



Legnica, 29 marca 2018 r.

List Prezesa Zarządu GK Rank Progress S.A.

Szanowni Państwo,

W imieniu Zarządu Rank Progress S.A., przekazuję Państwu – Akcjonariuszom, Pracownikom, Kontrahentom i wszystkim pozostałym Interesariuszom – raport prezentujący i podsumowujący to, co wydarzyło się w Grupie Kapitałowej Rank Progress S.A. w minionym roku zarówno pod względem finansowym, jak i operacyjnym.

Rok 2017, podobnie jak rok poprzedni dla Grupy Kapitałowej Rank Progress S.A. upłynął pod znakiem porządkowania i podnoszenia efektywności organizacyjnej oraz poszukiwaniu podmiotów zainteresowanych kupnem należących do Grupy nieruchomości, a także nowych możliwości inwestycyjnych.

W ubiegłym roku sprzedaliśmy nieruchomość inwestycyjną w Świdnicy stanowiącą Galerię Świdnicką. Transakcja sprzedaży galerii handlowej w Świdnicy dostarczyła nam środków, które uzupełniły wpływy z czynszów najmu. Dodatkowo w ubiegłym roku zaangażowaliśmy się w inwestycję razem z partnerem Vantage Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu, stanowiącą dla Grupy Kapitałowej jednostkę stowarzyszoną. Celem inwestycji jest budowa ponad 2,4 tys. mieszkań i lokali usługowych oraz 14,5 tys. mkw. powierzchni biurowej.

Grupa Kapitałowa w roku 2018 oraz w latach późniejszych będzie stopniowo sprzedawała posiadane grunty we Wrocławiu do spółki celowej, uzyskując tym samym zyski ze sprzedaży nieruchomości oraz środki pieniężne na pokrycie zobowiązań, a w późniejszych latach także udział w zysku ze sprzedaży mieszkań.

Przychody z tytułu czynszów w obiektach należących do Grupy były niższe od ubiegłorocznych i wyniosły ok 56 mln zł (wobec 64 mln zł w 2016 r.). Zmniejszenie przychodów z czynszów jest związane głównie ze sprzedażą galerii handlowej w pierwszej połowie 2017 r. Całkowite przychody ze sprzedaży ukształtowały się na poziomie 85,1 mln zł, czyli były wyższe o około 5,5 mln zł niż rok wcześniej. Zwiększenie jest głównie spowodowane zwiększeniem przychodów ze sprzedaży towarów. W roku 2017 Grupa Kapitałowa sprzedała prawo pierwokupu nieruchomości we Wrocławiu do jednostki stowarzyszonej, którą ujęła w przychodach ze sprzedaży towarów.

W tej chwili do Grupy należy sześć obiektów. Portfolio Grupy umożliwiło wygenerowane ponad 32,5 mln zł zysku ze sprzedaży przy 25,7 mln zł w roku ubiegłym, czyli zysk ze sprzedaży był wyższy o około 6,8 mln zł. Zwiększenie przychodów ze sprzedaży jest również głównie efektem zwiększeniem przychodów ze sprzedaży towarów, o czym mowa powyżej.



Grupa w 2017 r. wypracowała dodatni wynik finansowy w wysokości 1,8 mln zł (wobec zysku 15,3 mln przed rokiem).

Na działalność operacyjną największy ujemny wpływ miał wynik na nieruchomościach w kwocie -28,6 mln zł, z czego -33,9 mln zł wynikało z różnic kursowych dotyczących przeszacowań nieruchomości inwestycyjnych pochodzących z wycen niezależnych rzeczoznawców.

Istotny dodatni wpływ na zysk netto miały znaczące koszty finansowe, które z powodu zmiany kursu EURO, były niższe niż w zeszłym roku i wyniosły około 20,6 mln zł. Istotny wpływ na zysk netto miały również znaczące przychody finansowe, które z powodu zmiany kursu EURO były wyższe niż w zeszłym roku i wyniosły około 22,7 mln zł.

W ciągu całego roku Zarząd Grupy podejmował wszelkie niezbędne działania, których celem było możliwie jak najsprawniejsze kontynuowanie procesów inwestycyjnych oraz zapewnienie Grupie odpowiedniej płynności finansowej. Przepływy z działalności operacyjnej były satysfakcjonujące i wyniosły 18,2 mln zł. Świadczy to w ocenie Zarządu o silnych fundamentach Grupy i potencjale biznesu do generowania gotówki. Na koniec okresu na kontach Grupy Kapitałowej było jej 15,6 mln zł.

W zeszłym roku ze względów niezależnych od Spółki nie doszło do zapowiadanej finalizacji sprzedaży pozostałej części aktywów inwestycyjnych. Rozmowy w tej sprawie są nieustannie prowadzone z kilkoma podmiotami. Jesteśmy optymistyczni, jeśli chodzi o możliwości ich pomyślnego zakończenia w przyszłości. Tym bardziej, że rynek nieruchomości jest aktualnie w okresie dobrej koniunktury.

Środki, które planujemy pozyskać pozwolą na sprawną realizację celów inwestycyjnych Grupy Rank Progress S.A. oraz umożliwią dalszą istotną redukcję zadłużenia. W ubiegłym roku spłaciliśmy kredyt inwestycyjny zaciągnięty na budowę galerii handlowej w Świdnicy oraz istotną część kredytu zaciągniętego na wykup wyemitowanych obligacji, co pozwoliło znacząco zredukować zadłużenie oraz obniżyć koszty finansowania.

Dążeniem Zarządu jest konsekwentne osiąganie poprawy sytuacji spółki oraz dynamicznego, ale zrównoważonego rozwoju z korzyścią dla niej, mimo zewnętrznych obiektywnych przeszkód.

Chcielibyśmy podziękować Państwu za okazywane zaufanie i cierpliwość, wierząc głęboko, że rok 2018 przyniesie kolejne owoce naszej wyteżonej pracy i będzie okresem satysfakcjonującym dla wszystkich Interesariuszy.

Jan Mroczka - Prezes Zarządu