



Legnica, 23 marca 2015 r.

## List Prezesa Zarządu GK Rank Progress

Szanowni Państwo,

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

Rok 2014 był dla Rank Progress okresem wyjątkowej pracy, zarówno jeśli chodzi o działalność operacyjną, jak i negocjacje dotycząc transakcji sprzedaży obiektów należących do Grupy.

W ubiegłym roku oddaliśmy do użytku trzy projekty: w Pile, Miejscu Piastowym k. Krosna oraz Centrum Pogodne w Oleśnicy. Pilskie centrum handlowe zostało sprzedane jeszcze na etapie realizacji Grupie IMMOFINANZ za 58 mln zł. Zgodnie z umową Rank Progress dokończył jednak inwestycję i sfinalizował proces komercjalizacji obiektu, za co otrzyma ustalony dodatkowe wynagrodzenie, czyli tzw. earn-out.

W tej chwili do Grupy należy siedem obiektów. Bogate portfolio wpłynęło na znaczny wzrost przychodów z czynszu najmu w 2014 r. Były one o 36% wyższe w porównaniu z rokiem 2013 i wyniosły 55,4 mln zł. Jednocześnie zanotowaliśmy dużo mniejszą dynamikę wzrostu kosztów działalności operacyjnej, co pozwoliło na uzyskanie niemal 10-krotnego zwiększenia zysku na sprzedaży.

Mimo intensywnej pracy i ogromnego wysiłku naszych pracowników i całego Zarządu, wynik finansowy w całym 2014 roku był ujemny. Grupa odnotowała 59,7 mln zł straty, warto jednak zauważyć, że, z uwagi na specyfikę przyjętych przez nas zasad rachunkowości, jest ona w dużej mierze księgowa. Przeszacowanie nieruchomości dokonywane przez niezależnych rzeczoznawców wyniosły niemal -23 mln zł. Dodatkowo sprzedaż centrum handlowego w Pile w czasie jego budowy, obciążyła księgowo wyniki na ok. 16 mln zł, mimo że realnie Spółka zarobiła na tej transakcji ok. 6 mln zł. Odnotowaliśmy jednocześnie 34-proc. wzrost kosztów finansowych r/r, co wynikało w dużej części z aprecjacji kursu euro. Podniosło to nominalną wartość kredytów obsługiwanych przez Grupę i bezpośrednio przełożyło się na wynik.

W ciągu całego roku Zarząd Grupy podejmował wszelkie niezbędne działania, których celem było możliwie jak najsprawniej kontynuowanie procesów inwestycyjnych oraz zapewnienie Grupie odpowiedniej płynności finansowej. Jednym z efektów podjętych czynności było przedłużenie wartych 40 mln EURO kredytów inwestycyjnych na Galerię Piastów. Dzięki temu znacznie poprawiła się struktura finansowania Grupy i wskaźniki płynnościowe. Stopa zadłużenia ogólnego nieznacznie wzrosła w ciągu roku, ale wciąż nie przekracza modelowego, bezpiecznego poziomu 0,66. Zadowolająca jest również pozycja gotówkowa Grupy. Na dzień bilansowy na kontach mieliśmy zgromadzone ponad 11,3 mln zł.

W zeszłym roku ze względów niezależnych od Spółki nie doszło do zapowiadanej finalizacji sprzedaży części aktywów inwestycyjnych. Rozmowy w tej sprawie są wciąż prowadzone z kilkoma podmiotami. Jesteśmy optymistyczni, jeśli chodzi o możliwości ich pomyślnego zakończenia w najbliższym czasie. Środki, które planujemy pozyskać pozwolą na sprawną realizację celów inwestycyjnych Grupy Rank Progress oraz umożliwią istotną redukcję zadłużenia.

Celem Zarządu na rok 2015, oprócz finalizacji transakcji, o której mowa wyżej, jest sprawną realizacją, rozpoczętej już, inwestycji w centrum handlowe Aviator w Mielcu. Istnieje również szansa, że rozpoczniemy w tym roku budowę 1-2 kolejnych projektów inwestycyjnych.

Chciałbym zapewnić, że będziemy z pełną determinacją, mimo zewnętrznych przeszkód, dążyć do dynamicznego, ale zrównoważonego rozwoju z korzyścią dla Spółki.

Chcielibyśmy podziękować Akcjonariuszom za okazywane zaufanie i cierpliwość, wierząc głęboko, że rok 2015 przyniesie w końcu owoce naszej wytężonej pracy i będzie okresem satysfakcjonującym dla wszystkich Interesariuszy.



.....  
Jan Mroczka  
Prezes Zarządu