacząco wzrósł udział segmentu sprzedaży nieruchomości w przychodach ze sprzedaży. Udział przychodów z najmu w przychodach ze sprzedaży obniżył się do 35%, choć wzrósł w wartościach bezwzględnych.

Przychody ze sprzedaży Grupy Kapitałowej przedstawiały się następująco:

Przychody ze sprzedaży	2011 [tys. zł]	2010 [tys. zł]
Najem nieruchomości	47 148	44 621
Sprzedaż nieruchomości	86 131	1 710

W roku 2011 w strukturach Grupy funkcjonowały obiekty handlowe, których przychody z najmu przedstawiono w tabeli poniżej. Na koniec 2011 roku w strukturach Grupy pozostały trzy obiekty handlowo-usługowe w Legnicy, Jeleniej Górze i Kaliszu, o łącznej powierzchni najmu 45,7 tys. m².

Obiekt	Przychody z najmu w roku 2011 [tys. zł]
Galeria Piastów w Legnicy	23 932
Galeria Twierdza w Kłodzku	4 530
Park Handlowy Twierdza II w Kłodzku	1 472
Pasaż Grodzki w Jeleniej Górze	2 290
Galeria Twierdza w Zamościu	5 797
Galeria Tęcza w Kaliszu	2 919
Pozostałe przychody z najmu	6 208

W roku 2011 oddane zostały do użytkowania następujące obiekty:

- Galeria Twierdza w Zamościu
- Galeria Tęcza w Kaliszu
- budynek kina wielosalowego Cinema 3D, jako rozbudowa Parku Handlowego Twierdza II w Kłodzku
- Obiekt handlowy OBI w Miejscu Piastowym obok Krosna

- 5.4. informacje o rynkach zbytu, z uwzględnieniem podziału na rynki krajowe i zagraniczne, oraz informacje o źródłach zaopatrzenia w materiały do produkcji, w towary i usługi, z określeniem uzależnienia od jednego lub więcej odbiorców i dostawców, a w przypadku gdy udział jednego odbiorcy lub dostawcy osiąga co najmniej 10% przychodów ze sprzedaży ogółem - nazwy (firmy) dostawcy lub odbiorcy, jego udział w sprzedaży lub zaopatrzeniu oraz jego formalne powiązania z Emitentem;

Rank Progress S.A. od chwili powstania prowadzi swoją działalność na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. W działalność Grupy Kapitałowej oprócz uzyskiwania stabilnych przychodów z czynszów najmu, wpisują się również transakcje sprzedaży centrów handlowych lub nieruchomości, jeśli tylko zdaniem Emitenta uda się uzyskać godziwą cenę. Tak też się stało w roku 2011, kiedy to Emitent:

- podpisał za pośrednictwem spółek zależnych dwie istotne umowy z funduszami z Grupy Blackstone na sprzedaż centrów handlowych w Kłodzku i Zamościu. Obie te transakcje zrealizowane w 2011 roku zapewniły Grupie Kapitałowej łącznie 82,1 mln EUR, co przekraczało 10% skonsolidowanych przychodów ze sprzedaży
- podpisał umowę sprzedaży do IKEA Property Poland Sp. z o.o. 100% udziałów w spółce Progress VI Sp. z o.o., która była właścicielem atrakcyjnych nieruchomości położonych w Opolu-Gosławicach i miejscowości Zawada, gmina Turawa. Transakcja ta przyniosła 39,3 mln zł co przekraczało 10% skonsolidowanych przychodów ze sprzedaży.
- zawarł poprzez spółkę zależną E.F. Progress IX Sp. z o.o. umowę sprzedaży obiektu handlowego OBI w Miejscu Piastowych k. Krosna do spółki Superhobby Market Budowlany Sp. z o.o. za kwotę 31,8 mln zł, co przekraczało 10% skonsolidowanych przychodów ze sprzedaży

Grupa zaopatruje się w towary, usługi oraz produkty praktycznie w całości na terenie Rzeczypospolitej Polskiej. W 2011 roku udział żadnego dostawcy w całości dostaw nie przekraczał 10%, jednakże za znaczące można uznać otrzymanie przez Spółkę 30% udziału o wartości 19,4 mln zł, w gruncie o powierzchni 5,8 ha położonym we Wrocławiu przy ul. Białowieskiej w ramach postępowania upadłościowego spółki Jogra 2 Sp. z o.o., która to wartość przekraczała 10% skonsolidowanych przychodów ze sprzedaży. Transakcja ta została opisana szerzej w punkcie 5.1 powyżej.

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

Wszystkie umowy znaczące dla działalności Grupy Kapitałowej Emitenta, zgodnie z obowiązującymi przepisami zostały przekazane raportami bieżącymi do wiadomości publicznej. W prezentowanym zestawieniu zostały przekazane te, które w ocenie Zarządu należą do mających największy wpływ na działalność Grupy Kapitałowej Emitenta. W roku 2011 były one następujące:

- W dniu 16 lutego 2011 r. pomiędzy Progress IV Sp. z o.o. będącą spółką zależną Emitenta, a NALEPA CAPITAL TRUST Sp. z o.o. i Tomaszem Nalepą. Podpisana została umowa o współpracy mająca na celu określenie szczegółowych zasad wspólnej realizacji celu gospodarczego polegającego na zagospodarowaniu nieruchomości położonej w gminie Miedziana Góra poprzez wybudowanie zespołu obiektów handlowych o łącznej powierzchni użytkowej około 55.000,00 m². Realizacja wspólnego przedsięwzięcia odbędzie się poprzez powołanie spółki celowej NCT Inwestycje Świętokrzyskie I Sp. z o.o. w której Progress IV Sp. z o.o. będzie miało 50% udziałów i głosów.

- W dniu 14 marca 2011 r. pomiędzy jednostką zależną Emitenta spółką E.F. Progress IX Sp. z o.o., a spółką CFE Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, Al. Jerozolimskie 92 (Wykonawca) została zawarta umowa o generalne wykonanie obiektu handlowo-usługowego OBI w Miejscu Piastowym k/Krosna. W listopadzie 2011 roku wybudowany obiekt został oddany do użytkowania, a grudniu 2011 roku sprzedany poza Grupę Kapitałową.
- Jednostka zależna od Emitenta w dniu 18 marca 2011 r. dokonała zabezpieczenia gruntów pod przyszłą inwestycję, jaką jest budowa centrum handlowego w miejscowości Duchnów koło Warszawy o łącznej powierzchni najmu około 63 tys. m². Przewidywany termin oddania centrum do użytkowania to I kwartał 2015 roku.
- W dniu 14 kwietnia 2011 r. spółka zależna E.F. Progress I Sp. z o.o. podpisała ze spółką Plantago Sp. z o.o. (Kupujący) – spółką połączoną z funduszami Blackstone Real Estate, przedwstępną umowę sprzedaży Centrum Handlowego Galeria Tęcza w Kaliszu o powierzchni najmu wynoszącej 16.100 m² za kwotę 39.800.035 EUR netto, przy czym ostateczna cena sprzedaży może ulec zmianie w umowie przyrzeczonej po zakończeniu badania due diligence prowadzonego przez Kupującego. Na podstawie umowy strony transakcji zobowiązały się zawrzeć przyrzeczoną umowę sprzedaży nie później niż do dnia 30 grudnia 2011 r., jednakże w dniu 29 grudnia 2011 r. spółka zależna podpisała z Kupującym aneks do przedmiotowej umowy sprzedaży, zgodnie z którym strony transakcji zmieniły termin w jakim zobowiązały się zawrzeć przyrzeczoną umowę sprzedaży nie później niż do dnia 29 lutego 2012 r. Po dniu bilansowym, w dniu 8 lutego 2012 spółka zależna Emitenta Progress X Sp. z o.o. podpisała przedmiotową umowę sprzedaży nieruchomości za cenę 37.000.000,00 EURO.
- W dniu 12 maja 2011 r., zależna od Emitenta spółka Progres 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.
- W dniu 13 maja 2011 r. Emitent oraz 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 w Kłodzku o powierzchni najmu wynoszącej 12.255 m² oraz Parku Handlowego Twierdza II o powierzchni najmu wynoszącej 10.824 m², a które to obiekty handlowe zlokalizowane są w Kłodzku woj. Dolnośląskie. Wartość przedmiotowej transakcji wyniosła 38.000.000,00 EUR netto. W ramach przedmiotowej umowy Emitent udzielił gwarancji wykonania wybranych zobowiązań ciążących na Progress X Sp. z o.o., jako sprzedającego wobec Kupującego maksymalnie do kwoty transakcji an okres 2 lat.

- W wyniku sporu z firmą Rathburn Holdings B.V. szerzej opisanego w punkcie 6.12 niniejszego raportu, w dniu 27 maja 2011 r. Zarząd Rank Progress S.A. podpisał umowę przeniesienia praw do nieruchomości tytułem wykonania układu w postępowaniu upadłościowym z JOGRA 2 Sp. z o.o. Zgodnie z zawartą umową przeniesienia praw do nieruchomości położonych we Wrocławiu przy ulicy Wejherowskiej numer 25-29, ulicy Białowieskiej numer 2-4, o łącznym obszarze 5,8371 ha wraz z posadowionymi na tych działkach budynkach, budowlach i urządzeniach, stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności, dla której to Nieruchomości Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą WR1K/00094629/0 (Nieruchomość) tytułem wykonania postanowień układu w zamian za kwotę stanowiącą równowartość 29,98% wierzytelności przysługującej Rank Progress S.A. względem - Spółki JOGRA 2 Spółka z o.o. w upadłości układowej z siedzibą we Wrocławiu, tj. za kwotę 19.429.991,40 zł. przenosi na Rank Progress S.A. udział wynoszący 3/10 części w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości i prawie własności budynków, budowli i urządzeń na niej posadowionych stanowiących odrębną nieruchomość, bez konieczności zapłaty ceny lub jakiegokolwiek innego świadczenia wzajemnego.
- W dniu 1 września 2011 roku 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 o powierzchni najmu wynoszącej 23.842,61 m². Wartość przedmiotowej transakcji wyniosła 44.144.086,58 EUR netto tj. 191.346.957,69 PLN. W ramach przedmiotowej umowy Emitent udzielił gwarancji wykonania wybranych zobowiązań ciążących na Progress IX Sp. z o.o., jako sprzedającego wobec Kupującego maksymalnie do kwoty transakcji.
- W dniu 2 września 2011 roku Emitent podpisał ze Spółką Bolsa Global Quimera Sp. z o.o., przedwstępną umowę sprzedaży Centrum Handlowego Galeria Piastów w Legnicy. Na podstawie umowy przedwstępnej strony transakcji zobowiązały się zawrzeć przyrzeczoną umowę sprzedaży Galerii Piastów nie później niż do dnia 30 października 2011 r. za cenę 68.500.000 EUR netto. Dnia 4 października 2011 r. odstąpił od przedwstępnej umowy sprzedaży Centrum Handlowego Galeria Piastów w Legnicy z dnia 2 września 2011 r. Powodem odstąpienia jest niespełnienie przez Bolsa Global Quimera Sp. z o.o. jednego z warunków zgodnie z którym do dnia 3 października 2011 r. Bolsa Global Quimera Sp. z o.o. zobowiązana była do zapłaty zaliczki.
- W dniu 28 października 2011 roku Emitent nabył nowoutworzone udziały w spółce zależnej Progres VI spółka z o.o. z siedzibą w Legnicy i pokrył je w całości wkładem niepieniężnym - aportem w postaci gruntów niezabudowanych, dla których Sąd Rejonowy w Opolu prowadzi księgi wieczyste o numerach: OP1O/00138700/8, OP1O/00140083/3, OP1O/00126714/2. Wartość przedmiotowej transakcji tj. wartość objętych przez Emitenta udziałów w zamian za aport nieruchomości wyniosła 38.800.000 zł. Spółka Progress VI Sp. z o.o. została następnie sprzedana spółce IKEA Property Poland Sp. z o.o. o czym mowa poniżej.
- W dniu 9 listopada 2011 r. Rank Progress S.A. z nabył 2 800 000 nowoutworzonych udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł. za każdy udział w spółce zależnej Progres XII spółka z o.o. z siedzibą w Legnicy i pokrył je w całości wkładem niepieniężnym- aportem w postaci zorganizowanej części przedsiębiorstwa w/w Spółki w rozumieniu art. 55[1] w zw. z art. 55[2] Kodeksu cywilnego oraz art. 4a pkt 4 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, należącego do Rank Progress S.A. z siedzibą w Legnicy i wyodrębnionego organizacyjnie, funkcjonalnie i finansowo ze Spółki działu d.s. zarządzania, utrzymania, rozwoju i promocji galerii handlowych o nazwie "Centrum Handlowe Galeria Piastów" w Legnicy, w skład którego wchodzi zespół składników materialnych i niematerialnych, związanych z Centrum Handlowym Galeria Piastów, przeznaczonych do prowadzenia samodzielnie

działalności gospodarczej w tym zobowiązania. W konsekwencji spółka Progress XII będzie osiągała wszelkie korzyści i ponosiła wszelkie zobowiązania z tytułu posiadania nieruchomości inwestycyjnej.

- W wyniku ww. transakcji aportu zorganizowanej części nieruchomości, w dniu 9 listopada 2011 r. Rank Progress S.A. dokonał poręczenia kredytów inwestycyjnych w łącznej wartości 45.677.512 EUR. Poręczenia dokonano do kwoty 68.516.267,90 EUR dla spółki zależnej Progress XII Sp. z o.o. na okres nie późniejszy niż do 1 września 2019 roku.
- W dniu 29 listopada 2011 roku, spółka zależna od Emitenta E.F. Progress VI Sp. z o.o. nabyła 1.500.000 nowoutworzonych udziałów o wartości nominalnej 50, 00 PLN za każdy udział w spółce Progress XI Sp. z o.o. z siedzibą w Legnicy i pokryła je w całości wkładem niepieniężnym- aportem w postaci przedsiębiorstwa E.F. Progress VI Sp. z o.o. z siedzibą w Legnicy w rozumieniu art. 55[1] w zw. z art. 55[2] Kodeksu cywilnego, w skład którego weszły wszystkie składniki materialne i niematerialne przeznaczone do prowadzenia przez E.F. Progress VI Sp. z o.o. działalności gospodarczej z wyłączeniem należności i zobowiązań podatkowych i publicznoprawnych, praw z tytułu posiadania udziałów i akcji w spółkach prawa handlowego oraz praw do wszystkich rachunków bankowych z wyłączeniem środków pieniężnych na nich zgromadzonych. Szczegółowy opis aktywów wniesionych do Progress XI Sp. z o.o. zawarty został w odpowiedniej dokumentacji. Spółka Progress XI Sp. z o.o. zamierza kontynuować dotychczasowy sposób wykorzystywania nabytych aktywów, w tym do kontynuowania i zakończenia budowy, a następnie zarządzania Galerią Świdnicką w Świdnicy. Emitent posiada 100% udziałów w spółce E.F. Progress VI Sp. z o.o., która jest właścicielem 100% udziałów Progress XI Sp. z o.o. Wartość objętych przez E.F. Progress VI Sp. z o.o. udziałów w zamian za przedstawiony aport wynosi 75.000.000 PLN.
- W dniu 9 grudnia 2011 r. Emitent zawarł umowę z IKEA Property Poland Sp. z o.o., której przedmiotem jest sprzedaż 100% udziałów spółki zależnej Emitenta tj. Progress VI Sp. z o.o. Zgodnie z postanowieniami oraz warunkami Umowy Sprzedaży Udziałów, Nabywający kupił 776 300 udziałów stanowiących 100% kapitału zakładowego spółki Progress VI Sp. z o.o., będącej właścicielem nieruchomości gruntowych położonych w okolicach Opola. Wartość przedmiotowa Umowy Sprzedaży Udziałów wynosi 39.330.438,15 PLN. W związku ze sprzedażą udziałów w Progress VI Sp. z o.o. rozwiązaniu uległa przedwstępna umowa sprzedaży nieruchomości zawarta pomiędzy Emitentem, a IKEA Property Poland Sp. z o.o. Rozwiązana przedwstępna umowa sprzedaży nieruchomości dopuszczała możliwość zawarcia innej umowy umożliwiającej Kupującemu wejście w posiadanie nieruchomości, w szczególności umowy sprzedaży udziałów spółki będącej właścicielem przedmiotowych nieruchomości.
- W dniu 29 grudnia 2011 r. spółka zależna E.F. Progress IX Sp. z o.o. podpisała ze spółką Superhobby Market Budowlany Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie umowę sprzedaży nieruchomości położonej w miejscowości Miejsce Piastowe, gmina Miejsce Piastowe, stanowiącej działki ewidencyjne, o łącznym obszarze 2,9448 ha wraz z obiektem handlowym OBI i innymi budowlami. Cenę sprzedaży nieruchomości ustalono na kwotę netto 31.800.000,00 zł (trzydzieści jeden milionów osiemset tysięcy złotych).

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

- 5.6. informacje o istotnych transakcjach zawartych przez Emitenta lub jednostkę od niego zależną z podmiotami powiązanymi na innych warunkach niż rynkowe, wraz z ich kwotami oraz informacjami określającymi charakter tych transakcji - obowiązek uznaje się za spełniony poprzez wskazanie miejsca zamieszczenia informacji w sprawozdaniu finansowym;

Zarówno w roku ubiegłym jak i bieżącym roku sprawozdawczym, zarówno Emitent jak i jego jednostki zależne nie zawierały istotnych transakcji ze stronami powiązanymi na warunkach odbiegających od warunków rynkowych.

- 5.7. informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych w danym roku obrotowym umowach, dotyczących kredytów i pożyczek, z podaniem co najmniej ich kwoty, rodzaju i wysokości stopy procentowej, waluty i terminów ich wymagalności

Informacje o zaciągniętych kredytach:

- W dniu 19 maja 2011 roku spółka zależna E.F. Progress IX Sp. z o.o. podpisała umowę o kredyt obrotowy nieodnawialny o wartości 18 mln zł z Nordea Bank Polska SA. Oprocentowanie ustalono na WIBOR 1M plus marża, a termin spłaty kredytu na 30 kwietnia 2012 roku. Spółka spłaciła w całości wymieniony kredyt w dniu 17 stycznia 2012 roku.
- W dniu 19 maja 2011 roku spółka zależna E.F. Progress IX Sp. z o.o. podpisała umowę o kredyt obrotowy nieodnawialny o wartości 4 mln zł z Nordea Bank Polska SA. Oprocentowanie ustalono na WIBOR 1M plus marża, a termin spłaty kredytu na 30 kwietnia 2012 roku. Do dnia złożenia raportu rocznego spółka spłaciła 2 mln zł z wymienionego kredytu.
- W dniu 29 czerwca 2011 roku spółka zależna E.F. Progress VI Sp. z o.o. podpisała umowę kredytu z BRE Bank SA o charakterze budowlanym do kwoty 62,176 mln zł, o charakterze inwestycyjnym do kwoty 15,544 mln EUR, a w ramach kredytu na VAT do kwoty 8,512 mln zł. Oprocentowanie kredytu ustalono na WIBOR 1M plus marża w transzach budowlanej i na VAT oraz EURIBOR 1M plus marża w transzy inwestycyjnej. Termin spłaty kredytu o charakterze budowlanym i na VAT ustalono do dnia 31 marca 2013 roku, a termin spłaty kredytu o charakterze inwestycyjnym ustalono do dnia 31 marca 2028 roku.
- w dniu 1 lipca 2011 r. Emitent zaciągnął kredyt obrotowy nieodnawialny o wartości 17 mln zł w Nordea Bank Polska SA, stopa oprocentowania: WIBOR 1M powiększony o ustaloną marżę. Pierwotnym terminem zapadalności kredytu był dzień 29 czerwca 2012 r. Kredyt został spłacony w 2011 r.
- w dniu 23 września 2011 r. Emitent zaciągnął kredyt obrotowy nieodnawialny o wartości 17 mln zł w Nordea Bank Polska SA, stopa oprocentowania: WIBOR 1M powiększony o ustaloną marżę. Terminem zapadalności kredytu jest dzień 29 czerwca 2012 r. W roku 2012 Rank Progress S.A. spłacił 10 mln. zł.
- W dniu 2 września 2011 roku spółka zależna Rank Müller Jelenia Góra Sp. z o.o. podpisała aneks z Bankiem PKO BP SA dotyczący przewalutowania posiadanego kredytu inwestycyjnego zaciągniętego na sfinansowanie budowy centrum handlowego Pasaż Grodzki w Jelenie Górze z waluty PLN na walutę EUR. Wartość kredytu na dzień przewalutowania wynosiła 6,779 mln EUR. Oprocentowanie nowego kredytu ustalono na EURIBOR 3M plus marża banku. Termin zapadalności kredytu pozostał bez zmian.
- W dniu 9 listopada 2011 roku zawarta została umowa zmieniająca umowy o dwa kredyty inwestycyjne zaciągnięte w Banku Zachodnim WBK SA na sfinansowanie budowy Galerii Piastów w Legnicy. W związku z aportem zorganizowanej części przedsiębiorstwa w postaci Galerii Piastów w Legnicy do spółki zależnej Progress XII Sp. z o.o., nowym kredytobiorcą wymienionych kredytów zostaje spółka zależna Progress XII Sp. o.o., natomiast Rank Progress SA zostaje zwolniony z wszystkich zobowiązań wynikających z wymienionych umów kredytowych i nie będzie ich stroną za wyjątkiem udzielonego poręczenia i zastawu na udziałach spółki Progress XII Sp. z o.o. Na dzień podpisania umowy

zmieniającej łączna wartość obu kredytów wynosiła 45.677.512 EUR, stopa oprocentowania: EURIBOR 1M powiększony o marżę. Termin zapadalności to 1 września 2014 roku.

W roku 2011 Rank Progress S.A. zaciągnął od jednostek powiązanych następujące pożyczki:

L-p.	DATA UDZIELENIA	WARTOŚĆ POŻYCZKI (PLN)	POŻYCZKODAWCA	DATA WYMAGALNOŚCI
1	2011-01-25	1 439 600,00	E.F. Progress VI	pożyczka spłacona
2	2011-03-18	500 000,00	Progress II	pożyczka spłacona
3	2011-03-29	500 000,00	E.F. Progress VI	pożyczka spłacona
4	2011-04-06	500 000,00	Progress II	2012-12-31
5	2011-04-06	400 000,00	E.F. Progress VII	2012-12-31
6	2011-04-22	800 000,00	Progress III	2013-12-31
7	2011-05-02	2 000 000,00	MB Progress Capita Ltd	pożyczka spłacona
8	2011-05-18	34 000 000,00	Progress II	2013-12-31
9	2011-05-30	8 000 000,00	Progress III	2013-12-31
10	2011-06-17	8 000 000,00	Progress III	2013-12-31
11	2011-06-22	2 000 000,00	E.F. Progress I	pożyczka spłacona
12	2011-06-24	3 300 000,00	Progress II	2013-12-31
13	2011-06-27	10 900 000,00	Progress III	2013-12-31
14	2011-07-28	330 000,00	Progress II	2013-12-31
15	2011-07-28	490 000,00	Progress III	2013-12-31
16	2011-09-05	170 000,00	Progress III	2013-12-31
17	2011-09-08	72 000 000,00	Progress IX	2013-12-31
18	2011-09-21	3 000 000,00	Progress IX	2013-12-31
19	2011-09-23	10 000 000,00	Progress IX	2013-12-31
20	2011-09-30	1 328 790,00 (300.000 EURO)	Progress IX	2013-12-31
21	2011-10-10	4 000 000,00	Progress IX	2013-12-31
22	2011-10-26	4 378 700,00 (1.000.000 EURO)	Progress IX	2013-12-31
23	2011-10-27	1 800 000,00	E.F. Progress III	2013-12-31
24	2011-11-02	1 000 000,00	E.F. Progress V	2013-12-31
25	2011-11-02	3 000 000,00	Progress IX	2013-12-31
26	2011-11-08	100 000,00	E.F. Progress V	2013-12-31
27	2011-11-08	2 400 000,00	E.F. Progress I	2013-12-31
28	2011-11-08	140 000,00	E.F. Progress VII	2013-12-31
29	2011-11-24	2 000 000,00	E.F. Progress III	2013-12-31
30	2011-11-25	3 500 000,00	E.F. Progress I	2013-12-31
31	2011-11-28	3 000 000,00	E.F. Progress I	2013-12-31
32	2011-11-29	3 000 000,00	E.F. Progress I	2013-12-31
33	2011-11-30	3 000 000,00	E.F. Progress I	2013-12-31
34	2011-12-01	3 000 000,00	E.F. Progress I	2013-12-31
35	2011-12-08	5 000 000,00	Progress IX	2013-12-31
36	2011-12-19	2 000 000,00	E.F. Progress I	2013-12-31
37	2011-12-21	1 500 000,00	Progress II	2013-12-31

38	2011-12-21	5 000 000,00	E.F. Progress I	2013-12-31
39	2011-12-21	4 800 000,00	E.F. Progress VII	2013-12-31
40	2011-12-21	3 200 000,00	E.F. Progress VIII	2013-12-31
41	2011-12-21	1 100 000,00	Progress VIII	2013-12-31
42	2011-12-23	3 400 000,00	E.F. Progress VI	2013-12-31
43	2011-12-23	1 300 000,00	E.F. Progress III	2013-12-31

Wszystkie pożyczki otrzymane od jednostek powiązanych były zawarte na warunkach rynkowych. Oprocentowanie pożyczek otrzymanych w PLN wynosi WIBOR 1M powiększony o ustaloną marżę, natomiast oprocentowanie dwóch ostatnich pożyczek w przedstawionym zestawieniu, otrzymanych w walucie EUR ma wysokość EURIBOR 1M powiększony o ustaloną w zapisach pożyczki marżę.

Nie wystąpiły sytuacje wypowiedzenia umów kredytowych lub umów pożyczek.

- 5.8. informacje o udzielonych pożyczkach, w danym roku obrotowym ze szczególnym uwzględnieniem pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym emitenta, z podaniem co najmniej ich kwoty, rodzaju i wysokości stopy procentowej, waluty i terminów ich wymagalności, a także udzielonych i otrzymanych w danym roku obrotowym poręczeniach i gwarancjach, ze szczególnym uwzględnieniem poręczeń i gwarancji udzielonych jednostkom powiązanym Emitenta;

W roku 2011 Rank Progress S.A. udzielił następujących pożyczek jednostkom zależnym i powiązanym:

L.p.	DATA UDZIELENIA	WARTOŚĆ POŻYCZKI (PLN)	POŻYCZKOBIORCA	DATA WYMAGALNOŚCI
1	2011-01-24	200 000,00	Cinema 3D	2012-12-31
2	2011-03-23	70 000,00	Progress I	2012-12-31
3	2011-03-30	590 000,00	Progress IV	2012-12-31
4	2011-04-18	42 000,00	Progress IV	2013-12-31
5	2011-04-29	20 000,00	Progress IV	2013-12-31
6	2011-05-20	6 000 000,00	Progress IV	2013-12-31
7	2011-05-27	500 000,00	Rank Müller Jelenia Góra	2013-12-31
8	2011-05-30	2 000 000,00	Progress VII	2013-12-31
9	2011-06-17	30 000,00	Colin Holdings	2013-12-31
10	2011-06-22	3 300 000,00	Progress IV	2013-12-31
11	2011-08-05	50 000,00	Progress IX	pożyczka spłacona
12	2011-08-26	1 700 000,00	Progress IV	2013-12-31
13	2011-09-15	100 000,00	Rank Prosper	2013-12-31
14	2011-09-28	2 550 000,00	Progress IV	2013-12-31
15	2011-10-05	4 600 000,00	Progress X	2013-12-31
16	2011-10-18	100 000,00	Progress X	2013-12-31
17	2011-10-20	5 400 000,00	Progress X	2013-12-31
18	2011-10-27	300 000,00	Progress IV	2013-12-31
19	2011-10-28	100 000,00	Rank Müller Jelenia Góra	2013-12-31
20	2011-11-04	3 500 000,00	Progress X	2013-12-31
21	2011-11-28	200 000,00	Rank Müller Jelenia Góra	2013-12-31
22	2011-12-02	100 000,00	E.F. Progress VI	2013-12-31

23	2011-12-06	200 000,00	E.F. Progress IX	2013-12-31
24	2011-12-06	2 000 000,00	Progress X	2013-12-31
25	2011-12-09	1 500 000,00	Progress X	2013-12-31
26	2011-12-13	5 000 000,00	Progress X	2013-12-31
27	2011-12-20	100 000,00	Colin Holdings	2013-12-31
28	2011-12-29	100 000,00	E.F. Progress IX	2013-12-31
29	2011-12-29	150 000,00	E.F. Progress IX	2013-12-31
30	2011-12-29	300 000,00	Rank Müller Jelenia Góra	2013-12-31

Wszystkie pożyczki udzielone jednostkom powiązanym są zawarte na warunkach rynkowych. Oprocentowanie pożyczek udzielonych w PLN wynosi WIBOR 1M powiększony o ustaloną marżę.

Nie wystąpiły sytuacje wypowiedzenia umów pożyczek.

Poręczenia i gwarancje udzielone przez Emitenta jednostkom zależnym

- W dniu 11 stycznia 2011 roku Emitent udzielił na rzecz Banku Zachodniego WBK S.A. gwarancji spłaty kredytu inwestycyjnego zawartego z tymże Bankiem przez Progress II Sp. z o.o. Gwarancja została udzielona na okres od dnia 11 stycznia 2011 roku do dnia 30 czerwca 2014 roku i obejmuje należną kwotę kapitału, odsetek oraz udokumentowane koszty dochodzenia roszczeń poniesione przez Bank. Równocześnie Emitent złożył w banku oświadczenie o poddaniu się egzekucji z dnia 11 stycznia 2011 roku, na mocy którego gwarant poddaje się egzekucji do maksymalnej kwoty 32.622.512,02 EUR. Bank może wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności bankowemu tytułowi egzekucyjnemu wystawionemu na podstawie niniejszego oświadczenia do dnia 30 czerwca 2014 roku. Wynagrodzenie należne Emitentowi z tytułu udzielonego poręczenia ustalono na 1% sumy poręczenia rocznie. Progress II Sp. z o.o. spłacił w całości zaciągnięty kredyt inwestycyjny w dniu 13 maja 2011 roku w związku z czym gwarancja wygasła.

Progress II Sp. z o.o. jest jednostką zależną od E.F. Progress V Sp. z o.o. w której posiada on 100% kapitału zakładowego i 100% głosów na zgromadzeniu wspólników. E.F. Progress V Sp. z o.o. jest jednostką zależną od Emitenta w której posiada on 100% kapitału zakładowego i 100% głosów na zgromadzeniu wspólników.

- W dniu 31 stycznia 2011 roku Emitent poręczył spółce Cinema 3D S.A. siedemnaście weksli in blanco wystawionych na zabezpieczenie siedemnastu umów leasingowych zawartych pomiędzy Cinema 3D S.A., a Raiffeisen Leasing Polska S.A. Finansujący jest upoważniony wypełnić weksel do kwoty stanowiącej równowartość wszystkich wymagalnych, lecz nie zapłaconych należności przysługujących Finansującemu, a wynikających z umowy leasingu, oraz zobowiązań powstałych w wyniku wygaśnięcia umowy leasingu, odstąpienia od umowy leasingu przez finansującego lub jej wypowiedzenia (w szczególności należności z tytułu opłat leasingowych, odszkodowań, kar umownych lub zwrotu kosztów), łącznie z należnymi odsetkami na wypadek gdyby korzystający nie uregulował którejkolwiek z tych należności w dacie jej wymagalności. Udzielone poręczenia obejmują wszystkie powyższe zobowiązania pieniężne korzystającego z tytułu umów leasingu istniejące w dniu udzielenia poręczenia oraz te, które powstaną w przyszłości. Wynagrodzenie należne Emitentowi z tytułu udzielonego poręczenia ustalono na 0,5% sumy zdyskontowanych okresowych opłat leasingowych przypadających w danym roku. Czas trwania zawartych umów leasingowych wynosi 48 miesięcy od dnia 31 stycznia 2011 roku. Łączna suma opłat leasingowych pozostałych do spłaty na dzień 31 grudnia 2011 roku wynosi 1.328 tys. PLN.

Cinema 3D S.A. na dzień 31 grudnia 2011 roku nie była jednostką stowarzyszoną z Emitentem. W dniu 2 sierpnia 2011 roku Emitent sprzedał wszystkie posiadane akcje w Cinema 3D S.A. i na dzień złożenia niniejszego raportu półrocznego nie posiadana żadnych akcji w tej spółce.

- W dniu 1 lutego 2011 roku Emitent zawarł aneks nr 1 do umowy wsparcia projektu z dnia 22 września 2010 roku zawartego ze spółką E.F. Progress VII Sp. z o.o. na mocy którego w miejsce spółki E.F. Progress VII Sp. z o.o. wstępuje spółka Progress III Sp. z o.o. Na mocy aneksu Emitent wyraża zgodę na kontynuowanie Umowy Wsparcia z dnia 22 września 2010 roku w której zobowiązał się, że w przypadku wystąpienia przekroczenia kosztów budowy, Emitent udzieli wspieranej spółce niezabezpieczonej pożyczki w celu pokrycia wszelkich opisanych powyżej kosztów, lecz nie więcej niż 10% całkowitych kosztów projektu po odliczeniu kosztów dotyczących działek. Zgodnie z opisanymi warunkami kwota ewentualnego wsparcia wyniesie maksymalnie 2 917 tys. PLN. W dniu 13 maja 2011 roku spółka Progress III Sp. z o.o. spłaciła kredyt inwestycyjny, wobec czego umowa wsparcia wygasła. Emitent pobierał wynagrodzenie w wysokości 1% udzielonego poręczenia w stosunku rocznym.

Progress III Sp. z o.o. jest jednostką zależną od E.F. Progress VII Sp. z o.o. w której posiada on 100% kapitału zakładowego i 100% głosów na zgromadzeniu wspólników. E.F. Progress VII Sp. z o.o. jest jednostką zależną od Emitenta w której posiada on 100% kapitału zakładowego i 100% głosów na zgromadzeniu wspólników.

- W dniu 13 maja 2011 roku Emitent udzielił gwarancji spółce Kłodzko Retail Sp. z o.o., która to spółka nabyła centrum handlowe Galeria Twierdza I i Park Handlowy Twierdza II w Kłodzku od spółek zależnych Emitenta Progress II Sp. z o.o. i Progress III Sp. z o.o. Gwarancja będzie miała miejsce, gdy spółki sprzedające nie wywiążą się ze swoich zobowiązań. Gwarancja udzielona została na okres dwóch lat, czyli do dnia 12 maja 2013 roku do maksymalnej kwoty 38.000.000 EURO. Wynagrodzenie należne Emitentowi z tytułu udzielonej gwarancji ustalono na 1% sumy gwarancji rocznie.

Jak wskazano powyżej jednostki Progress II Sp. z o.o. oraz Progress III Sp. z o.o. są jednostkami zależnymi w 100% odpowiednio od E.F. Progress V Sp. z o.o. oraz E.F. Progress VIII Sp. z o.o., które są jednostkami zależnymi od Emitenta.

- W dniu 19 maja 2011 roku Emitent udzielił na rzecz Nordea Bank Polska S.A. poręczenia spłaty kredytu obrotowego nieodnawialnego na kwotę 18.000.000 PLN zawartego z tymże Bankiem przez E.F. Progress IX Sp. z o.o. Umowa kredytowa została zawarta na okres od 19 maja 2011 roku do dnia 30 kwietnia 2012 roku. Poręczenie zostało udzielone na okres do czasu wykonania przez Kredytobiorcę wszelkich zobowiązań wynikających z umowy kredytowej i obejmuje należną kwotę kapitału, odsetek oraz koszty dochodzenia należności. Wynagrodzenie należne Emitentowi z tytułu udzielonego poręczenia ustalono na 1% rocznie od kwoty wymienionej w oświadczeniu o poddaniu się egzekucji kwoty 36.000.000 PLN. W dniu 17 stycznia 2012 roku spółka E.F. Progress IX Sp. z o.o. spłaciła kredyt obrotowy nieodnawialny, w związku z czym poręczenia wygasło.

E.F. Progress IX Sp. z o.o. jest jednostką zależną od Emitenta, w której posiada on 100% kapitału zakładowego i 100% głosów na zgromadzeniu wspólników.

- W dniu 29 czerwca 2011 roku Emitent udzielił na rzecz BRE Bank S.A. poręczenia spłaty kredytu budowlanego, inwestycyjnego i kredytu na VAT zawartego z tymże Bankiem przez E.F. Progress VI Sp. z o.o. Emitent nieodwołalnie i bezwarunkowo zobowiązał się do zapłacenia Bankowi wszelkich sum zażądanych przez Bank w żądaniu zapłaty w celu pokrycia niedostatku płatności do maksymalnej wysokości 93.264.000 PLN. Poręczenie zostało udzielone na okres nie później niż do dnia 31 marca

2031 roku. Równocześnie Emitent złożył w banku oświadczenie o poddaniu się egzekucji z dnia 29 czerwca 2011 roku, na mocy którego poręczyciel poddaje się egzekucji z tytułu kredytu budowlanego do maksymalnej kwoty 93.264.000 PLN, z tytułu kredytu inwestycyjnego do maksymalnej kwoty 23.316.000 EUR i z tytułu kredytu na VAT do maksymalnej kwoty 12.768.750 PLN. Bank może wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności bankowemu tytułowi egzekucyjnemu wystawionemu na podstawie niniejszych oświadczeń w zakresie kredytu budowlanego i kredytu na VAT do dnia 31 marca 2016 roku, natomiast w zakresie kredytu inwestycyjnego do dnia 31 marca 2031 roku. Na mocy podpisanego w dniu 29 listopada 2011 r. aneksu zmieniającego poręczenie kredytów, Rank Progress S.A. ustanowił poręczenie dla obu spółek zależnych E.F. Progress VI Sp. z o.o. i Progress XI Sp. z o.o., przy czym w przypadku poręczenia udzielonego dla E.F. Progress VI, nie dłużej niż do momentu zwolnienia jej przez Bank z odpowiedzialności. Spółka E.F. Progress VI Sp. z o.o. została zwolniona z odpowiedzialności za wykonanie zobowiązań wynikających z umowy kredytu i nie już jej stroną, natomiast Progress XI Sp. z o.o. stał się jedynym zobowiązanym kredytobiorcą. Wynagrodzenie należne Emitentowi z tytułu udzielonego poręczenia ustalono na 1% rocznie od sum wymienionych w oświadczeniach o poddaniu się egzekucji.

Emitent posiada 100% udziałów w spółce E.F. Progress VI Sp. z o.o., która jest właścicielem 100% udziałów Progress XI Sp. z o.o.

- Spółka Rank Progress S.A. była poręczycielem umowy kredytowej z dnia 16 grudnia 2010 r. podpisanej pierwotnie pomiędzy spółką w 100% zależną od Emitenta, E.F. Progress III, zawartej z Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski S.A. zawartej na sfinansowanie realizacji projektu budowy pn. Galeria Twierdza w Zamościu. W dniu 23 sierpnia 2011 roku Emitent zawarł aneks nr 1 do umowy poręczenia i wsparcia projektu z dnia 16 grudnia 2010 roku udzielonego spółce E.F. Progress III Sp. z o.o., na mocy którego w miejsce E.F. Progress III Sp. z o.o. wstąpiła spółka Progress IX Sp. z o.o. Umowa poręczenia wygasa z dniem spłaty kredytu w dniu 6 września 2011 r. Z tytułu udzielonego poręczenia Emitent pobierał wynagrodzenie w wysokości 1% sumy poręczenia w stosunku rocznym.

Emitent posiada 100% udziałów w spółce E.F. Progress III Sp. z o.o., która jest właścicielem 100% udziałów Progress IX Sp. z o.o.

- Rank Progress S.A. jest poręczycielem umowy kredytu inwestycyjnego z dnia 24 lutego 2010 r. podpisanej przez spółkę współzależną Rank Müller Jelenia Góra Sp. z o.o. z bankiem PKO BP S.A. z przeznaczeniem na finansowanie kosztów budowy galerii handlowej Pasaż Grodzki w Jeleniej Górze. Termin spłaty kredytu upływa z dniem 24 lutego 2032 roku. Emitent był także poręczycielem z przeznaczeniem na finansowanie podatku VAT wynikającego z ww. inwestycji- która to umowa wygasa z dniem 31 sierpnia 2011 r. Wynagrodzenie Emitenta z tytułu udzielonego poręczenia wekslowego ustalono na 1% wysokości poręczenia rocznie, którego wartość została ustalona na poziomie 57 000 000,00 zł.

Emitent posiada 100% udziałów w spółce E.F. Progress II Sp. z o.o., która jest właścicielem 100% udziałów w Rank Müller Jelenia Góra Sp. z o.o.

- W dniu 1 września 2011 roku Emitent udzielił gwarancji spółce Zamość Retail Sp. z o.o., która nabyła Galerię Twierdza w Zamościu od spółki zależnej od Emitenta Progress IX Sp. z o.o. Gwarancja została udzielona na okres 2 lat, maksymalnie do kwoty transakcji wynoszącej 44.144.086,58 EUR netto i będzie miała miejsce w przypadku, gdy spółka Progress IX Sp. z o.o. nie wywiąże się ze swoich zobowiązań. Wynagrodzenie należne Emitentowi z tytułu udzielonej gwarancji ustalono na 1% sumy gwarancji rocznie.

Emitent posiada 100% udziałów w spółce E.F. Progress III Sp. z o.o., która jest właścicielem 100% udziałów Progress IX Sp. z o.o.

- W dniu 9 listopada 2011 r. Rank Progress S.A. dokonała poręczenia kredytów inwestycyjnych w łącznej wartości 45.677.512 EUR. Poręczenia dokonano do kwoty 68.516.267,90 EUR dla spółki zależnej Progress XII Sp. z o.o. na okres nie późniejszy niż do 1 września 2019 roku. Za udzielone poręczenie Emitent uzyskuje wynagrodzenie w wysokości 1% w skali roku od maksymalnej kwoty udzielonego poręczenia.

Emitent posiada 100% udziałów w spółce Progress XII Sp. z o.o.

Poręczenia i gwarancje udzielone Emitentowi przez jednostki zależne

- W dniu 30 kwietnia 2010 roku jednostka zależna E.F. Progress V Sp. z o.o. poręczyła Emitentowi kredyt inwestycyjny udzielony przez Bank Zachodni WBK SA na budowę Galeria Piastów etap I w Legnicy. Poręczyciel poddaje się egzekucji świadczeń pieniężnych w oparciu o bankowy tytuł egzekucyjny do wysokości kwoty kredytu wraz z odsetkami umownymi, opłatami i prowizjami, odsetkami od zadłużenia przeterminowanego, kosztami dochodzeń roszczeń Banku oraz innymi kosztami wynikającymi z umowy, jednak maksymalnie do kwoty 153.160.000 zł. Bank może wystąpić o nadanie bankowemu tytułowi egzekucyjnemu klauzuli wykonalności do dnia przedawnienia roszczeń z tytułu umowy kredytowej tj. do dnia 31 sierpnia 2017 roku.
- W dniu 30 kwietnia 2010 roku jednostka zależna E.F. Progress V Sp. z o.o. poręczyła Emitentowi kredyt inwestycyjny udzielony przez Bank Zachodni WBK SA na budowę Galeria Piastów etap II w Legnicy. Poręczyciel poddaje się egzekucji świadczeń pieniężnych w oparciu o bankowy tytuł egzekucyjny do wysokości kwoty kredytu wraz z odsetkami umownymi, opłatami i prowizjami, odsetkami od zadłużenia przeterminowanego, kosztami dochodzeń roszczeń Banku oraz innymi kosztami wynikającymi z umowy, jednak maksymalnie do kwoty 213.340.000 zł. Bank może wystąpić o nadanie bankowemu tytułowi egzekucyjnemu klauzuli wykonalności do dnia przedawnienia roszczeń z tytułu umowy kredytowej tj. do dnia 1 września 2017 roku.

W wyniku dokonanego aportu przedsiębiorstwa spółki E.F. Progress V Sp. z o.o. do spółki Progress II Sp. z o.o. powyższe zobowiązania wynikające z udzielonych poręczeń przejęła spółka Progress II Sp. z o.o. w dniu 31 grudnia 2010 r. Następnie, w związku ze zmianą umowy kredytowej w wyniku dokonanego aportu zorganizowanej części przedsiębiorstwa należącej do Rank Progress S.A. o którym mowa w punkcie 5.1. powyżej, Bank Zachodni WBK S.A. finansujący nieruchomość Galeria Piastów odstąpił w dniu 9 listopada 2011 r. od wymogu udzielenia obu poręczeń przez spółkę Progress II Sp. z o.o. Z tytułu obu poręczeń, E.F. Progress V Sp. z o.o. i Progress II Sp. z o.o. otrzymywała wynagrodzenie w wysokości 1% sumy poręczenia rocznie od Rank Progress S.A. w stosunku rocznym.

Emitent posiada 100% udziałów w spółce E.F. Progress V Sp. z o.o., która jest właścicielem 100% udziałów w Progress II Sp. z o.o.

Oprócz powyższych, Emitent nie udzielał ani nie otrzymał w roku 2011 żadnych innych poręczeń lub gwarancji.

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

W roku 2011 oprócz inwestycji kapitałowych w jednostki zależne Emitenta, Grupa Kapitałowa Rank Progress nie dokonywała żadnych innych inwestycji kapitałowych. W ramach prowadzonej działalności gospodarczej przez Grupę Kapitałową, zainwestowane znaczne środki finansowe w inwestycje w nieruchomości. Zostały one opisane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej za rok 2011.

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

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

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

W roku 2011 Rank Progress S.A. i spółki jej Grupy Kapitałowej z powodzeniem sprzedały kilka inwestycji, a sprzedaż Galerii Twierdza w Zamościu była jedną z największych transakcji na rynku nieruchomości handlowych w 2011 r. W dniu 8 lutego 2012 r., za cenę 37.000.000,00 EUR, została sprzedana Galeria Tęcza w Kaliszu. Szczegóły tej transakcji zostały opisane w raporcie bieżącym nr 3/2012.

W chwili obecnej na wszystkie realizowane inwestycje znajdujące się w fazie budowy, Grupa Kapitałowa posiada realne źródła ich finansowania i nie widzi realnego zagrożenia, aby inwestycje te nie mogłyby być zrealizowane z powodu braku środków pieniężnych.

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

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

Struktura aktywów odzwierciedla specyfikę branży deweloperskiej w jakiej działa Grupa Kapitałowa. Zdecydowanie największą kwotę po stronie aktywów stanowią nieruchomości inwestycyjne. Stanowiły one 53% aktywów ogółem na koniec 2011 roku. Udział ten zmniejszył się w porównaniu do końca 2010 roku o 8 p.p. na skutek sprzedaży centrów handlowych w Kłodzku i Zamościu.

Aktywa obrotowe obejmowały głównie zapasy i należności krótkoterminowe, które stanowiły po 11% aktywów ogółem. O ile udział zapasów znacząco się nie zmienił w porównaniu do 2010 roku, o tyle udział należności znacząco wzrósł. Wzrost należności wynikał z zawarcia na koniec grudnia 2011 roku dwóch transakcji sprzedaży gruntów w Opolu-Malinie i hipermarketu OBI w Krośnie. W 2011 roku znacząco wzrosła także wartość zapłaconych zaliczek, co było spowodowane intensyfikacją działalności Grupy i chęcią zabezpieczenia po atrakcyjnej cenie większej ilości gruntów pod przyszłe inwestycje.

Kapitały własne stanowiły 50% pasywów ogółem i wraz z zobowiązaniami długoterminowymi w pełni finansowały wartość aktywów trwałych, co oznacza, iż spełniona jest tzw. „złota reguła bilansowa”.

Zobowiązania składały się przede wszystkim z kredytów inwestycyjnych oraz wyemitowanych obligacji. Stosunkowo niewielki jest udział zobowiązań z tytułu dostaw i usług. W strukturze zobowiązań dominowały zobowiązania długoterminowe, które stanowiły 38% ogółu pasywów.

Wzrost kapitału własnego w roku 2011 i równoczesny spadek zobowiązań krótkoterminowych korzystnie wpłynął na płynność finansową Grupy Kapitałowej, czego odzwierciedleniem jest znaczący wzrost wskaźników płynności.

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

Istotne pozycje pozabilansowe zostały opisane szczegółowo w punkcie 48 skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Rank Progress za rok 2011 „Istotne zdarzenia w 2011 roku nieujęte w sprawozdaniu finansowym okresu” oraz w punkcie 5.9 niniejszego sprawozdania w części dotyczącej udzielonych i otrzymanych gwarancji i poręczeń.

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

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

Grupa umiejętnie wykorzystuje źródła zewnętrzne jak i wewnętrzne do współfinansowania inwestycji. Do tego celu wykorzystuje zarówno kredyty inwestycyjne, pożyczki w ramach Grupy jak i emisje obligacji. Grupa prowadzi zdywersyfikowaną politykę kredytową, korzystając z usług kilku różnych banków finansujących Grupę. Aby zapewnić przejrzystość procesu inwestycyjnego Grupa wszystkie swoje inwestycje prowadzi poprzez specjalnie do tego celu powoływane spółki celowe. W 2011 roku uległa zmniejszeniu stopa zadłużenia, a jednocześnie utrzymano korzystną strukturę zadłużenia na rzecz większego udziału zobowiązań długoterminowych w strukturze zobowiązań ogółem.

W roku 2011 wszystkie istotne wskaźniki finansowe Grupy utrzymywane były na bezpiecznych poziomach. Wskaźniki rentowności osiągają bardzo wysokie wartości. Grupie udało się osiągnąć tak wysokie rentowności, pomimo znaczącego wzrostu skali działalności.

Wskaźniki rentowności:

Wskaźnik	Opis	2011	2010
Rentowność operacyjna sprzedaży	$\frac{\text{Zysk na działalności operacyjnej}}{\text{Przychody ze sprzedaży}}$	92,8%	180,0%
Rentowność netto sprzedaży	$\frac{\text{Zysk netto}}{\text{Przychody ze sprzedaży}}$	90,0%	172,1%
Rentowność na kapitale własnym (ROE)	$\frac{\text{Zysk netto}}{\text{Kapitał własny}}$	45,3%	35,7%
Rentowność na aktywach (ROA)	$\frac{\text{Zysk netto}}{\text{Suma aktywów}}$	15,7%	10,7%

Wskaźniki płynności znacząco wzrosły w stosunku do roku 2010, za sprawą zwiększenia się aktywów obrotowych przy równoczesnym spadku zobowiązań krótkoterminowych, w szczególności zobowiązań finansowych. Grupa wykazuje pełną zdolność do wywiązywania się z zaciągniętych zobowiązań.

Wskaźniki płynności:

Wskaźnik	Opis	2011	2010
Wskaźnik płynności bieżącej	$\frac{\text{Aktywa obrotowe}}{\text{Zobowiązania krótkoterminowe}}$	3,6	1,7
Wskaźnik płynności szybkiej	$\frac{\text{Aktywa obrotowe} - \text{Zapasy}}{\text{Zobowiązania krótkoterminowe}}$	2,6	1,1

Poprawie uległy wszystkie wskaźniki zadłużenia: wskaźnik zadłużenia ogółem, wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym oraz struktury zadłużenia, co było skutkiem osiągniętego wysokiego zysku netto. Duże transakcje sprzedaży centrów handlowych w Kłodzku i Zamościu, umożliwiły znaczące zredukowanie wskaźników zadłużenia. Grupa cały czas utrzymuje również korzystną strukturę finansowania z przewagą zobowiązań długoterminowych.

Wskaźniki zadłużenia:

Wskaźnik	Opis	2011	2010
Wskaźnik zadłużenia ogółem	$\frac{\text{Zobowiązania ogółem}}{\text{Suma aktywów}}$	0,5	0,6
Pokrycie aktywów trwałych kapitałem własnym	$\frac{\text{Kapitał własny}}{\text{Aktywa trwałe}}$	0,9	0,6
Struktura zadłużenia	$\frac{\text{Zobowiązania długoterminowe}}{\text{Zobowiązania krótkoterminowe}}$	3,3	1,9

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

W dniu 14 listopada 2011 r. Spółka opublikowała korektę skonsolidowanych prognoz finansowych za rok 2011. Zgodnie z nimi Emitent szacował osiągnięcie skonsolidowanych wyników na następującym poziomie:

- przychody netto ze sprzedaży (bez stanu produktów)- 130 812 tys. PLN
- zysk netto – 134 303 tys. PLN
- EBIT – 167 850 tys. PLN
- EBITDA – 169 072 tys. PLN

Poniżej zaprezentowano prognozy opublikowane w dniu 14 listopada 2011 r. w porównaniu do faktycznego wykonania:

Prognoza	Prognoza 2011 [tys. zł]	Wykonanie 2011 [tys. zł]	Różnica [tys. zł]
Przychody netto ze sprzedaży (bez zmiany stanu produktów)	130 812	133 279	+ 2 467
Zysk netto	134 303	151 687	+ 17 384
EBIT	167 850	156 491	- 11 359
EBITDA	169 072	157 498	-11 574

Wykonanie w przypadku przychodów ze sprzedaży, EBIT i EBITDA nie różni się więcej niż o 10% od prognoz. W przypadku zysku netto, wynik faktycznie osiągnięty jest o ok. 13% wyższy niż prognoza i jest w głównej skutkiem wysokiego kursu EURO, który spowodował osiągnięcie wyższego zysku z tytułu przeszacowania nieruchomości do wartości godziwej oraz skutkiem osiągniętych wyższych korzyści z tytułu podatku dochodowego w wyniku dokonanych przekształceń w ramach Grupy Kapitałowej.

6. Pozostałe informacje

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

Rank Progress S.A. oraz Grupa Kapitałowa Rank Progress prowadzi swoją działalność w otoczeniu i warunkach, które niosą ze sobą liczne ryzyka. Ryzyka te są identyfikowane i oceniane w różnych obszarach działalności i podejmowane są decyzje związanych z dalszym postępowaniem.

Do istotnych czynników ryzyka i zagrożeń, na jakie Emitent i jego spółki zależne są narażone należą:

- ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną i polityczną w Polsce.

Całość przychodów Grupy Kapitałowej jest związana z działalnością na rynku krajowym i z tego też względu jest uzależniona pośrednio od czynników związanych z ogólną sytuacją makroekonomiczną Polski, m.in. takich jak poziom bezrobocia, tempo wzrostu gospodarczego, poziom inflacji. Opisane tendencje mają i będą miały wpływ na sytuację finansową zarówno Emitenta, jak i wszystkich spółek jego Grupy Kapitałowej. Niekorzystne zmiany

typu pogorszenie stanu polskiej gospodarki, kryzys walutowy lub zadłużeniowy, czy kryzys finansów publicznych, mogą mieć negatywny wpływ na sytuację finansową Grupy Kapitałowej Rank Progress.

- ryzyko zmian regulacji prawnych.

Zagrożenie mogą stanowić także zmiany przepisów prawa lub różne jego interpretacje. Niespójność, brak jednolitej interpretacji, częste nowelizacje to czynniki stanowiące poważne ryzyko w prowadzeniu działalności gospodarczej. Prawo polskie znajduje się obecnie wciąż w okresie dostosowawczym, związanym z przystąpieniem Polski do Unii Europejskiej. Zmiany przepisów prawa z tym związane mogą mieć wpływ na otoczenie prawne działalności gospodarczej, a co za tym idzie także Grupy Kapitałowej. Wejście w życie nowych regulacji obrotu gospodarczego może wiązać się z problemami interpretacyjnymi, niekonsekwentnym orzecznictwem sądów, niekorzystnymi interpretacjami przyjmowanymi przez organy administracji publicznej itd.

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

Do najważniejszych czynników związanych z otoczeniem w jakim Emitent prowadzi działalność zaliczyć można:

- nasilenie konkurencji; stopniowe nasycanie się rynku komercyjnych nieruchomości handlowych nasila walkę konkurencyjną pomiędzy firmami z branży skutkiem czego są rosnące ceny gruntów, malejące czynsze najmu i w konsekwencji obniżone rentowności projektów inwestycyjnych;
- ryzyko kursowe; znaczna część przychodów z najmu jest denominowana w EURO, co oznacza, iż wahania kursu EURO mają istotny wpływ na przychody ze sprzedaży, jak również wyniki Grupy. Aby ograniczyć skutki tych zmian, Grupa stara się zawierać długoterminowe kredyty inwestycyjne w EURO;
- stopy procentowe; Grupa w szerokim zakresie korzysta z zewnętrznych źródeł finansowania w postaci kredytów i obligacji, przez co narażona jest na negatywny wpływ wzrostu stóp procentowych;
- ryzyko płynności; projekty realizowane przez Grupę wiążą się z dużym zaangażowaniem kredytowym, dlatego też Grupa na bieżąco monitoruje stan przepływów pieniężnych, tak aby obsługa zobowiązań kredytowych nie była w żadnym momencie zagrożona;
- problemy finansowe kontrahentów Grupy, w szczególności dotyczy to najemców nieruchomości komercyjnych, a także firm wykonawczych odpowiedzialnych za realizację poszczególnych projektów inwestycyjnych;
- ryzyko związane ze wzrostem kosztów operacyjnych i innych kosztów; koszty te mogą wzrosnąć przy równoczesnym braku odpowiedniego wzrostu przychodów. W celu ograniczenia ryzyka związanego ze wzrostem kosztów finansowania Grupa na bieżąco monitoruje sytuację rynkową, swoich odbiorców produktów i usług oraz podejmuje adekwatne działania prowadzące do terminowego regulowania swoich wierzytelności. Ryzyko wzrostu innych kosztów znajdujących się pod kontrolą Grupy w tym usług podwykonawców jest ograniczane m.in. poprzez stosowanie procedur przetargowych;
- ryzyko związane ze zmianą kosztów budowy; Grupa zawarła i będzie zawierać umowy z wykonawcami robót budowlanych na wykonanie projektów inwestycyjnych i deweloperskich. Ze względu na m.in. wzrost cen materiałów budowlanych, ich deficyt na rynku, wzrost cen generalnego wykonawstwa czy zmianę kursu walut obcych koszty takich projektów mogą ulegać zmianie. W celu ograniczenia ryzyka wzrostu kosztów

budowy Grupa na bieżąco monitoruje tendencje rynkowe, a podpisywane umowy mają odpowiednio do sytuacji rynkowej dopasowane parametry, co pozwala na ograniczenie zmienności kosztów budowy.

- ryzyko związane z zależnością Grupa od wykonawców robót budowlanych; Grupa realizując swoje inwestycje powierza ich wykonanie wyspecjalizowanym firmom budowlanym. Grupa sprawuje bieżący nadzór nad wykonaniem robót budowlanych. Jednakże nie jest w stanie zapewnić, że zakontraktowane prace zostaną wykonane przez wykonawców w sposób prawidłowy i zgodny z terminem. Opóźnienia realizacji inwestycji mogą przyczynić się do wzrostu kosztów ich realizacji. Polityka stosowana przez Grupę polega na ograniczaniu ryzyk poprzez zawieranie umów o generalne wykonawstwo wyłącznie z renomowanymi wykonawcami robót budowlanych.
- ryzyko związane z możliwością nabycia kolejnych gruntów; w celu ograniczenia powyższego ryzyka Grupa stworzyła bank ziemi pod przyszłe projekty inwestycyjne i deweloperskie oraz rozwinęła wewnętrzny dział ekspansji, zajmujący się pozyskiwaniem nieruchomości. Nie można także wykluczyć, iż w trakcie realizacji projektu Grupa nie natknie się na nieprzewidziane czynniki, które mogą spowodować opóźnienie lub zwiększyć koszt przygotowania gruntu np. wody gruntowe, niestabilność dolnych warstw gruntu i związaną z tym konieczność jego wymiany, ukształtowanie terenu czy znaleziska archeologiczne.

Wewnętrzne czynniki istotne dla rozwoju Grupy Kapitałowej:

- ściśle określona strategia rozwoju i kategoria produktowa; Grupa stara się wykorzystać swoje doświadczenie na rynku nieruchomości komercyjnych, a ewentualna dywersyfikacja produktowa musi być szczególnie rozważana, tym bardziej, że Grupa w chwili obecnej nie posiada odpowiednich kompetencji w przypadku realizacji projektów o innej charakterystyce niż centra i galerie handlowe;
 - doświadczenie kadry właścicielskiej i zarządzającej; Grupa zatrudnia wysokiej rangi specjalistów w zakresie ekspansji, prowadzenia procedur administracyjnych związanych z nieruchomościami, z zakresu nadzorowania budów, pozyskiwania finansowania, komercjalizacji obiektów i kilku innych. Ich odejście z Grupy może wiązać się z tymczasowym negatywnym wpływem na jej działalność;
 - ugruntowana pozycja w branży, poparta wieloma realizacjami oraz dobra ocena kredytowa, której nadwątlenie może negatywnie odbić się na zaufaniu partnerów biznesowych, instytucji finansowych, najemców i inwestorów;
 - dobra współpraca z silnymi i stabilnymi sieciami detalicznymi; sieci te dają podstawę do dalszego rozwoju Grupy. Zaniedbania Grupy w tej współpracy mogą spowodować, że wysokorentowne krótkoterminowe projekty przestaną być realizowane i w konsekwencji Grupa może nie pozyskać odpowiedniego finansowania koniecznego na projekty inwestycyjne o długoterminowej charakterystyce.
-
- Park handlowy w Grudziądzu – termin oddania do użytkowania IV kw. 2012 r.
 - Park handlowy w Krośnie – termin oddania do użytkowania I kw. 2013 r.
 - Centrum Handlowe w Chojnicach – termin oddania do użytkowania II kwartał 2013 r.
 - Park handlowy Opole Turawa – termin oddania do użytkowania III kwartał 2013 r.
 - Park handlowy w Skarżysku-Kamiennej - termin oddania do użytkowania IV kwartał 2013 r.
 - Galeria handlowa w Pile – termin oddania do użytkowania III kwartał 2014 r.
 - Centrum Handlowe w Olsztynie – termin oddania do użytkowania III/IV kwartał 2014 r.
 - Centrum Handlowe w Kielcach – termin oddania do użytkowania IV kwartał 2014 r.
 - Centrum Handlowe w Duchnowie pod Warszawą – termin oddania do użytkowania I kwartał 2015 r.

➤ Galeria Handlowa w Tychach – termin oddania do użytkowania IV kwartał 2015 r.

Do końca 2012 roku powinno nastąpić także ostateczne skryształizowanie planów odnośnie realizacji osiedla mieszkaniowego pod nazwą Marina Park we Wrocławiu w dzielnicy Popowice.

6.3. informacje o ważniejszych osiągnięciach w dziedzinie badań i rozwoju;

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

6.4. informacje dotyczące zagadnień środowiska naturalnego;

Zgodnie z polskim prawem, podmioty użytkujące grunty, na których znajdują się substancje niebezpieczne lub inne zanieczyszczenia, mogą zostać zobowiązane do oczyszczenia gruntów lub zapłaty kar z tytułu ich zanieczyszczenia lub w inny sposób zostać pociągnięte do odpowiedzialności. Ocena ryzyka powstania roszczeń odszkodowawczych, obowiązku ponoszenia kosztów rekultywacji i zapłaty kar administracyjnych z tytułu zanieczyszczenia środowiska jest dla Spółki i spółek jej Grupy Kapitałowej ważnym elementem analizy prawnej i technicznej przeprowadzanej w ramach procesu pozyskiwania gruntów pod przyszłe inwestycje. Nie można jednak wykluczyć możliwości, że w przyszłości spółki będą zobowiązane do zapłaty odszkodowań, kar administracyjnych czy ponoszenia kosztów rekultywacji wynikających z zanieczyszczenia środowiska na posiadanych przez spółki należące do Grupy Kapitałowej Emitenta gruntach. Może to mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy Kapitałowej. Przeprowadzane są analizy techniczne oraz prawne gruntów nabywanych pod przyszłe projekty inwestycyjne i deweloperskie pod kątem potencjalnych ryzyk związanych z odpowiedzialnością z tytułu ochrony środowiska.

6.5. informacje dotyczące zatrudnienia;

Przeciętne zatrudnienie w Grupie Kapitałowej Rank Progress w roku 2010 i 2011 przedstawiało się następująco:

Zatrudnienie	31.12.2011	31.12.2012
Pracownicy fizyczni	19	25
Pracownicy umysłowi	67	47
Razem	86	72

6.6. Biegły rewident:

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

W dniu 12 lipca 2011 Zarząd Spółki Rank Progress S.A. zawarł ze spółką 4 Audyt Sp. z o.o. umowę na badanie jednostkowego sprawozdania finansowego Rank Progress S.A. i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Rank Progress sporządzonych zgodnie z Ustawą o rachunkowości i Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez

emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 roku oraz wyrażenia o nim opinii oraz sporządzenia raportu z badania. Przedmiotowe prace, zgodnie z umową miały zostać wykonane w terminie do 20 marca 2012 roku.

Jednocześnie zawarta umowa zawiera zapis, iż spółka 4 Audyt Sp. z o.o. zobowiązuje się do dokonania przeglądu śródrocznego sprawozdania finansowego Rank Progress S.A. i śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Rank Progress sporządzonego zgodnie z Ustawą o rachunkowości i Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim, za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2011 roku i sporządzenia raportów z przeglądu. Zgodnie z umową przegląd śródrocznego sprawozdania finansowego Rank Progress S.A. miał nastąpić do dnia 31 sierpnia 2011 r., natomiast przegląd skonsolidowanego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Rank Progress miał nastąpić do dnia 20 sierpnia 2011 r.,

Dodatkowo Rank Progress S.A. w dniu 29 grudnia 2011 r. podpisała umowę ze spółką 4 Audyt Sp. z o.o. do zbadania sprawozdania finansowego Spółki za okres od 1 stycznia 2011 r. do dnia 31 marca 2011 r. Przedmiotowa umowa została zawarta na okres niezbędny do wykonania wskazanych prac.

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

- badanie rocznego sprawozdania finansowego,
- Audytor zobowiązał się do zbadania jednostkowego sprawozdania finansowego Rank Progress S.A. za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 roku oraz wyrażenia o nim opinii oraz sporządzenia raportu z badania za cenę 29 000,00 zł powiększoną o podatek od towarów i usług.
- Wynagrodzenie za zbadanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Rank Progress S.A. za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 roku oraz wyrażenia o nim opinii oraz sporządzenia raportu z badania zostało ustalone na wartość 50 000,00 zł powiększoną o podatek od towarów i usług.
 - inne usługi poświadczające, w tym przegląd sprawozdania finansowego,
- Za dokonanie przeglądu śródrocznego sprawozdania finansowego Rank Progress S.A. sporządzonego za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2011 roku i sporządzenia raportu z przeglądu Audytor otrzymał wynagrodzenie netto w kwocie 18 000,00 zł powiększone o podatek od towarów i usług.
- Za dokonanie przeglądu skonsolidowanego śródrocznego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Rank Progress S za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2011 roku i sporządzenia raportu z przeglądu Audytor otrzymał wynagrodzenie netto w kwocie 32 000,00 zł powiększone o podatek od towarów i usług.
- Za zbadanie jednostkowego sprawozdania finansowego Rank Progress S.A. od 1 stycznia 2011 r. do dnia 31 marca 2011 r., sporządzonego na potrzeby planowanej wypłaty zaliczki, Audytor otrzymał wynagrodzenie w wysokości 15 000,00 zł powiększone o podatek od towarów i usług.
 - usługi doradztwa podatkowego

Nie wystąpiły.

- pozostałe usługi

- 4 Audyt Sp. z o.o. przeprowadza także badania rocznych sprawozdań finansowych za rok 2011 następujących spółek będących w Grupie Kapitałowej Rank Progress: Progress XI Sp. z o.o., Progress XII Sp. z o.o., Rank Müller Jelenia Góra Sp. z o.o. Wynagrodzenie za każde z tych badań wynosi 7.000,00 zł i jest powiększone o podatek od towarów i usług (23%).

Spółka 4 Audyt Sp. z o.o. nie wykonywała innych prac na rzecz Emitenta i rzecz spółek zależnych.

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

Badanie jednostkowego sprawozdania finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2010 zostało przeprowadzone przez podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych HLB Sarnowski & Wiśniewski Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu.

- 6.7. informacje o posiadanych przez Spółkę oddziałach (zakładach)

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

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

Do najważniejszych zdarzeń, które miały istotny wpływ na działalność Emitenta jakie nastąpiły w przedmiotowym roku obrotowym należą przede wszystkim zdarzenia opisane w punkcie 5.6., dotyczące sprzedaży nieruchomości handlowych należących do spółek zależnych.

Po zakończeniu okresu bilansowego do dnia przekazania sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej Rank Progress zdarzeniem mającym wpływ na działalność Emitenta jest na pewno zawarcie w dniu 8 lutego 2012 r. umowy sprzedaży nieruchomości należącej do spółki zależnej Progress X Sp. z o.o. - Centrum Handlowego Galeria Tęcza w Kaliszu o powierzchni najmu wynoszącej 16.100 m². Wartość przedmiotowej transakcji wyniosła 37.000.000,00 EURO.

Dodatkowo w dniu 13 lutego 2012 r., spółka zależna od Emitenta, 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 PLN każdy, w Spółce "GEMAR - UMECH" Sp. z o.o. o łącznej wartości 2.946.500 PLN za łączną cenę 17.000.000 PLN. Strony postanowiły, że 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 10.000.000 PLN. Spółka "GEMAR - UMECH" Sp. z o.o. z siedzibą w Pile jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w Pile o łącznej powierzchni 2,8545 ha. Celem podpisanej przedwstępnej umowy sprzedaży jest zabezpieczenie przedmiotowych gruntów pod przyszłą inwestycję, jaką będzie budowa galerii handlowej. Przewidywany termin rozpoczęcia inwestycji to IV kwartał 2012 roku, a termin zakończenia i oddania centrum do użytkowania to III kwartał 2014 roku.

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

6.9. wskaźniki finansowe

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

6.10. Informacje o instrumentach finansowych w zakresie:

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

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

➤ Ryzyko kursowe

Grupa zawiera znaczną część umów, w tym umowy najmu oraz umowy kredytowe, w walucie EURO. Wprawdzie umowy kredytowe są zawierane w EURO tylko w przypadku, gdy w ocenie Zarządu stanowią naturalne zabezpieczenie zmienności przychodów i czynszów najmu denominowanych w EURO pochodzących z nieruchomości finansowanych tymi kredytami, nie można wykluczyć jednak, że zmiany kursów walut w stosunku do złotego mogą mieć istotny wpływ na wynik Grupy. W okresie znacznego wzrostu walut, wzrost ten może mieć pozytywny wpływ na przychody ze sprzedaży, ale istotnie negatywny wpływ na sytuację finansową lub wyniki Grupy. W okresie znacznego spadku kursu walut, spadek ten może mieć negatywny wpływ na przychody ze sprzedaży, ale istotny pozytywny wpływ na sytuację finansową lub wyniki Grupy. Taka zmienność wyniku jest ograniczana przez Grupę poprzez odpowiednie strategie zabezpieczeń ustalone z instytucjami finansującymi dany projekt. Roczna wartość przychodów uzależniona od kursu EURO w roku 2011 roku kształtowała się na poziomie ok. 89,2 mln EURO i w roku 2012 powinna kształtować się na podobnym poziomie. W przypadku rosnącego kursu złotówki wzrasta ryzyko kredytowe, o którym mowa poniżej.

➤ Ryzyko kredytowe

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

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

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

➤ Ryzyko odsetkowe

Grupa w szerokim zakresie korzysta z oprocentowanego finansowania zewnętrznego w postaci obligacji, kredytów budowlanych, inwestycyjnych, obrotowych nieodnawialnych, obrotowych rewolwingowych, na uwolnienie kapitału ze zrealizowanych inwestycji oraz linii kredytowych w rachunku bieżącym zarówno w walucie EURO, jak i PLN. W konsekwencji Grupa jest narażona na ryzyko zmienności oprocentowania tych instrumentów dłużnych, które są oprocentowane stopą zmienną. W celu ograniczenia powyższego ryzyka,

Grupa będzie realizowała strategię uzgodnione z instytucjami finansowymi zmierzające do ograniczenia tego ryzyka np. poprzez zastosowanie pochodnych instrumentów finansowych na zamianę stóp procentowych ze zmiennych na stałe.

➤ Problemy finansowe klientów Grupy

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

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

Spółka nie zawiera transakcji, które wymagałyby zastosowania rachunkowości zabezpieczeń jak i nie dokonuje zabezpieczeń obecnych jak i przyszłych transakcji za pomocą pochodnych instrumentów finansowych. Wyjątkiem było zawarcie w latach ubiegłych, zgodnie z wymogami umowy kredytowej, kontraktu terminowego na sprzedaż EURO w celu zabezpieczenia zamiany kredytu inwestycyjnego ze złotych na EURO w momencie zakończenia budowy Galerii Piastów, którego realizacja nastąpiła w pierwszej połowie 2009 r.

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

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

Pod koniec 2010 roku, Spółka wyemitowała dłużne instrumenty finansowe w postaci obligacji o zmiennym oprocentowaniu na okaziciela jako alternatywne źródło finansowania działalności inwestycyjnej Spółki.

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

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

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

6.11. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa Emitenta

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

	2011	2010	zmiana	zmiana
Pozycja skonsolidowanego sprawozdania finansowego	tys zł	tys zł	tys zł	%
Przychody ze sprzedaży	168 584	52 873	115 711	219%
Koszty działalności operacyjnej	135 613	35 947	99 666	277%
Zysk na sprzedaży	32 971	16 926	16 045	95%
Pozostałe przychody operacyjne	146 836	86 987	59 849	69%
Pozostałe koszty operacyjne	23 316	8 735	14 581	167%
Zysk na działalności operacyjnej	156 491	95 178	61 313	64%
Przychody finansowe	1 011	9 621	-8 610	-89%
Koszty finansowe	45 656	20 220	25 436	126%
Zysk brutto	111 846	84 579	27 267	32%
Zysk netto	151 687	90 971	60 716	67%

Przychody w roku 2011 uległy znaczącemu zwiększeniu w stosunku do roku 2010. Wpłynęła na to przede wszystkim sprzedaż nieruchomości gruntowych w Opolu-Turawie za ponad 39 mln zł oraz hipermarketu OBI w Krośnie za niemal 32 mln zł. Dodatkowo Grupa osiągnęła ponad 45 mln zł przychodów z najmu powierzchni handlowych, na co składały się oprócz czynszu najmu, również opłaty eksploatacyjne i refaktury za media.

Koszty działalności uległy znaczącemu zwiększeniu o 100 mln zł, głównie w powiązaniu do zwiększających się przychodów, a także na skutek intensyfikacji działalności Grupy i systematycznego zwiększania skali działalności.

W roku 2011 wysoką pozycję stanowiły pozostałe przychody operacyjne, które wzrosły w stosunku do poprzedniego roku o 60 mln zł do kwoty 146 mln zł. Największą składową w tej pozycji stanowiły przeszacowania wycen nieruchomości inwestycyjnych, które zwiększyły wynik o niemal 116 mln zł. Najbardziej istotne przeszacowania dotyczyły centrów handlowych w Kłodzku, Zamościu, Legnicy, Kaliszu i Świdnicy. Zwiększenie wartości godziwej nieruchomości istniejących było spowodowane głównie wzrostem kursu EUR, natomiast wzrost wartości nieruchomości w budowie był spowodowany postępującym procesem budowlanym. Znaczącą pozycję w pozostałych przychodach operacyjnych stanowi też korzystne dla Emitenta rozstrzygnięcie postępowania upadłościowego spółki Jogra 2 Sp. z o.o., w wyniku czego Emitent otrzymał 30% udziału w nieruchomości położonej we Wrocławiu, co zwiększyło pozostałe przychody operacyjne o niemal 20 mln zł.

Pozostałe koszty operacyjne wzrosły o 15 mln zł w porównaniu do roku 2010, do kwoty 23 mln zł. Składały się na nie głównie: odpisy na należności o niemal 10 mln zł, zwiększone koszty sądowe i egzekucyjne, utworzenie rezerwy na ryzyko utraty prawa do ulgi w podatku od nieruchomości w Legnicy oraz zwiększone koszty darowizn.

W roku 2011 nastąpił wyraźny spadek przychodów finansowych o ponad 8 mln zł, który wynikał niemal w całości z braku dodatnich różnic finansowych, które wystąpiły w roku 2010.

W roku 2011 wystąpił natomiast wyraźny wzrost kosztów finansowych o ponad 25 mln zł, które wyniosły 46 mln zł. Wynikało to głównie z pojawienia się ujemnych różnic kursowych w kwocie niemal 20 mln zł na kredytach długoterminowych denominowanych w EUR oraz wartości odsetek od obligacji o ponad 10 mln zł z tytułu wyemitowanych w grudniu 2010 roku obligacji serii C. Spadły natomiast w porównaniu do 2010 roku o ponad 1 mln zł koszty obsługi kredytów w PLN. Grupa poniosła również stratę na pochodnych instrumentach

finansowych służących zabezpieczeniu kursu wymiany EURO na złotówki w przypadku zamiany kredytów budowlanych na kredyty inwestycyjne w wysokości nieco ponad 1 mln zł,

	2011	2010	zmiana	zmiana
Pozycja skonsolidowanego sprawozdania finansowego	tys zł	tys zł	tys zł	%
Nieruchomości	512 637	519 612	-6 975	-1%
Inne aktywa trwałe	50 533	31 404	19 129	61%
Zapasy	110 853	113 106	-2 253	-2%
Inne aktywa obrotowe	139 300	56 711	82 589	146%
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	154 233	132 324	21 909	17%
Kapitał własny	486 638	345 614	141 024	41%
Zobowiązania długoterminowe	369 111	331 706	37 405	11%
zobowiązania krótkoterminowe i RMB	111 807	175 837	-64 030	-36%
Suma bilansowa	967 556	853 157	114 399	13%

Wartość nieruchomości praktycznie nie uległa zmianie, pomimo sprzedaży galerii w Zamościu i przeniesienia do aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży galerii w Kaliszu. Spowodowało to spadek o 179 mln zł, który został zrekompensowany wzrostem wartości budowanej galerii w Świdnicy o 83 mln zł, wzrostem wartości godziwej Galerii Piastów w Legnicy o 39 mln zł oraz pojawieniem się gruntów inwestycyjnych w Chojnicach i Skarżysku-Kamiennej na łączną kwotę 23 mln zł.

W pozycji aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży na koniec roku 2010 figurowało centrum handlowe w Kłodzku, które w roku obrotowym zostało sprzedane, a na koniec 2011 roku w tej pozycji znajduje się galeria w Kaliszu, która została sprzedana po dniu bilansowym.

Pozostałe aktywa trwałe wzrosły o 19 mln zł w stosunku do 2010 roku, co odpowiada wzrostowi aktywów brutto z tytułu podatku odroczonego.

Wartość zapasów w Grupie Kapitałowej niemal się nie zmieniła. Choć w ramach poszczególnych nieruchomości wykazano wzrost dla projektu we Wrocławiu o 34 mln zł w wyniku nabycia i otrzymania kolejnych gruntów. Spadła natomiast wartość gruntu w Katowicach o niemal 12 mln zł w wyniku wywłaszczenia przeprowadzonego przez Miasto Katowice, grunt w Skarżysku Kamiennej o wartości ponad 10 mln zł przeniesiony został do aktywów trwałych, grunty w Opolu-Malinie o wartości ponad 7 mln zł zostały sprzedane.

Inne aktywa obrotowe wzrosły o ponad 82 mln zł, a składały się w największej części z należności krótkoterminowych oraz środków pieniężnych. Największy wzrost wynikał z należności dotyczących sprzedanego hipermarketu OBI w Krośnie w kwocie 35 mln zł, należności dotyczącej rozliczenia transakcji sprzedaży centrum handlowego w Zamościu w kwocie 13 mln zł, wzrostowi zapłaconych zaliczek o niemal 9 mln zł i należności z tytułu sprzedaży gruntu w Opolu Malince w kwocie ponad 8 mln zł.

Kapitał własny wzrósł w stosunku do roku ubiegłego głównie wskutek zysku z roku 2011. W 2011 Emitent wypłacił również dywidendę w wysokości 0,30 zł na jedną akcję, co łącznie dawało ponad 11 mln zł do podziału dla akcjonariuszy.

Zobowiązania długoterminowe wzrosły w porównaniu do 2010 roku o 11%, co było spowodowane głównie wzrostem długoterminowych kredytów inwestycyjnych.

Zobowiązania krótkoterminowe spadły w porównaniu do 2010 roku o 64 mln zł, czyli o 36% na skutek spłaty części kredytów obrotowych, jak również spłacie kredytu finansującego budowę galerii w Kłodzku, który był zakwalifikowany jako kredyt krótkoterminowy.

Wybrane wskaźniki charakteryzujące stan majątkowy oraz działalność Grupy Kapitałowej w roku 2011 i 2010:

Wybrane wskaźniki	2011	2010
Zyskowność sprzedaży	20%	32%
Zyskowność netto	90%	172%
Rentowność kapitału własnego	45%	36%
Stopa zadłużenia	50%	59%
Płynność bieżąca	3,6	1,7

W roku 2011 znacząco wzrosły przychody ze sprzedaży, dlatego też spadły zyskowności sprzedaży, choć i tak znajdują się na wysokich poziomach. Wskaźniki takie udało się osiągnąć pomimo panującego w dalszym ciągu w branży spowolnienia, wynikającego z wyhamowania ekspansji sieci detalicznych. Wskaźnik zyskowności był niższy z uwagi na mniejszą rentowność na sprzedanym obiekcie w Krośnie.

Dzięki zyskom osiągniętym w wyniku przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych w trakcie budowy do ich wartości godziwej, zyskowność netto utrzymała się na bardzo wysokim poziomie 90% w roku 2011

Grupa osiągnęła w roku 2011 rentowność kapitału własnego na poziomie 45%, co było wartością jeszcze większą niż w bardzo dobrym roku poprzednim. Stopa zadłużenia uległa znacznej poprawie i w roku 2011 spadła do 50 %. Ta tendencja powinna być dalej utrzymywana, gdyż przyszłe inwestycje długoterminowe planowane przez Grupę posiadają wysoki potencjał zyskowności, a co za tym idzie, udział finansowania zewnętrznego w stosunku do wartości rynkowej nieruchomości powinien być utrzymany na jeszcze niższym poziomie.

Płynność bieżąca uległa poprawie i osiągnęła zadowalający poziom 3,6 w stosunku do 1,7 w roku 2010. Przyczyny należy upatrywać w restrukturyzacji zadłużenia – w 2011 r. spłacono część krótkoterminowego zadłużenia kredytowego.

W lutym roku 2012 Grupa sprzedała Centrum Handlowe Galeria Tęcza w Kaliszu za cenę 37 mln EURO, dzięki czemu spłaciła kredyty obrotowe, wypłaci dywidendę w kwocie ponad 50 mln zł, a pozostałe środki zainwestuje w długoterminowe inwestycje w nieruchomości. Grupa ponadto planuje, że inwestycje mieszkaniowe mogą stać się w najbliższych latach jednym z jej głównych przedmiotów działalności, ponieważ na gruncie we Wrocławiu, który posiada Emitent i który może przejąć, można zrealizować ok. 3 tys. mieszkań. Wartość całego projektu mieszkaniowego może przekroczyć 1 mld zł, a okres jego realizacji może potrwać od 5 do 7 lat. Grupa ma nadzieję, że w przyszłości do dalszej współpracy w zakresie realizacji obiektów handlowych oraz innych projektów inwestycyjnych uda się jej pozyskać klientów istniejących jak i nowych, dzięki czemu Grupa będzie mogła zapewnić dodatkowe środki na zabezpieczenie nieruchomości i jako wkład własny w planowanych inwestycjach w centra i galerie handlowe prowadzonych przez spółki celowe, które Grupa Kapitałowa zatrzyma we własnym portfelu.

6.12. Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, z uwzględnieniem informacji w zakresie:

- a) postępowania dotyczącego zobowiązań albo wierzytelności Emitenta lub jednostki od niego zależnej, których wartość stanowi co najmniej 10 % kapitałów własnych Emitenta, z określeniem: przedmiotu postępowania, wartości przedmiotu sporu, daty wszczęcia postępowania, stron wszczętego postępowania oraz stanowiska Emitenta,
- b) dwu lub więcej postępowań dotyczących zobowiązań oraz wierzytelności, których łączna wartość stanowi odpowiednio co najmniej 10 % kapitałów własnych Emitenta, z określeniem łącznej wartości postępowań odrębnie w grupie zobowiązań oraz wierzytelności wraz ze stanowiskiem Emitenta w tej sprawie oraz, w odniesieniu do największych postępowań w grupie zobowiązań i grupie wierzytelności - ze wskazaniem ich przedmiotu, wartości przedmiotu sporu, daty wszczęcia postępowania oraz stron wszczętego postępowania

W zakresie postępowań dotyczących zobowiązań lub wierzytelności Emitenta lub jednostki od niego zależnej, których wartość odrębnie lub łącznie wynosi co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta, na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania toczyły się następujące sprawy, które wprowadzie co do meritum nie dotyczyły majątku Emitenta, jednak negatywny ich skutek może narazić Emitenta na straty przewyższające 10% wartości kapitałów własnych. Postępowania te zostały omówione poniżej.

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 aktywo 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.

- 6.13. Wszelkie umowy zawarte między Spółką a osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy ich odwołanie lub zwolnienie następuje z powodu połączenia Emitenta przez przejęcie

Od dnia 30 października 2007 roku z Wiceprezesem Zarządu panem Dariuszem Domszy obowiązuje kontrakt menedżerski, który przewiduje dwuletni zakaz działalności konkurencyjnej po rozwiązaniu lub wygaśnięciu wymienionej umowy. W okresie zakazu Spółka tytułem odszkodowania będzie wypłacać uprawnionemu comiesięczne odszkodowanie w kwocie 100% wynagrodzenia wypłaconego za ostatni miesiąc świadczenia usług menedżerskich.

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

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

- 6.14. Informacje o znanych Spółce umowach (w tym również zawartych po dniu bilansowym), w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy i obligatariuszy.

Emitentowi nie są znane żadne umowy, w tym również zawarte po dniu bilansowym, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy i obligatariuszy.

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

W całym roku 2011, a także po dniu bilansowym do dnia publikacji niniejszego sprawozdania zarówno Emitent jak i żadna z jego spółek zależnych nie nabywała ani nie sprzedawała akcji własnych.

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

W okresie objętym sprawozdaniem z działalności, Emitent nie emitował żadnych papierów wartościowych.

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

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

- Park handlowy w Grudziądzu – termin oddania do użytkowania IV kw. 2012 r.
- Park handlowy w Krośnie – termin oddania do użytkowania I kw. 2013 r.
- Centrum Handlowe w Chojnicach – termin oddania do użytkowania II kwartał 2013 r.
- Park handlowy Opole Turawa – termin oddania do użytkowania III kwartał 2013 r.
- Park handlowy w Skarżysku-Kamiennej - termin oddania do użytkowania IV kwartał 2013 r.
- Galeria handlowa w Pile – termin oddania do użytkowania III kwartał 2014 r.
- Centrum Handlowe w Olsztynie – termin oddania do użytkowania III/IV kwartał 2014 r.
- Centrum Handlowe w Kielcach – termin oddania do użytkowania IV kwartał 2014 r.
- Centrum Handlowe w Duchnowie pod Warszawą – termin oddania do użytkowania I kwartał 2015 r.
- Galeria Handlowa w Tychach – termin oddania do użytkowania IV kwartał 2015 r.

Do końca 2012 roku powinno nastąpić także ostateczne skryształizowanie planów odnośnie realizacji osiedla mieszkaniowego pod nazwą Marina Park we Wrocławiu w dzielnicy Popowice.

Trwające spowolnienie gospodarcze miało negatywny wpływ na wyniki roku 2011, a także opóźniło plany ekspansji w docelowych lokalizacjach, gdzie Grupa upatruje swoje szanse i przewagę konkurencyjną tj. w miejscowościach małych i średniej wielkości. Trzeba jednak zaznaczyć, że w roku 2011 zaobserwowaliśmy też pozytywne czynniki, które w przyszłości mogą wpłynąć na poprawę wyników osiąganych przez Grupę. Pozytywne prognozy gospodarcze dla Polski, ale również Europy, spore zainteresowanie ze strony partnerów branżowych nowymi obiektami handlowymi, rosnące zainteresowanie ze strony funduszy inwestycyjnych działających w Polsce jak i rozpoczynających działalność daje podstawę do wiary w pełne powodzenie projektów realizowanych przez Spółkę i jej Grupę Kapitałową.

W latach przyszłych, Grupa Kapitałowa nadal zamierza realizować swoją dotychczasową strategię inwestycyjną zarówno przez siebie jak i spółki celowe. Wraz z partnerami biznesowymi, jednostka dominująca będzie

realizowała wysokorentowne krótkoterminowe projekty inwestycyjne, które zapewniają wprowadzić jednorazowe wpływy środków, ale o znacznej wielkości, które będą przeznaczane na dalsze inwestycje prowadzone w ramach spółek celowych jako wkład własny. Natomiast spółki celowe będą realizowały budowy, a następnie zarządzały długoterminowymi inwestycjami w nieruchomości tj. centrami i galeriami handlowymi.

6.18. Informacja o stosowaniu ładu korporacyjnego;

6.18.1. W odniesieniu do Grupy Kapitałowej Emitenta

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

W Spółce funkcjonuje system kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem, który swoim zasięgiem obejmuje m.in. nadzór nad skutecznością i wiarygodnością procesu sporządzania sprawozdań finansowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych. W ramach tego systemu Grupa wdrożyła szereg procedur i rozwiązań umożliwiających jego sprawne funkcjonowanie:

- wszystkie projekty realizowane są przez spółki celowe, które są wyodrębnionymi organizacyjnie i finansowo podmiotami służącymi do realizacji konkretnych inwestycji. Każdy z takich podmiotów dysponuje własnym budżetem operacyjnym, którego wykonanie jest monitorowane przez zarówno przez Zarząd jednostki jak i Zarząd Emitenta w okresach miesięcznych. Zarządy analizują bieżące wyniki w oparciu o stosowane narzędzia rachunkowości zarządczej;
- ujednolicenie zasad polityki rachunkowości w ramach Grupy, ujednolicenie metod ewidencji księgowej we wszystkich spółkach zależnych, co sprzyja szybkiemu i niezakłóconemu otrzymywaniu wybranych informacji;
- scentralizowana struktura Grupy Kapitałowej: w znakomitej większości jednostek zależnych, na dwóch członków zarządu obaj pochodzą z zarządu spółki dominującej. Jedynie w spółkach współzależnych, na dwóch członków zarządu jeden jest też członkiem zarządu Rank Progress. Taka struktura zapewnia pełną kontrolę nad przepływem dokumentów, przejrzystość podejmowania decyzji, efektywny proces komunikacji z organami jednostki dominującej;
- wdrożenie w spółce Rank Progress SA systemu klasy ERP Axapta Dynamics, który umożliwia elektroniczny obieg faktur, a także zapewnia szereg narzędzi z modułu raportowania, pozwalających na wielopłaszczyznowe analizowanie sytuacji finansowej Spółki; wdrożenie jednolitego systemu księgowego we wszystkich spółkach zależnych, bazującego na tym samym planie kont i tych samych zasadach rachunkowości;
- jasno określona struktura Emitenta obejmująca działy: ekspansji, inwestycji, komercjalizacji i finansowo-księgowy z wyraźnie ustalonym zakresem obowiązków i kompetencji. Każda ze spółek celowych ma również jasno określoną strukturę, wiele ze spółek nie posiada oprócz osób zatrudnionych w zarządach innych pracowników, a rachunkowość praktycznie wszystkich spółek jest prowadzona przez podmiot dominujący co zapewnia szybkość otrzymywania informacji przez zarząd Grupy i przejrzystość transakcji;
- w ramach działu finansowo-księgowego jednostki dominującej istnieje komórka wyspecjalizowana do przygotowywania sprawozdań finansowych, w tym przeprowadzania konsolidacji sprawozdań w ramach Grupy. Komórka ta podlega bezpośrednio Dyrektorowi Finansowemu – Członkowi Zarządu. Sprawozdania finansowe i arkusze konsolidacyjne są każdorazowo poddawane kontroli, którą sprawuje Dyrektor Finansowy;

- stałe monitorowanie bieżącego cash-flow oraz jego prognoza na okres 12 miesięcy, która jest natychmiast aktualizowana w przypadku pojawienia się zdarzeń lub informacji mogących mieć na niego istotny wpływ;
- cyklicznie organizowane zebrania kadry zarządzającej wraz z kluczowymi osobami z kadry kierowniczej w celu omówienia bieżących inwestycji oraz zidentyfikowania w ich ramach ewentualnych obszarów ryzyka, które mogą wpłynąć na opóźnienia inwestycji i tym samym na wyniki finansowe;
- bezpośrednie zaangażowanie w sprawy operacyjne Spółki i jednostek Grupy Kapitałowej członków zarządu oraz przewodniczącego Rady Nadzorczej;
- ściśle określony podział obowiązków oraz dostępu do najbardziej płynnych aktywów jednostek z grupy kapitałowej, w tym do rachunków bankowych;
- program szkoleniowy obejmujący kadrę księgową z zakresu rachunkowości, podatków oraz sporządzania sprawozdań finansowych. Dyrektor Finansowy nadzorujący dział księgowy posiada uprawnienia biegłego rewidenta;
- podstawowe aktywa Spółki oraz jej jednostek powiązanych tj. nieruchomości inwestycyjne oraz nieruchomości ujęte jako zapasy podlegają regularnej wycenie do ich wartości godziwych przez niezależnych rzeczoznawców z właściwymi uprawnieniami;
- proces budżetowania inwestycji w połączeniu z procesem prognozowania przyszłych przepływów na projekcie umożliwia bieżące śledzenie postępu prac nad projektami inwestycyjnymi, zapotrzebowaniem na środki finansowe i finansowanie zewnętrzne, jego zaawansowaniem i określeniem właściwych momentów do rozpoznania ich wartości godziwych w sprawozdaniach finansowych.

6.18.2. W odniesieniu do Emitenta

a) wskazanie:

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

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

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

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

Zbiór zasad „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych w GPW” dostępny jest publicznie pod adresem: http://www.corp-gov.gpw.pl/assets/library/polish/regulacje/dobre_praktyki_19_10_2011_final.pdf

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

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

Zasada I.1 tiret trzeci

„Umożliwianie transmitowania obrad walnego zgromadzenia z wykorzystaniem sieci Internet, rejestrować przebieg obrad i upubliczniać go na swojej stronie internetowej”.

Wyjaśnienie:

Spółka rozpocznie przestrzeganie tej zasady w sytuacji, gdy poniesione na ten cel koszty będą uzasadnione dużym zainteresowaniem tą formą komunikacji ze strony Akcjonariuszy Spółki.

Zasada I.5

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

Wyjaśnienie:

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

Zasada I.9

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

Wyjaśnienie:

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

Zasada I.10

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

Wyjaśnienie:

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

Zasada I.11

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

- w sytuacji, gdy dotyczące spółki:

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

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

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

Wyjaśnienie:

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

Zasada I.12

„Spółka powinna zapewnić akcjonariuszom możliwość udziału w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, polegającego na:

- 1) transmisji obrad z walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym,*
- 2) dwustronnej komunikacji w czasie rzeczywistym, w ramach której akcjonariusze mogą wypowiadać się w toku obrad walnego zgromadzenia przebywając w miejscu innym niż miejsce obrad,*
- 3) wykonywaniu osobiście lub przez pełnomocnika prawa głosu w toku walnego zgromadzenia”.*

Wyjaśnienie:

Biorąc pod uwagę konieczność przeprowadzenia wielu czynności techniczno – organizacyjnych i związane z nimi koszty i ryzyka oraz małe doświadczenie rynku w tym zakresie, Spółka nie zdecydowała się na chwilę obecną na transmisję obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym oraz na zapewnienie akcjonariuszom możliwości udziału w walnych zgromadzeniach przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej. W miarę upowszechniania się stosowania tego rozwiązania technicznego oraz zapewnienia odpowiedniego bezpieczeństwa jego stosowania, zarząd Spółki rozważy wprowadzenie go w życie.

Zasada II.1.2a)

„Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej oprócz informacji wymaganych przez przepisy prawa – corocznie, w czwartym kwartale – informację o udziale kobiet i mężczyzn odpowiednio w zarządzie i radzie nadzorczej spółki w okresie ostatnich dwóch lat.”

Wyjaśnienie:

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

Zasada II.1.6)

„Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej oprócz informacji wymaganych przez przepisy prawa – roczne sprawozdania z działalności rady nadzorczej, z uwzględnieniem pracy jej komitetów, wraz z przekazaną przez radę nadzorczą oceną pracy rady nadzorczej oraz systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem istotnym dla Spółki”.

Wyjaśnienie:

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

Zasada II.1.7)

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

Wyjaśnienie:

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

Zasada II.1.14)

„Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej oprócz informacji wymaganych przez przepisy prawa – informację o treści obowiązującej w spółce reguły dotyczącej zmieniania podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych lub informację o braku takiej reguły”.

Wyjaśnienie:

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

Zasada II.2

„Spółka zapewnia funkcjonowanie swojej strony internetowej również w języku angielskim, przynajmniej w zakresie wskazanym w części II. pkt 1.”

Wyjaśnienie:

Spółka jest w trakcie zapewniania tej funkcjonalności. W momencie, gdy Spółka spełni obowiązki wynikające z zasady II.2, zarząd Spółki poinformuje o tym rynek poprzez system EBI.

Zasada III.1.1.

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

Wyjaśnienie:

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

Zasada III.1.1.

„Poza czynnościami wymaganymi przepisami prawa rada nadzorcza powinna - Raz w roku sporządzać i przedstawiać zwyczajnemu walnemu zgromadzeniu zwięzłą ocenę sytuacji spółki, z uwzględnieniem oceny systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem istotnym dla spółki”.

Wyjaśnienie:

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

Zasada III.1.3.

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

Wyjaśnienie:

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

Zasada III.3

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

Wyjaśnienie:

W opinii Rank Progress S.A. obecność wszystkich członków Rady Nadzorczej nie jest obligatoryjna ponieważ na pytania akcjonariuszy w sposób kompetentny odpowiada każdy z członków Zarządu i Rady Nadzorczej z osobna. Jednocześnie Zarząd spółki oświadcza, iż w obradach walnego zgromadzenia uczestniczą zawsze Przewodniczący lub Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej.

Zasada III.8

„W zakresie zadań i funkcjonowania komitetów działających w radzie nadzorczej powinien być stosowany Załącznik I do Zalecenia Komisji Europejskiej z dnia 15 lutego 2005 roku dotyczącego roli dyrektorów nie wykonawczych (...)”.

Wyjaśnienie:

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

Zasada IV.10

„Spółka powinna zapewnić akcjonariuszom możliwość udziału w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej polegającego na: 1) transmisji obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym, 2) dwustronnej komunikacji w czasie rzeczywistym, w ramach której akcjonariusze mogą wypowiadać się w toku obrad walnego zgromadzenia przebywając w miejscu innym niż miejsce obrad i 3) wykonywaniu osobiście lub przez pełnomocnika prawa głosu w toku walnego zgromadzenia.

Zasada ta powinna być stosowana najpóźniej począwszy od dnia 1 stycznia 2013 roku.”

Wyjaśnienie:

Biorąc pod uwagę konieczność przeprowadzenia wielu czynności techniczno-organizacyjnych i związane z nimi koszty i ryzyka oraz małe doświadczenie rynku w tym zakresie, Spółka nie zdecydowała się na obecną chwilę na transmisję obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym oraz na zapewnienie akcjonariuszom możliwości udziału w walnych zgromadzeniach przy wykorzystaniu komunikacji elektronicznej. W miarę

upowszechniania się stosowania tego rozwiązania technicznego oraz zapewnienia odpowiedniego bezpieczeństwa jego stosowania, zarząd Spółki rozważy wprowadzenie go w życie.

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

Struktura akcjonariatu na dzień 31 grudnia 2011 r. oraz na dzień 14 marca 2012 r. przedstawia się następująco:

Akcyonariusz	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna akcji (zł)	Liczba głosów	Udział % w kapitale	Udział % głosów
Andrzej Bartnicki	8 125 480	812 548	16 250 960	21,88%	30,43%
<i>Elsoria Limited</i>	2 135 961	213 596	2 135 961	5,75%	4,00%
Jan Mroczka	8 125 480	812 548	16 250 960	21,88%	30,43%
<i>Clarriford Limited</i>	2 135 961	213 596	2 135 961	5,75%	4,00%
MB Progress Capital Limited*	8 460 219	846 022	8 460 219	22,78%	15,84%
Pozostali	8 161 949	816 195	8 161 949	21,97%	15,29%
Łącznie	37 145 050	3 714 505	37 145 050	100,00%	100,00%

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

Pan Jan Mroczka, Prezes Zarządu Rank Progress S.A. jest właścicielem 100% udziałów w spółce Clarriford Limited, natomiast pan Andrzej Bartnicki jest właścicielem 100% udziałów w spółce Elsoria Limited. Obie spółki mają swoją siedzibę w Nikozji na Cyprze i posiadają odpowiednio po 2 135 961 sztuk akcji, co stanowi 5,75% udziału w kapitale zakładowym i 4% udziału w głosach na WZA (2 135 961 liczby głosów).

W stosunku do ostatniego rocznego sprawozdania finansowego przygotowanego na dzień 31 grudnia 2010 r. liczba akcji bezpośrednio posiadanych przez Jana Mroczkę i Andrzeja Bartnickiego nie uległa zmianie i nie zmieniły się ich udziały procentowe w kapitale zakładowym i liczbie głosów na WZA.

W stosunku do ostatniego rocznego sprawozdania finansowego przygotowanego na dzień 31 grudnia 2010 r. zmniejszeniu uległa liczba akcji posiadanych przez MB Progress Capital Limited. Z pierwotnie posiadanych 12 991 981 sztuk akcji obecnie MB Progress Capital Limited posiada 8 460 219 sztuk akcji, udział w kapitale zakładowym zmniejszył się z 34,98% do 22,78%, a udział w głosach na WZA zmniejszył się z 24,33% do 15,84%.

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

Kapitał zakładowy Emitenta dzieli się na 37.145.050 sztuk akcji, z czego 16.250.960 sztuk stanowią akcje imienne serii A, które są uprzywilejowane co do głosu na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy w stosunku 2:1. Posiadaczami akcji uprzywilejowanych są:

- Andrzej Bartnicki – 8.125.480 sztuk akcji serii A
- Jan Mroczka – 8.125.480 sztuk akcji serii A

f) wskazanie wszelkich ograniczeń odnośnie do wykonywania prawa głosu, takich jak ograniczenie wykonywania prawa głosu przez posiadaczy określonej części lub liczby głosów, ograniczenia czasowe dotyczące wykonywania prawa głosu lub zapisy, zgodnie z którymi, przy współpracy spółki, prawa kapitałowe związane z papierami wartościowymi są oddzielone od posiadania papierów wartościowych,

Na dzień złożenia niniejszego raportu rocznego nie występują jakiegokolwiek ograniczenia dotyczące wykonywania prawa głosu.

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

W chwili obecnej nie ma żadnych ograniczeń dotyczących przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Emitenta. Wszystkie opisane w sprawozdaniu Zarządu za rok 2010 ograniczenia wygasły.

h) opis zasad dotyczących powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz ich uprawnień, w szczególności prawo do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji;

Zgodnie ze Statutem, Zarząd spółki Rank Progress S.A. liczy od 2 do 5 członków, w tym Prezesa, powoływanych przez Radę Nadzorczą bezwzględną większością głosów. Liczbę członków Zarządu ustala Rada Nadzorcza. Członkowie Zarządu powoływani są na wspólną 3-letnią kadencję i mogą być powoływani na kolejne kadencje. Członek Zarządu, który złożył rezygnację jest zobowiązany pisemnie poinformować o tym Radę Nadzorczą.

Zarząd reprezentuje Spółkę w sądzie i poza sądem. Do składania oświadczeń i podpisywania w imieniu Spółki wymagane jest współdziałanie: Prezesa Zarządu jednoosobowo (samodzielnie), lub Dwóch Członków Zarządu łącznie lub też Członka Zarządu łącznie z prokurentem.

Zarząd jest organem wykonawczym Spółki, kieruje jej bieżącą działalnością i reprezentuje ją na zewnątrz. Zarząd podejmuje decyzje we wszystkich sprawach Spółki niezastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej przepisami prawa, Statutem Spółki lub uchwałą Walnego Zgromadzenia. Szczegółowe zasady działania Zarządu określone są w Regulaminie Zarządu, uchwalonym przez Zarząd i zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą.

Zarząd Spółki Rank Progress S.A. nie jest upoważniony do podwyższania kapitału w drodze emisji nowych akcji. Uprawnienie to przysługuje Walnemu Zgromadzeniu. Nie jest również uprawniony do wyrażania zgody na emisję przez Spółkę warrantów subskrypcyjnych. Uprawnienie to przysługuje Radzie Nadzorczej.

Zarząd nie jest upoważniony do podejmowania decyzji o wykupie akcji w celu umorzenia. Nabycie akcji własnych przez Spółkę w celu umorzenia wymaga zgody Rady Nadzorczej, a samo umorzenie akcji wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia (z zastrzeżeniem art. 363 § 5 k.s.h.).

Zarząd udziela zgody na zamianę akcji imiennych na akcje na okaziciela. Akcje na okaziciela nie mogą być zamieniane na akcje imienne.

i) opis zasad zmiany statutu lub umowy spółki Emitenta;

Zasady zmiany Statutu Spółki są zgodne z tymi zawartymi w k.s.h. Statut Emitenta nie przewiduje w tym zakresie żadnych odmiennych uregulowań od tych zawartych w w/w akcie prawnym.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej powinni brać udział w Zgromadzeniu bez potrzeby otrzymania zaproszeń. Nieobecność członka Zarządu lub członka Rady Nadzorczej na Zgromadzeniu wymaga wyjaśnienia,

które powinno być wyjaśnione na Zgromadzeniu. Każdy Uczestnik Zgromadzenia może zaprosić na Walne Zgromadzenie nie więcej niż dwie osoby mające mu służyć pomocą (np. tłumacza, prawnika).

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

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

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

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

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

W całym 2011 roku Zarząd spółki Rank Progress S.A. działał w następującym składzie:

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

Zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej 2/05/2010 z dnia 31 maja 2010 r. nowa kadencja Zarządu Spółki rozpoczęła się w dniu 7 czerwca 2010 r. i trwa do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółki za rok 2012.

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

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

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

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

Do praw i obowiązków Zarządu należą w szczególności:

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

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

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

W całym 2011 roku, ani do dnia sporządzenia sprawozdania z działalności Rank Progress S.A. skład osobowy Rady Nadzorczej spółki Rank Progress S.A. nie uległ zmianie i działała ona w następującym składzie:

- Andrzej Bartnicki – Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Jakub Górski – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
- Paweł Puterko – Członek Rady Nadzorczej

- Łukasz Kurdyś – Członek Rady Nadzorczej
- Piotr Kowalski – Członek Rady Nadzorczej

Obecna kadencja wszystkich członków Rady Nadzorczej kończy się 9 listopada 2012 roku.

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

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

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

Do kompetencji Rady Nadzorczej należy w szczególności:

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

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

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

Rada Nadzorcza nie powołała dotychczas żadnych komitetów ze swojego składu.


.....
Jan Mróczyka
Prezes Zarządu


.....
Dariusz Domszy
Wiceprezes Zarządu


.....
Mariusz Kaczmarek
Członek Zarządu

Legnica, dnia 14 marca 2012 r.