



**Rank Progress SA**

**Grupa Kapitałowa**

**Rank Progress**

Raport kwartalny za I kwartał 2014 r.

Legnica, dnia 15 maja 2014 r.

**Spis treści**

Informacje ogólne.....	3
1. Komentarz do osiągniętych wyników w I kwartale 2014 r.....	5
2. Kwartalne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Rank Progress za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2014 r. oraz kwartalna informacja finansowa Rank Progress S.A. za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2014 r.....	6
3. Wybrane dane finansowe, zawierające podstawowe pozycje kwartalnego skonsolidowanego sprawozdania finansowego (również przeliczone na euro) przedstawiające dane narastająco za wszystkie kwartały bieżącego i poprzedniego roku obrotowego, a w przypadku bilansu – na koniec bieżącego kwartału i koniec poprzedniego roku obrotowego.....	6
4. Opis organizacji Grupy Kapitałowej Emitenta, ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji.....	7
5. Wskazanie skutków zmian w strukturze jednostki gospodarczej, w tym w wyniku połączenia jednostek gospodarczych, przejęcia lub sprzedaży jednostek Grupy Kapitałowej Emitenta, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności.....	10
6. Stanowisko zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok, w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym w stosunku do wyników prognozowanych.....	10
7. Wskazanie akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta na dzień przekazania raportu kwartalnego 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 oraz wskazanie zmian w strukturze własności znacznych pakietów akcji Emitenta w okresie od przekazania poprzedniego raportu okresowego za rok 2013 r.....	11
8. Zestawienie stanu posiadania akcji Emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta na dzień przekazania raportu kwartalnego, wraz ze wskazaniem zmian w stanie posiadania, w okresie od przekazania poprzedniego raportu okresowego, odrębnie dla każdej z osób.....	12
9. Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, z uwzględnieniem wymaganych informacji.....	12
10. Informacje o zawarciu przez Emitenta lub jednostkę zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązanymi, jeżeli pojedynczo lub łącznie są one istotne i zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe.....	17
11. Informacje o udzieleniu przez Emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji – łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji stanowi równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta. ....	17
12. Inne informacje, które zdaniem Emitenta są istotne dla oceny jego sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Grupę Kapitałową Emitenta.....	17
13. Wskazanie czynników, które w ocenie emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału. ....	19

## 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, Mroczyk E.F. RANK PROGRESS Spółka jawna w dniu 1 października 2007 poprzez przekształcenie ze spółki jawnej w spółkę akcyjną. Spółka akcyjna została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym dnia 10 października 2007 roku. Siedziba Spółki znajduje się w Legnicy (59-220), przy ulicy Złotoryjskiej 63. Spółka prowadzi działalność w formie spółki akcyjnej zarejestrowanej w Polsce i aktualnie wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy we Wrocławiu pod numerem KRS 0000290520.

Na dzień 31 marca 2014 r. oraz na dzień przekazania raportu Rank Progress S.A. nie jest jednostką zależną od innej jednostki, jest jednostką dominującą najwyższego szczebla Grupy.

Czas trwania jednostki dominującej oraz jednostek wchodzących w skład Grupy jest nieoznaczony, za wyjątkiem E.F. Progress IV Sp. z o. o. Dnia 30 września 2010 roku Sąd właściwy odrzucił zażalenie spółki zależnej E.F. Progress IV Sp. z o. o. o ogłoszeniu upadłości z możliwością układu. W opinii Zarządu zagrożenie kontynuacji działalności jednostki zależnej E.F. Progress IV Sp. z o. o. jest aktualne.

Emitent specjalizuje się w przygotowaniu i realizacji projektów obejmujących pozyskiwanie atrakcyjnie zlokalizowanych gruntów, a następnie w ich zabudowie obiektami handlowymi z przeznaczeniem na wynajem lub sprzedaż. Rank Progress tworzy Grupę Kapitałową obejmującą spółki celowe, poprzez które realizowane są poszczególne projekty. Istotnym atutem Grupy Kapitałowej Rank Progress jest różnorodność posiadanych terenów, na które składają się atrakcyjnie zlokalizowane grunty w obszarze całego kraju.

Do głównych inwestycji realizowanych przez Rank Progress S.A. i jej Grupę Kapitałową należą wielkopowierzchniowe centra handlowo-usługowe, parki handlowe oraz galerie handlowe ulokowane w średniej wielkości miastach. Po ukończeniu obiekty te są odsprzedawane lub oddawane w najem.

Podstawowym przedmiotem działania jednostki dominującej jest:

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

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

- wielkopowierzchniowe centra handlowo-usługowe,
- śródmiejskie galerie handlowe,
- obiekty o funkcji mieszanej tj. mieszkaniowo-usługowo-biurowej,
- wysoko rentowne krótkoterminowe projekty inwestycyjne,
- budowa zakładów utylizacji odpadów komunalnych i przemysłowych.

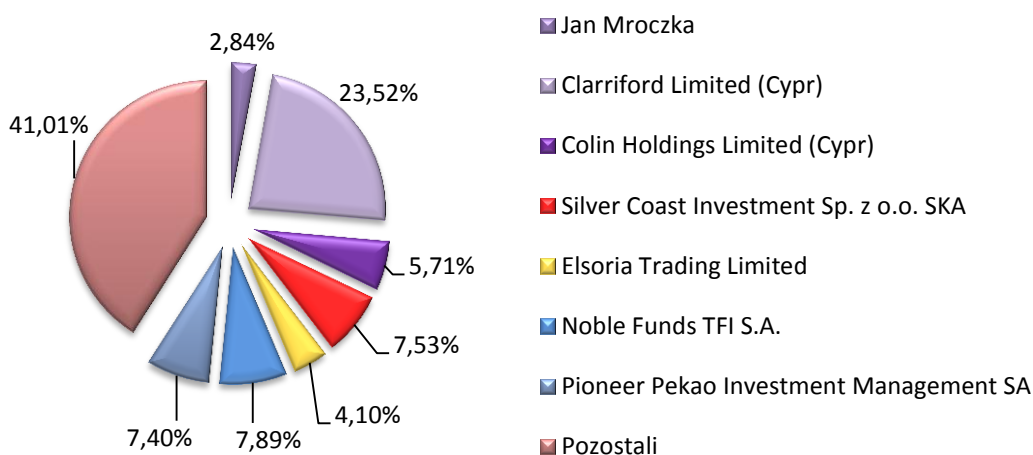
Od dnia 16 listopada 2012 r. Grupa Kapitałowa Rank Progress, poprzez zakup udziałów w spółce Rank Recycling Energy i podpisanie w styczniu 2013 r. umowy joint venture z Waste to Energy Canada Inc. rozszerzyła swoją działalność o możliwość inwestowania w projekty z zakresu ochrony środowiska i pozyskiwania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

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

Istotnymi akcjonariuszami spółki Rank Progress S.A. są także: Noble Funds Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A., Silver Coast Investment Sp. z o.o. SKA, ElSORIA Trading Limited oraz Pioneer Pekao Investment Management SA.

Akcjonariat na dzień przekazania niniejszego raportu przedstawia się następująco:

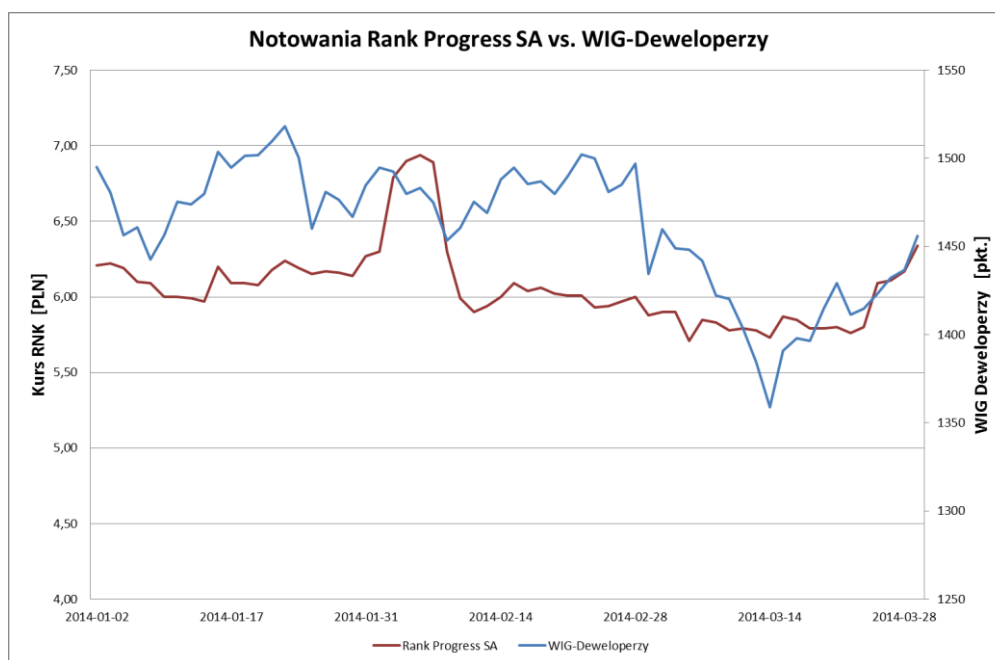
Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna akcji (zł)	Liczba głosów	Udział % w kapitale	Udział % głosów
Jan Mrocza bezpośrednio i pośrednio, w tym:	11 925 043	1 192 504	23 850 086	32,07%	44,63%
<i>Colin Holdings Limited</i>	2 124 426	212 443	4 248 852	5,71%	7,95%
<i>Clarriford Limited</i>	8 746 103	874 610	17 492 206	23,52%	32,74%
Silver Coast Investment Sp. z o.o. SKA	2 799 563	279 956	5 599 126	7,53%	10,48%
Elsoria Trading Limited	1 526 354	152 635	3 052 708	4,10%	5,71%
Noble Funds TFI S.A.	2 932 434	293 243	2 932 434	7,89%	5,49%
Pioneer Pekao Investment Management SA	2 753 005	275 300	2 753 005	7,40%	5,15%
Pozostali	15 247 151	1 524 715	15 247 151	41,01%	28,54%
<b>Razem</b>	<b>37 183 550</b>	<b>3 718 355</b>	<b>53 434 510</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>



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

Poniższe wykresy przedstawiają kształtowanie się zmian zarówno WIG- DEWEL, jak i akcji Rank Progress S.A. w I kw. 2014 r.

**Notowania Rank Progress SA vs.  
WIG-Deweloperzy w I kwartale 2014 r.**



## 1. Komentarz do osiągniętych wyników w I kwartale 2014 r.

W I kwartale 2014 r. Grupa Kapitałowa Rank Progress wypracowała 14,97 mln zł przychodów ze sprzedaży produktów i usług, czyli o 46,4 proc. więcej niż w I kwartale 2013 r., kiedy było to 10,2 mln zł. Zysk z działalności operacyjnej wyniósł w pierwszych trzech miesiącach obecnego roku 2,3 mln zł, podczas gdy przed rokiem w tym okresie ukształtował się na poziomie 10,3. Grupa zanotowała jednocześnie 5,7 mln zł skonsolidowanej straty, wobec 0,2 mln zł straty w I kwartale 2013 roku.

Warto podkreślić, że wynik ten jest w dużej mierze skutkiem obniżenia wyceny nieruchomości inwestycyjnych w związku ze zmianą prognozowanych stawek czynszu najmu, wykorzystywanych przez niezależnych rzeczoznawców do wyceny nieruchomości. Wpływ obniżonych wycen nie został w wystarczającym stopniu zrekompensowany przez przeszacowania do wartości godziwej nieruchomości w budowie oraz różnice kursowe od kredytów, które miały w tym kwartale nieznacznie negatywny wpływ na wynik.

Jednocześnie należy zaznaczyć, że Grupa wygenerowała 5,35 mln zł cashflow operacyjnego oraz 4,9 mln zł cashflow netto. Dzięki temu poziom gotówki na kontach Grupy Kapitałowej Rank Progress zwiększył się do niemal 20 mln zł.

W raportowanym kwartale trwały intensywne prace nad realizacją projektów inwestycyjnych w Oleśnicy, Pile, Mielcu i Krośnie. Centrum Pogodne w Oleśnicy zostanie oddane do użytku po dniu bilansowym. Na trwający rok zaplanowano rozpoczęcie budowy Galerii Aviator w Mielcu oraz parku handlowego w Krośnie.

Realizacja projektu w Pile przebiegała bardzo sprawnie, czego efektem będzie oddanie obiektu do użytku najprawdopodobniej już w IV kwartale tego roku. Do projektu tego Zarząd GK Rank

Progress pozyskał partnera – austriacką Grupę IMMOFINANZ – jedną z największych spółek inwestujących w nieruchomości w Europie.

Zgodnie z podpisaną umową przedwstępną IMMOFINANZ Group zrefinansuje GK Rank Progress nakłady poniesione do tej pory na realizację Galerii Piła. GK Rank Progress będzie dalej prowadzić projekt i zarządzać jego komercjalizacją. Za prace te otrzyma dodatkowe wynagrodzenie, którego wysokość będzie uzależniona od efektów. Po dwóch latach, jeśli inwestycja osiągnie założone w umowie cele, Rank Progress będzie uczestniczyć w zyskach z projektu na ustalonych z góry zasadach (tzw. earn-out). Obie strony zadeklarowały jednocześnie, że możliwa jest dalsza współpraca na ustalanych każdorazowo zasadach.

## 2. **Kwartalne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Rank Progress za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2014 r. oraz kwartalna informacja finansowa Rank Progress S.A. za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2014 r.**

Kwartalne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Rank Progress za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2014 r. oraz kwartalna informacja finansowa Rank Progress S.A. za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2014 r. stanowią odrębny dokument załączony do niniejszego raportu kwartalnego.

## 3. **Wybrane dane finansowe, zawierające podstawowe pozycje kwartalnego skonsolidowanego sprawozdania finansowego (również przeliczone na euro) przedstawiające dane narastająco za wszystkie kwartały bieżącego i poprzedniego roku obrotowego, a w przypadku bilansu – na koniec bieżącego kwartału i koniec poprzedniego roku obrotowego.**

WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE	w tys. PLN		w tys. EUR	
	01.01.2014- 31.03.2014	01.01.2013- 31.03.2013	01.01.2014- 31.03.2014	01.01.2013- 31.03.2013
Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi	18 898	13 690	4 511	3 280
Zysk/strata na sprzedaży	3 142	995	750	238
Zysk/strata na działalności operacyjnej	2 272	10 291	542	2 466
Zysk/strata brutto	(6 004)	995	(1 433)	238
Zysk/strata netto	(5 697)	(176)	(1 360)	(42)
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	5 351	(8 834)	1 277	(2 117)
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	(12 501)	(19 258)	(2 984)	(4 614)
Przepływy pieniężne z działalności finansowej	12 034	25 999	2 872	6 229
Przepływy pieniężne razem	4 884	(2 093)	1 166	(501)
	<b>31.03.2014</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>31.03.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
Nieruchomości inwestycyjne	780 555	753 212	187 125	181 619
Aktywa razem	1 054 840	1 018 904	252 880	245 685
Zobowiązania długoterminowe	320 499	301 694	76 834	72 746
Zobowiązania krótkoterminowe	294 699	271 870	70 649	65 555
Kapitał własny	439 642	445 340	105 397	107 383
Kapitał zakładowy	3 718	3 718	891	897
Liczba akcji	37 183 550	37 183 550	37 183 550	37 183 550

Przeliczenia na euro dokonano na podstawie następujących zasad:

- pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej wg średniego kursu NBP obowiązującego na dzień bilansowy tj. na dzień 31 marca 2014 r. kurs 1 EUR = 4,1713 PLN, a na 31 grudnia 2013 r. kurs 1 EUR = 4,1472 PLN.
- pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływu środków pieniężnych wg średniego kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów

ogłaszanych przez NBP na koniec każdego miesiąca kalendarzowego danego okresu tj. za okres od 1 stycznia 2014 r. do 31 marca 2014 kurs 1 EUR = 4,1894 PLN, a za okres 1 stycznia 2013 r. do 31 marca 2013 r. kurs 1 EUR = 4,1738 PLN.

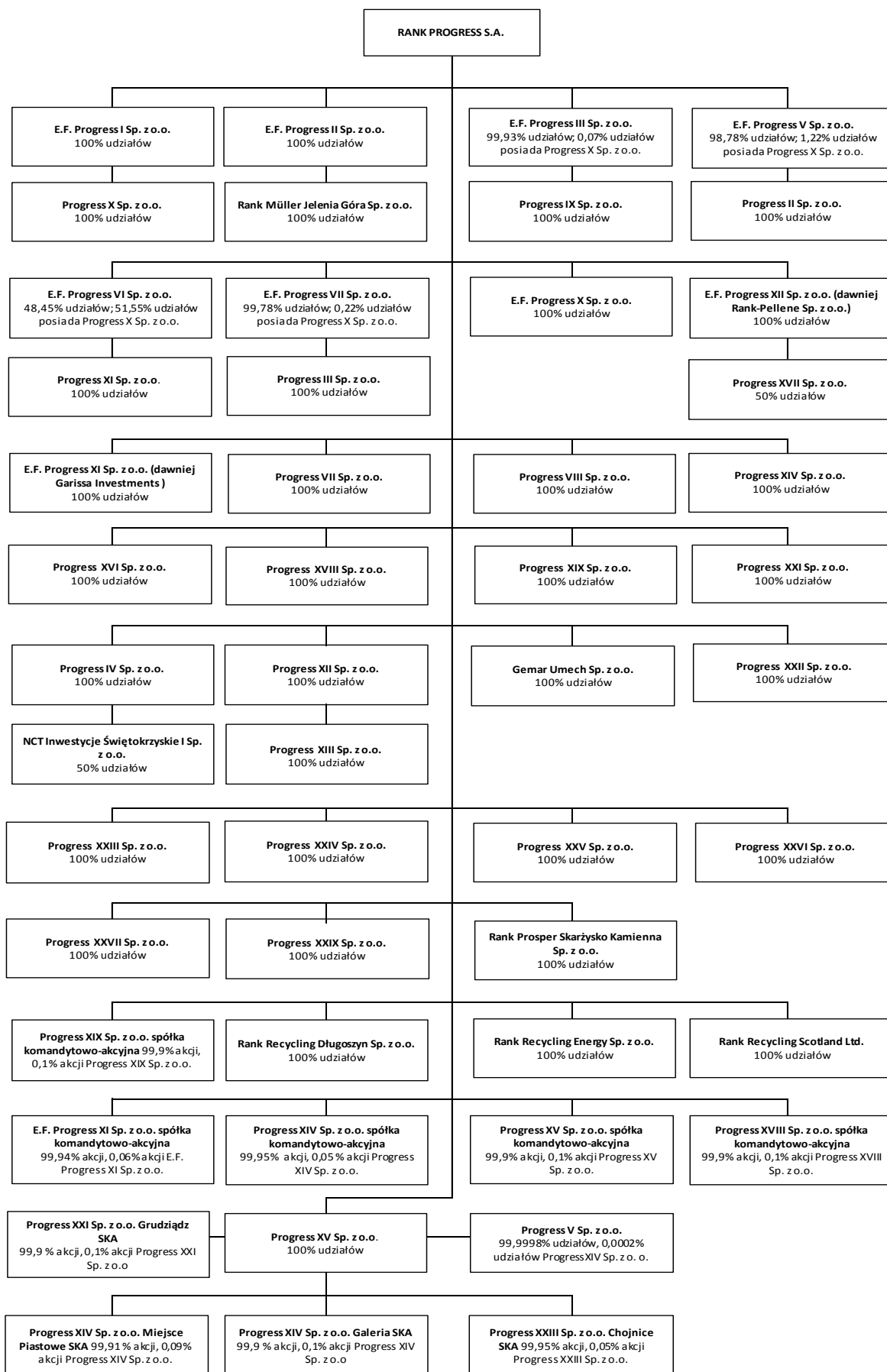
#### **4. Opis organizacji Grupy Kapitałowej Emitenta, ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji.**

Na dzień 31 marca 2014 r. oraz na dzień przekazania raportu Rank Progress S.A. jest jednostką dominującą Grupy Kapitałowej Rank Progress S.A. jest podmiotem dominującym wobec 48 podmiotów – spółek celowych oraz sprawującym współkontrolę nad dwoma ustaleniami umownymi stanowiącymi wspólne przedsięwzięcia, w których posiada po 50% udziałów i głosów: NCT Inwestycje Świętokrzyskie I Sp. z o.o. oraz Progress XVII Sp. z o.o.

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

Oprócz podmiotów, o których mowa powyżej oraz podmiotów posiadających akcje w kapitale akcyjnym Emitenta, Emitent nie jest powiązany kapitałowo z żadnymi innymi podmiotami.

Schemat Grupy Kapitałowej Rank Progress na dzień 31 marca 2014 r. przedstawia się następująco:





Podstawowym przedmiotem działalności spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej jest budowa i wynajem nieruchomości oraz handel nieruchomościami. Jedynie spółki Rank Recycling Energy Sp. z o.o., Rank Recycling Długoszyń Sp. z o.o. oraz Rank Recycling Scotland Limited zajmują się działalnością polegającą na rozwoju projektów z zakresu budowy zakładów utylizacji odpadów komunalnych i przemysłowych.

Wszystkie sprawozdania finansowe spółek zależnych zostały skonsolidowane metodą pełną. Nie wystąpiły udziały niekontrolujące. Grupa Kapitałowa sprawuje kontrolę nad wszystkimi jednostkami zależnymi na podstawie posiadanych udziałów i głosów w tych jednostkach. Wszystkie spółki zależne są w 100%-owym posiadaniu bezpośrednim i pośrednim jednostki dominującej.

Grupa sprawuje także współkontrolę nad dwoma ustaleniami umownymi stanowiącymi wspólne przedsięwzięcia, w których posiada po 50% udziałów i głosów: NCT Inwestycje Świętokrzyskie I Sp. z o.o. oraz Progress XVII Sp. z o.o., które w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zostały skonsolidowane metodą praw własności, natomiast w roku 2013 zostały skonsolidowane metodą proporcjonalną.

Wykaz spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Emitenta wraz z określeniem metody konsolidacji:

Lp.	Nazwa jednostki	Siedziba	Metoda konsolidacji
1	E.F. Progress I Sp. z o.o.	Warszawa	pełna
2	E.F. Progress II Sp. z o.o.	Legnica	pełna
3	E.F. Progress III Sp. z o.o.	Warszawa	pełna
4	E.F. Progress V Sp. z o.o.	Warszawa	pełna
5	E.F. Progress VI Sp. z o.o.	Warszawa	pełna
6	E.F. Progress VII Sp. z o.o.	Warszawa	pełna
7	E.F. Progress X Sp. z o.o.	Legnica	pełna
8	E.F. Progress XI Sp. z o.o.	Legnica	pełna
9	E.F. Progress XII Sp. z o.o.	Legnica	pełna
10	Progress II Sp. z o.o.	Legnica	pełna
11	Progress III Sp. z o.o.	Warszawa	pełna
12	Progress IV Sp. z o.o.	Legnica	pełna
13	Progress V Sp. z o.o.	Warszawa	pełna
14	Progress VII Sp. z o.o.	Legnica	pełna
15	Progress VIII Sp. z o.o.	Legnica	pełna
16	Progress IX Sp. z o.o.	Legnica	pełna
17	Progress X Sp. z o.o.	Warszawa	pełna
18	Progress XI Sp. z o.o.	Warszawa	pełna
19	Progress XII Sp. z o.o.	Warszawa	pełna
20	Progress XIII Sp. z o.o.	Warszawa	pełna
21	Progress XIV Sp. z o.o.	Warszawa	pełna
22	Progress XV Sp. z o.o.	Warszawa	pełna
23	Progress XVI Sp. z o.o.	Legnica	pełna
24	Progress XVIII Sp. z o.o.	Legnica	pełna
25	Progress XIX Sp. z o.o.	Legnica	pełna
26	Progress XXI Sp. z o.o.	Legnica	pełna
27	Progress XXII Sp. z o.o.	Legnica	pełna
28	Progress XXIII Sp. z o.o.	Legnica	pełna
29	Progress XXIV Sp. z o.o.	Legnica	pełna

30	Progress XXV Sp. z o.o.	Legnica	pełna
31	Progress XXVI Sp. z o.o.	Legnica	pełna
32	Progress XXVII Sp. z o.o.	Legnica	pełna
33	Progress XXIX Sp. z o.o.	Legnica	pełna
34	Rank Müller Jelenia Góra Sp. z o.o.	Legnica	pełna
35	Rank Prosper Skarżysko Kamienna Sp. z o.o.	Legnica	pełna
36	Gemar Umech Sp. z o.o.	Legnica	pełna
37	Rank Recycling Energy Sp. z o.o.	Legnica	pełna
38	Rank Recycling Długoszyń Sp. z o.o.	Legnica	pełna
39	Rank Recycling Scotland Limited	Edinburgh, Szkocja	pełna
40	E.F. Progress XI Sp. z o.o. – S.K.A.	Warszawa	pełna
41	Progress XIV Sp. z o.o. – S.K.A.	Warszawa	pełna
42	Progress XV Sp. z o.o. – S.K.A.	Warszawa	pełna
43	Progress XVIII Sp. z o.o. – S.K.A.	Legnica	pełna
44	Progress XIX Sp. z o.o. – S.K.A.	Legnica	pełna
45	Progress XIV Sp. z o.o. Galeria S.K.A.	Legnica	pełna
46	Progress XXI Sp. z o.o. Grudziądz S.K.A.	Legnica	pełna
47	Progress XXIII Sp. z o.o. Chojnice S.K.A.	Warszawa	pełna
48	Progress XIV Sp. z o.o. Miejsce Piastowe S.K.A.	Warszawa	pełna
49	Progress XVII Sp. z o.o.	Legnica	praw własności
50	NCT Inwestycje Świętokrzyskie I Sp. z o.o.	Legnica	praw własności

**5. Wskazanie skutków zmian w strukturze jednostki gospodarczej, w tym w wyniku połączenia jednostek gospodarczych, przejęcia lub sprzedaży jednostek Grupy Kapitałowej Emitenta, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności.**

W I kwartale 2014 roku jedynym zdarzeniem mającym wpływ na strukturę Grupy Kapitałowej było połączenie spółek zależnych Gemar-Umech Sp. z o.o. i Progress XX Sp. z o.o. W dniu 28 stycznia 2014 r. nastąpiło zarejestrowanie przez sąd wymienionego połączenia poprzez przejęcie spółki Progress XX Sp. z o.o., jako spółki przejmowanej przez Gemar-Umech Sp. z o.o., jako spółki przejmującej. Połączenie obu podmiotów ma na celu scalenie gruntów pod realizowanym obiektem handlowym Galeria Piła w Pile.

Dodatkowo od 01 stycznia 2014 roku dwie spółki NCT Inwestycje Świętokrzyskie I Sp. z o.o. oraz Progress XVII Sp. z o.o. są konsolidowane metodą praw własności, zamiast dotychczas stosowanej metody proporcjonalnej.

W okresie objętym przedmiotowym sprawozdaniem nie miało miejsca połączenie jednostki dominującej z innym podmiotem gospodarczym.

Poza zdarzeniem opisanym powyżej nie wystąpiły jakiegokolwiek inne zdarzenia mające wpływ na strukturę Grupy Kapitałowej Emitenta.

**6. Stanowisko zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok, w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym w stosunku do wyników prognozowanych.**

Emitent nie opublikował prognoz na rok 2014.

**7. Wskazanie akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta na dzień przekazania raportu kwartalnego 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 oraz wskazanie zmian w strukturze własności znacznych pakietów akcji Emitenta w okresie od przekazania poprzedniego raportu okresowego za rok 2013 r.**

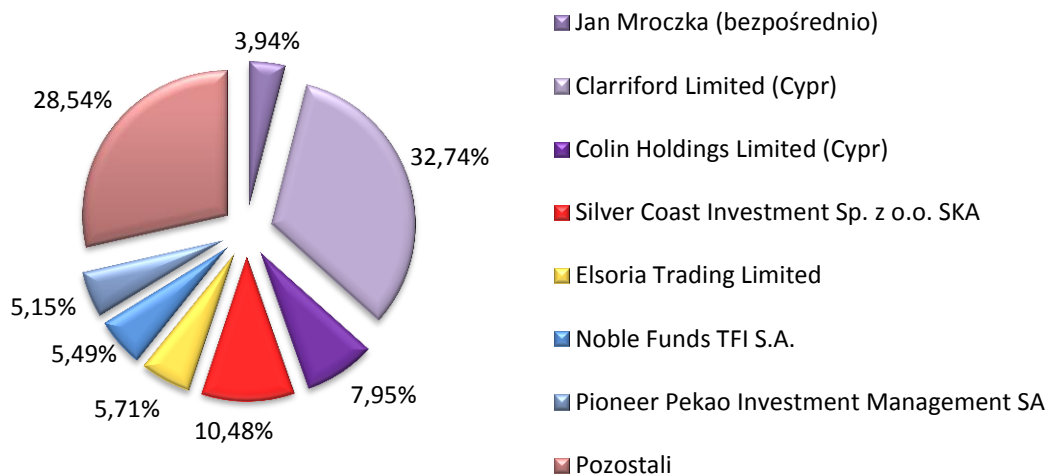
Akcjonariuszami posiadającymi bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Rank Progress S.A. na dzień przekazania niniejszego raportu kwartalnego są:

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna akcji (zł)	Liczba głosów	Udział % w kapitale	Udział % głosów
Jan Mroccka bezpośrednio i pośrednio, w tym:	11 925 043	1 192 504	23 850 086	32,07%	44,63%
<i>Colin Holdings Limited</i>	2 124 426	212 443	4 248 852	5,71%	7,95%
<i>Clarriford Limited</i>	8 746 103	874 610	17 492 206	23,52%	32,74%
Silver Coast Investment Sp. z o.o. SKA	2 799 563	279 956	5 599 126	7,53%	10,48%
Elsoria Trading Limited	1 526 354	152 635	3 052 708	4,10%	5,71%
Noble Funds TFI S.A.	2 932 434	293 243	2 932 434	7,89%	5,49%
Pioneer Pekao Investment Management SA	2 753 005	275 300	2 753 005	7,40%	5,15%
Pozostali	15 247 151	1 524 715	15 247 151	41,01%	28,54%
<b>Razem</b>	<b>37 183 550</b>	<b>3 718 355</b>	<b>53 434 510</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

Pan Jan Mroccka, Prezes Zarządu Rank Progress S.A. jest właścicielem 100% udziałów w spółkach Clarriford Limited oraz Colin Holdings Limited. Wymienione spółki mają siedzibę w Nikozji na Cyprze. Dodatkowo Prezes Zarządu Rank Progress S.A. pan Jan Mroccka jest także bezpośrednim właścicielem akcji Emitenta.

W porównaniu do poprzedniego raportu okresowego przekazanego dnia 21 marca 2014 r., ujawnił się nowy akcjonariusz Pioneer Pekao Investment Management SA posiadający wg stanu na dzień 24 kwietnia 2014 r. akcje Emitenta uprawniające do 5,15% głosów na Walnym Zgromadzeniu.

Akcjonariat (wg liczby głosów) na dzień przekazania niniejszego raportu przedstawia się następująco:



**8. Zestawienie stanu posiadania akcji Emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta na dzień przekazania raportu kwartalnego, wraz ze wskazaniem zmian w stanie posiadania, w okresie od przekazania poprzedniego raportu okresowego, odrębnie dla każdej z osób.**

Stan posiadania bezpośrednio akcji Rank Progress S.A. przez osoby zarządzające i nadzorujące na dzień przekazania raportu kwartalnego przedstawia poniższa tabela i nie zmienił się on wg najlepszej wiedzy Emitenta w stosunku do ostatniego raportu okresowego przygotowanego za rok 2013.

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna akcji (zł)	Liczba głosów	Udział % w kapitale	Udział % głosów
<u>Zarząd Rank Progress S.A.</u>					
Jan Mrocza	1 054 514	105 451	2 109 028	2,84%	3,95%
Dariusz Domszy	5 000	500	5000	0,01%	0,01%
Mariusz Kaczmarek	5 000	500	5000	0,01%	0,01%
<u>Rada Nadzorcza Rank Progress S.A.</u>					
Marcin Gutowski	-	-	-	-	-
Tomasz Janicki	-	-	-	-	-
Paweł Puterko	-	-	-	-	-
Andrzej Chełchowski	-	-	-	-	-
Piotr Kowalski	3 000	300	3000	0,01%	0,01%
Leszek Stypułkowski	-	-	-	-	-
Mariusz Sawoniewski	-	-	-	-	-

Pan Jan Mrocza jest także pośrednio właścicielem akcji Rank Progress S.A., co zostało opisane w poprzednim punkcie niniejszego raportu.

Dariusz Domszy, Wiceprezes Zarządu Rank Progress S.A. jest również pośrednim akcjonariuszem Rank Progress S.A., poprzez spółkę Dermsten Trade Limited z siedzibą na Cyprze, nad którą sprawuje kontrolę. Ilość akcji Rank Progress S.A. będących w posiadaniu Dermsten Trade Limited nie zmieniła się od dnia przekazania ostatniego raportu okresowego i na dzień przekazania niniejszego raportu kwartalnego spółka ta posiada 259.840 sztuk akcji serii B Emitenta, które stanowią 0,70% kapitału zakładowego i 0,49% głosów na WZA.

**9. Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, z uwzględnieniem wymaganych informacji.**

W zakresie postępowań dotyczących zobowiązań lub wierzytelności Emitenta lub jednostki od niego zależnej, których wartość odrębnie lub łącznie wynosi co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta, na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania toczyły się następujące sprawy.

**Sprawy podatkowe**

**Postępowanie w sprawie interpretacji podatkowych dot. sprzedaży obiektów handlowych**

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

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

W roku 2011 rozliczenia podatku CIT za rok 2009 spółki zależnej od Emitenta E.F. Progress V Sp. z o.o. podlegały kontroli przeprowadzonej przez Urząd Kontroli Skarbowej we Wrocławiu, który stwierdził iż zastąpienie kredytu budowlanego w PLN służącego budowie Galerii Twierdza w Kłodzku przez kredyt inwestycyjny w EUR nastąpiło na podstawie powszechnie rozumianego przewalutowania (tj. zmiany waluty kredytu). Spółka zależna nie zgodziła się ze stanowiskiem UKS, przede wszystkim opierając się na treści umowy z bankiem, gdzie wskazano, że nastąpiła spłata kredytu w PLN (a konsekwencji nie mogło dojść do powszechnie rozumianego przewalutowania) oraz na fakcie zawarcia kontraktu terminowego typu forward na sprzedaż waluty EUR otrzymanej z uzyskanego kredytu inwestycyjnego, w wyniku realizacji którego, spółka otrzymała środki w PLN, które posłużyły spłacie kredytu budowlanego w PLN. Argumenty przedstawione przez spółkę zależną w postępowaniu przed organami skarbowymi zostały wpięrow odrzucone przez UKS a następnie przez Dyrektora Izby Skarbowej, wobec czego spółka zależna zaskarżyła w grudniu 2012 r. decyzję Dyrektora Izby Skarbowej do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu. W listopadzie 2012 r., po otrzymaniu wykonywalnej decyzji Dyrektora Izby Skarbowej, spółka zależna uregulowała zaległość podatkową za rok 2009 w wysokości 640 tys. zł plus odsetki.

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

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

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

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

## **Rank Progress S.A. – „przewalutowanie”**

Dodatkowo Emitent wskazuje, że podobna transakcja zastąpienia kredytu budowlanego w PLN zaciągniętego przez Emitenta i służącego budowie Galerii Piastów w Legnicy przez kredyt inwestycyjny w EUR przy wykorzystaniu kontraktów terminowych typu forward na sprzedaż waluty EUR miała miejsce w roku 2009. Rozliczenie dla celów podatku CIT transakcji zastąpienia kredytu budowlanego przez kredyt inwestycyjny zostało przeprowadzone tak samo jak w przypadku wyżej wymienionej spółki zależnej.

W grudniu 2012 r. UKS we Wrocławiu wszczął u Emitenta m.in. kontrolę rozliczenia podatku CIT za rok 2009. W lutym 2013 r. Emitent otrzymał protokół z kontroli UKS, który wyrażał stanowisko kontrolujących tożsame do stanowiska wyrażonego w przypadku kontroli wyżej wspomnianej spółki zależnej EF Progress V. Emitent w lutym 2013 r. złożył zastrzeżenia do protokołu UKS. Emitent nie zgodził się ze stanowiskiem UKS, przede wszystkim opierając się na treści umowy z bankiem, gdzie wskazano, że nastąpiła spłata kredytu w PLN (a konsekwencji nie mogło dojść do powszechnie rozumianego przewalutowania) oraz na fakcie zawarcia kontraktu terminowego typu forward na

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

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

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

Zarząd Emitenta stoi na stanowisku, iż rozliczenie dla celów podatku CIT transakcji zastąpienia kredytu budowlanego przez kredyt inwestycyjny przy wykorzystaniu kontraktu terminowego na sprzedaż waluty EUR w roku 2009 zostało przeprowadzone zgodnie z przepisami podatkowymi. Mając na względzie pozytywne zakończenie sporu w podobnej sprawie dotyczącej spółki EF Progress V, w której sąd uchylił decyzję organu, Zarząd żywi przekonanie, że w powyższej sprawie rozstrzygnięcie również będzie korzystne dla Spółki. W związku z tym, Zarząd Emitenta podjął decyzję o nie tworzeniu żadnej rezerwy na przedmiotową zaległość podatkową.

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

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

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

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

W dniu 28 marca 2014 roku dokonano wpisu hipoteki przymusowej, korzystającego z pierwszeństwa zaspokojenia, na nieruchomości należącej do jednostki dominującej, znajdującej się w Brzegu na kwotę 11.617 tys. zł. dotyczącej wierzytelności jednostki dominującej z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych za rok 2009 wraz z odsetkami, kosztami egzekucyjnymi i kosztami upomnień. Na podstawie operatu szacunkowego przedłożonego przez jednostkę dominującą oszacowana wartość lokalu użytkowego dla celów rynkowych, znajdującego się na nieruchomości w Brzegu, wynosi 1,9 mln zł.



W dniu 9 maja 2014 roku jednostka dominująca otrzymała postanowienie z dnia 5 maja 2014 roku o wstrzymaniu wykonania decyzji Dyrektora Izby Skarbowej we Wrocławiu z dnia 20 listopada 2013 roku z kwoty zobowiązania podatkowego 5 mln zł do 1,9 mln zł, co wynika z wniesienia skargi na ww. decyzję do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu.

### **Rank Progress S.A. - Podatek od nieruchomości**

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

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

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

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

### **Progress X - CIT**

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

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

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

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

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

### **Progress III - VAT**

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

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

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

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

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

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

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

### **Postępowania inne**

#### **Postępowanie w sprawie powództwa o zapłatę**

Powód – Dariusz Obuchowicz wystąpił w roku 2011 z zezwoleniem do próby ugodowej, która rozpatrywana jest przez Sąd Rejonowy w Legnicy oraz w roku 2012 z powództwem o zapłatę (m.in. tytułem odszkodowania) przed Sadem Okręgowym w Zamościu. Powód domaga się kwoty 15 mln. zł. Obie sprawy są w toku. W ocenie Zarządu Emitenta roszczenia powoda są w pełni bezzasadne, wysokość dochodzonego odszkodowania całkowicie oderwana od realiów oraz jakichkolwiek podstaw prawnych i faktycznych. Ponadto w toku postępowania przed Sądem Okręgowym w Zamościu pozwany wytoczył powództwo wzajemne o zapłatę kwoty 242.187 zł. Tytułem niezapłaconego czynszu najmu. Sprawa jest w toku.



Poza powyżej wymienionymi sprawami zarówno Rank Progress S.A. jak i żadna z jej spółek zależnych nie prowadzi postępowania spełniających wymagane warunki.

### **Wniosek o upadłość spółki zależnej Progress XXI Sp. z o.o. Grudziądz SKA**

W dniu 8 maja 2014 Zarząd Rank Progress SA powziął informację od Sądu Rejonowego w Legnicy o złożeniu dnia 20 marca 2014 roku do Sądu Rejonowego w Legnicy wniosku wierzyciela Przedsiębiorstwa Produkcyjno-Usługowo-Handlowego "FAMIBEX" Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie o ogłoszenie upadłości spółki zależnej Emitenta, Progress XXI Sp. z o.o. Grudziądz SKA z siedzibą w Legnicy. W opinii Zarządu Emitenta wniosek jest bezzasadny.

### **10. Informacje o zawarciu przez Emitenta lub jednostkę zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązаныmi, jeżeli pojedynczo lub łącznie są one istotne i zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe.**

W I kwartale 2014 r. do dnia sporządzenia niniejszego raportu kwartalnego Emitent, jak również żadna z jego jednostek zależnych nie zawierały transakcji z jednostkami powiązаныmi, których wartość pojedynczą lub łączną można uznać za istotną i jednocześnie zostałyby zawarte na warunkach innych niż rynkowe.

### **11. Informacje o udzieleniu przez Emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji – łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji stanowi równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta.**

W I kwartale 2014 roku Rank Progress SA i jednostki od niego zależne nie udzielały żadnych poręczeń, ani gwarancji.

### **12. Inne informacje, które zdaniem Emitenta są istotne dla oceny jego sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Grupę Kapitałową 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 wielkopowierzchniowych centrów handlowych, 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:

<b>Obiekt</b>	<b>Planowany termin oddania do użytkowania</b>
Mini Galeria Handlowa w Oleśnicy	16 maja 2014
Galeria Handlowa w Pile	IV kwartał 2014
Park Handlowy w Krośnie	IV kwartał 2014
Galeria Handlowa w Wejherowie	III kwartał 2015
Galeria Handlowa w Mielcu	III kwartał 2015
Centrum Handlowe w Olsztynie	II kwartał 2016
Centrum Handlowe w Terespolu	II kwartał 2016
Centrum Handlowe w Kielcach	III kwartał 2016
Centrum Handlowe w Kołobrzegu	III kwartał 2016
Centrum Handlowe w Duchnowie pod Warszawą	IV kwartał 2016

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

Spółka Rank Recycling Energy Sp. z o.o. rozpocznie inwestowanie w projekty z zakresu ochrony środowiska ze szczególnym uwzględnieniem termicznego przekształcenia odpadów. Rank Recycling Energy Sp. z o.o. obecnie współpracuje z Waste to Energy Canada Inc. („WtEC”) dostawcą technologii i rozwiązań wykorzystywanych w obróbce cieplnej odpadów, umożliwiającej utylizację odpadów komunalnych i przemysłowych, w ramach których odpady są przetwarzane do postaci popiołu oraz energii cieplnej i elektrycznej. Pozwala to lokalizować tego typu zakłady na terenach o populacji nie przekraczającej 150 tys. mieszkańców. W roku ubiegłym Rank Progress S.A. podpisał z WtEC umowę joint venture określającą formę współpracy, a także działania spółki holdingowej oraz spółek celowych każdorazowo powoływanych do realizacji pojedynczych projektów obejmujących projektowanie i budowanie zakładów energetycznych, a w dalszym etapie – zarządzanie nimi.

W ocenie Zarządu Rank Progress S.A. gospodarka odpadami na rynku polskim stwarza możliwość efektywnego rozwoju spółkom, stąd decyzja Emitenta o wejściu w nowy obszar działalności. Zgodnie z obowiązującymi od niedawna przepisami lokalne władze są zobowiązane przerabiać odpady zamiast je składować. W praktyce oznacza to konieczność budowy zakładów utylizacji w całym kraju, w czym Emitent ma zamiar współuczestniczyć.

Równocześnie Rank Progress dywersyfikuje działalność, rozpoczynając inwestycje w miastach poniżej 50 tys. mieszkańców. Firma wytypowała ok. 80 miejsc pod małaformatowe centra handlowe zlokalizowane w starannie wyselekcjonowanych miejscowościach o populacji mieszczącej się w przedziale między 20, a 50 tys. mieszkańców. Mini centra handlowe łącząc będą funkcje retail parku i galerii handlowej. Zarząd deklaruje, iż rocznie Grupa Kapitałowa Rank Progress może otwierać od 4 do 10 takich obiektów. Skala projektu i jego potencjał sprawiają, iż będzie to jeden z priorytetów w nadchodzących latach. Pierwszy z tego typu obiektów jest już realizowany w Oleśnicy k. Wrocławia. Jego oddanie do użytkowania będzie miało miejsce 16 maja 2014 roku.

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

Dodatkowo w ramach inwestycji w Pile, Rank Progress SA nawiązał współpracę z austriacką grupą deweloperską Immofinanz Group, która zrefinansuje dotychczas poniesione nakłady inwestycyjne i

przejmie finansowanie budowy obiektu, aż do momentu oddania do użytkowania. Emitent natomiast wciąż będzie zarządzać projektem oraz prowadzić jego komercjalizację. Analizowane są obecnie przez Zarząd Emitenta możliwości rozszerzenia współpracy z tym partnerem na inne projekty planowane przez Spółkę, jak również na nowe projekty o dużym potencjale rozwoju mogące się pojawić w przyszłości.

Biorąc pod uwagę stabilną sytuację płynnościową Emitenta i zamierzone w najbliższej przyszłości plany, Emitent nie spodziewa się istotnych problemów związanych z możliwością realizacji zobowiązań przez Grupę Kapitałową Rank Progress. Strategia inwestycyjna będzie realizowana z poszanowaniem dostępnych środków finansowych oraz źródeł finansowania zewnętrznego.

### **13. Wskazanie czynników, które w ocenie emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału.**

W ocenie Emitenta, wpływ na wynik finansowy w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału będą miały zdarzenia i czynniki przedstawione poniżej.

- Łatwość pozyskiwania, struktura oraz koszt finansowania dłużnego. W ciągu 2014 r. Grupa planuje rozpoczęcie budowy co najmniej 3 obiektów handlowych, a także zamierza w ramach jednostki joint venture otrzymać wszystkie zezwolenia wymagane do budowy zakładu utylizacji odpadów komunalnych. Inwestycje te zamierza finansować przy udziale kredytów bankowych oraz środków pochodzących ze sprzedaży przynajmniej jednego obiektu handlowego. Dostępność finansowania bankowego oraz jego koszt uzależniony jest w dużej mierze od kosztów pozyskania przez banki waluty euro, postrzegania ryzyka w branży deweloperskiej oraz budowlanej, a przede wszystkim od jakości danego projektu inwestycyjnego i oceny ryzyka spłaty kredytu. Pogłębiająca się zapaść na rynku budowlanym, przedłużający się kryzys dłużny strefy euro oraz oczekiwane spadki wydatków gospodarstw indywidualnych mogą znacząco utrudnić pozyskanie kredytów bankowych o strukturze i kosztach planowanych przez Grupę, co może negatywnie wpłynąć na zyski realizowane na poszczególnych przedsięwzięciach jak i na terminowości ich realizacji.
- Tendencje kryzysowe w budownictwie. W przeciągu ostatnich kilkudziesięciu miesięcy szereg firm budowlanych, w tym poważnych graczy na rynku polskim, było zmuszonych ogłosić upadłość lub boryka się z kłopotami finansowymi. Dalsza, negatywna tendencja, szczególnie w kontekście planowanego zakończenia szeregu poważnych projektów infrastrukturalnych, może negatywnie wpłynąć na możliwość utrzymania płynności przez generalnych wykonawców oraz ich podwykonawców. W konsekwencji Grupa jest narażona na ryzyko niewywiązania się przez generalnych wykonawców z umów budowlanych, w tym przede wszystkim na ryzyko opóźnienia prac budowlanych mogące z kolei wpłynąć negatywnie na terminy oddania poszczególnych obiektów do użytkowania i w konsekwencji narazić Grupę na ewentualną utratę najemców lub kary.
- Popyt ze strony inwestorów. Wzrost popytu na nieruchomości może umożliwić sprzedaż niektórych aktywów posiadanych przez Spółkę wcześniej niż zaplanowano i z większym zyskiem oraz pozytywnie wpłynąć na stopy kapitalizacji, a co za tym idzie na wyższe zyski z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych. Z drugiej strony, wzmożony popyt może negatywnie wpłynąć na cenę zakupu gruntów, które są skupowane zarówno pod przyszłe inwestycje, jak i do obrotu, oraz na nasilenie działań konkurencji w lokalizacjach zabezpieczonych przez Grupę Kapitałową.
- Wzrost inflacji. Może to znaleźć odzwierciedlenie w stopach procentowych, których wzrost może negatywnie wpłynąć na obciążenia odsetkowe.

Wewnętrzne czynniki istotne dla rozwoju Grupy Kapitałowej, mogące mieć wpływ na osiągnięty wynik finansowy:

- Ściśle określona strategia rozwoju i kategoria produktowa. Grupa stara się wykorzystać swoje doświadczenie na rynku nieruchomości komercyjnych. Dywersyfikacja produktowa w postaci inwestycji w mini centra handlowe, a także w zakłady utylizacji odpadów poparta została szeregiem analiz i Zarząd nie spodziewa się żadnych komplikacji w realizacji tych inwestycji.

- Określona strategia rozwoju działalności nowej spółki zależnej Emitenta Rank Recycling Energy polegającej na inwestowaniu w projekty z zakresu ochrony środowiska i pozyskiwaniu nowych technologii ze szczególnym uwzględnieniem termicznego przekształcenia odpadów.
- Doświadczenie kadry właścicielskiej i zarządzającej. Grupa zatrudnia wysokiej rangi specjalistów w zakresie ekspansji, prowadzenia procedur administracyjnych związanych z nieruchomościami, z zakresu nadzorowania budów, pozyskiwania finansowania, komercjalizacji obiektów i kilku innych. W związku z dywersyfikacją działalności zostali zatrudnieni wyspecjalizowani pracownicy. Ich odejście z Grupy może wiązać się z tymczasowym negatywnym wpływem na jej działalność.
- Współpraca z silnymi i stabilnymi sieciami detalicznymi. Sieci te dają podstawę do dalszego rozwoju Spółki. Zaniedbania Spółki w tej współpracy mogą spowodować, że wysoko rentowne, krótkoterminowe projekty przestaną być realizowane i w konsekwencji Spółka może nie pozyskać odpowiedniego finansowania niezbędnego do zrealizowania projektów inwestycyjnych o długoterminowej charakterystyce.
- Terminowe rozpoczęcie budów zaplanowanych obiektów handlowych. Ewentualny brak zakończenia procedur administracyjnych w odniesieniu do planowanych obiektów handlowych, skutkuje brak możliwości rozpoczęcia budowy w zaplanowanym terminie spowoduje konieczność odroczenia rozpoznawania zysków z przeszacowania. Ewentualne opóźnienia w procedurach administracyjnych, ze względu na przyjęte zasady rachunkowości, mogą odpowiednio opóźnić moment rozpoznawania przez Grupę Kapitałową zysków z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych.
- 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.
- Tendencje cenowe w budownictwie. Wzrost cen usług i materiałów budowlanych może negatywnie wpłynąć na opłacalność inwestycji, które Grupa Kapitałowa zamierza wkrótce rozpocząć, a co za tym idzie na mniejsze zyski wynikające z przeszacowania do wartości godziwej.



---

**Jan Mroczka**  
Prezes Zarządu



---

**Dariusz Domszy**  
Wiceprezes Zarządu



---

**Mariusz Kaczmarek**  
Członek Zarządu

Legnica, dnia 15 maja 2014 r.