

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
GRUPY KAPITAŁOWEJ**



ZA ROK OBROTOWY ZAKOŃCZONY  
31 GRUDNIA 2014 ROKU

**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2014 r.**

Dla akcjonariuszy Rank Progress S.A.

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

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

- Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2014 r., skonsolidowane sprawozdanie z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów, skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych, skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2014 r.,
- skonsolidowane dane porównawcze za rok 2013 stanowiące: skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2013 r., skonsolidowane sprawozdanie z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów, skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych, skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym za rok 2013,
- skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 1 stycznia 2013 r.
- noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego dla poszczególnych okresów.

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

	Strona
▪ skonsolidowane sprawozdanie z zysków i strat lub innych dochodów całkowitych za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2014 r. wykazujące całkowitą stratę ogółem netto w kwocie 59.695 tys. zł	4
▪ skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2014 roku wykazujące po stronie aktywów i pasywów sumę 1.030.448 tys. zł	5
▪ skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2014 wykazujący zmniejszenie stanu środków pieniężnych o kwotę 3.009 tys. zł	6
▪ skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2014 wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę 59.119 tys. zł	7
▪ sprawozdanie według segmentów działalności	8
▪ noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego	11

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd jednostki dominującej dnia 23 marca 2015 r. oraz podpisane w imieniu Zarządu przez:

  
Jan Mroczka  
Prezes Zarządu

  
Dariusz Domszy  
Wiceprezes Zarządu

  
Mariusz Kaczmarek  
Członek Zarządu

Legnica, dnia 23 marca 2015 r.

**SPIS TREŚCI**

<b>1. Skonsolidowane Sprawozdanie z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Skonsolidowane Sprawozdanie z sytuacji finansowej .....</b>	<b>5</b>
<b>3. Skonsolidowany Rachunek przepływów pieniężnych .....</b>	<b>6</b>
<b>4. Skonsolidowane Zestawienie zmian w kapitale własnym .....</b>	<b>7</b>
<b>5. Sprawozdanie finansowe według segmentów działalności .....</b>	<b>8</b>
<b>Dodatkowe noty objaśniające.....</b>	<b>11</b>
1. INFORMACJE OGÓLNE.....	11
2. SKŁAD GRUPY I OGRANICZENIA W DYSPONOWANIU AKTYWAMI .....	11
3. POŁĄCZENIE SPÓŁEK .....	14
4. SKŁAD ZARZĄDU JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ .....	14
5. SKŁAD RADY NADZORCZEJ JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ.....	15
6. ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.....	15
7. OŚWIADCZENIE O ZGODNOŚCI ORAZ PODSTAWA SPORZĄDZENIA .....	15
8. WALUTA POMIARU I WALUTA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO .....	15
9. ZMIANY STOSOWANYCH ZASAD RACHUNKOWOŚCI .....	16
10. ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH.....	18
11. ISTOTNE ZASADY RACHUNKOWOŚCI.....	19
12. ZMIANA ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI .....	25
13. ZASTOSOWANIE MSSF 11 .....	28
14. PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY .....	31
15. SPECYFIKACJA KOSZTÓW DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ .....	31
16. WYNIK NA NIERUCHOMOŚCIACH .....	32
17. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE.....	32
18. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE .....	32
19. PRZYCHODY FINANSOWE.....	33
20. KOSZTY FINANSOWE .....	33
21. PODATEK DOCHODOWY .....	33
22. ZYSK/STRATA NA AKCJĘ .....	34
23. NIERUCHOMOŚCI.....	35
24. ŚRODKI TRWAŁE W BUDOWIE ORAZ POZOSTAŁE ŚRODKI TRWAŁE .....	40
25. WARTOŚĆ FIRMY .....	42
26. AKTYWA I REZERWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO .....	42
27. ZAPASY.....	43
28. NALEŻNOŚCI I INNE AKTYWA .....	46
29. KRÓTKOTERMINOWE INWESTYCJE W PAPIERY WARTOŚCIOWE .....	48
30. ŚRODKI PIENIĘŻNE .....	48
31. KAPITAŁ WŁASNY.....	49
32. ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE .....	50
33. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA.....	56
34. INFORMACJE DOTYCZĄCE ZADEKLAROWANEJ I WYPŁACONEJ DYWIDENDY .....	56
35. INFORMACJE O TRANSAKCYJACH ZE STRONAMI POWIĄZANYMI .....	56
36. WYNAGRODZENIE I INNE ŚWIADCZENIA NA RZECZ KLUCZOWEGO PERSONELU KIEROWNICZEGO.....	61
37. ZATRUDNIENIE .....	61
38. AKTYWA WARUNKOWE .....	61
39. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE.....	62
40. CELE I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM .....	63
41. ANALIZA WRAŻLIWOŚCI.....	66
42. INSTRUMENTY FINANSOWE .....	69
43. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM .....	70
44. SPRAWY SĄDOWE .....	70
45. ISTOTNE ZDARZENIA W 2014 R. NIEZBĘDNE DO ZROZUMIENIA BIEŻĄCEGO OKRESU .....	76
46. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM.....	77

# 1. Skonsolidowane Sprawozdanie z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów

<i>Działalność kontynuowana</i>	Nota	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013
<b>Przychody ze sprzedaży, w tym</b>	<b>14</b>	<b>63 663</b>	<b>43 959</b>
Przychody ze sprzedaży produktów i usług		62 200	44 979
Przychody ze sprzedaży ze sprzedaży towarów		1 577	574
Zmiana stanu produktów		(368)	(1 653)
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby		254	59
<b>Koszty działalności operacyjnej, w tym</b>	<b>15</b>	<b>50 939</b>	<b>42 645</b>
Zużycie materiałów i energii		11 959	9 246
Usługi obce		17 714	11 460
Pozostałe koszty		20 805	21 075
Wartość sprzedanych towarów		461	864
<b>Zysk/(strata) na sprzedaży</b>		<b>12 724</b>	<b>1 314</b>
Wynik na nieruchomościach	16	(28 325)	17 926
Pozostałe przychody operacyjne	17	1 493	1 211
Pozostałe koszty operacyjne	18	8 262	7 010
<b>Zysk na działalności operacyjnej</b>		<b>(22 370)</b>	<b>13 441</b>
Przychody finansowe	19	3 047	3 024
Koszty finansowe	20	39 654	29 560
<b>Zysk/(strata) brutto</b>		<b>(58 977)</b>	<b>(13 095)</b>
Udział w zysku/(stracie) wspólnych przedsięwzięć		(758)	(824)
Podatek dochodowy	21	(40)	(2 950)
<b>Zysk/(strata) netto z działalności kontynuowanej</b>		<b>(59 695)</b>	<b>(10 969)</b>
<b>Działalność zaniechana</b>			
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		-	-
<b>Inne całkowite dochody, w tym</b>			
Inne składniki całkowitych dochodów		576	1
Podatek dochodowy dotyczący innych składników całkowitych dochodów		-	-
<b>Zysk/(strata) netto za rok obrotowy, w tym</b>		<b>(59 695)</b>	<b>(10 969)</b>
Przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego		(59 695)	(10 969)
Strata przypadająca udziałom niesprawującym kontroli		-	-
<b>Całkowite dochody/(straty) ogółem, w tym</b>		<b>(59 119)</b>	<b>(10 968)</b>
Przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego		(59 119)	(10 968)
Przypadające udziałom niesprawującym kontroli		-	-
<b>Wskaźniki zysku/(straty) na akcję</b>			
Zysk (strata) podstawowy/a na jedną akcję z zysku za okres w zł	22	(1,61)	(0,30)
Zysk (strata) rozwodniony/a na jedną akcję z zysku za okres w zł	22	(1,61)	(0,29)

## 2. Skonsolidowane Sprawozdanie z sytuacji finansowej

Aktywa	Nota	31.12.2014	31.12.2013	01.01.2013
Nieruchomości inwestycyjne	23	738 793	751 642	616 662
Rzeczowe aktywa trwałe	24	16 230	19 469	5 574
Wartości niematerialne		65	132	272
Należności i inne aktywa	28	8 005	4 427	7 190
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia	13	4 109	31 225	25 726
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	26	46 904	48 636	40 661
<b>Aktywa trwałe</b>		<b>814 106</b>	<b>855 531</b>	<b>696 085</b>
Zapasy	27	110 271	112 628	115 072
Nieruchomości inwestycyjne	23	371	1 570	1 570
Należności i inne aktywa, w tym	28	94 390	25 924	33 174
z tytułu podatku dochodowego		-	61	360
Krótkoterminowe inwestycje w papiery wartościowe	29	-	8 932	-
Środki pieniężne	30	11 310	14 319	10 976
<b>Aktywa obrotowe</b>		<b>216 342</b>	<b>163 373</b>	<b>160 792</b>
Aktywa trwałe przeznaczone do zbycia	-	-	-	2 445
<b>AKTYWA OGÓŁEM</b>		<b>1 030 448</b>	<b>1 018 904</b>	<b>859 322</b>

Pasywa	Nota	31.12.2014	31.12.2013	01.01.2013
Kapitał akcyjny	31	3 718	3 718	3 718
Akcje własne		(223)	(223)	(223)
Kapitał zapasowy		107 720	144 138	144 138
Kapitał rezerwowy		50 267	50 267	50 267
Kapitał z przeliczenia różnic kursowych		578	2	2
Zyski zatrzymane, w tym		224 161	247 438	258 407
zysk/(strata) netto		(59 695)	(10 969)	-
<b>Kapitał własny (przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej)</b>		<b>386 221</b>	<b>445 340</b>	<b>456 309</b>
Udziały niesprawujące kontroli		-	-	-
<b>Kapitał własny razem</b>		<b>386 221</b>	<b>445 340</b>	<b>456 309</b>
Zobowiązania finansowe	32	474 703	291 516	254 399
Pozostałe zobowiązania	33	7 566	-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	26	8 394	10 178	5 160
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>490 663</b>	<b>301 694</b>	<b>259 559</b>
Zobowiązania finansowe	32	55 742	216 255	110 899
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	33	7 915	5 328	4 475
Pozostałe zobowiązania, w tym	33	89 907	50 287	28 080
z tytułu podatku dochodowego		4	-	1 260
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>153 564</b>	<b>271 870</b>	<b>143 454</b>
<b>PASYWA OGÓŁEM</b>		<b>1 030 448</b>	<b>1 018 904</b>	<b>859 322</b>

### 3. Skonsolidowany Rachunek przepływów pieniężnych

	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013
<b>PRZEPLÝWY SRODKOW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>		
<b>Zysk brutto</b>	<b>(58 977)</b>	<b>(13 095)</b>
<b>Korekty, w tym</b>	<b>85 822</b>	<b>4 807</b>
Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	22 996	(23 731)
Zyski mniejszości	-	-
Amortyzacja	1 024	1 375
Różnice kursowe	9 947	3 165
Odsetki	24 259	22 229
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	3 259	(408)
Zmiana stanu rezerw	3 246	(27)
Zmiana stanu zapasów	(188)	1 888
Zmiana stanu należności	(33 820)	4 224
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	52 278	620
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(277)	(760)
Podatek dochodowy	53	(938)
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	905	1 634
Aktualizacja wartości zapasów	1 474	-
Koszty emisji obligacji	-	(1 872)
Inne korekty	666	(2 592)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>26 845</b>	<b>(8 288)</b>
<b>PRZEPLÝWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ</b>		
<b>Wpływy, w tym</b>	<b>68 725</b>	<b>31 727</b>
Zbycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	111	5
Zbycie nieruchomości inwestycyjnych	59 393	6 033
Udzielone pożyczki - spłata	500	4 985
Z innych aktywów	8 721	20 704
<b>Wydatki, w tym</b>	<b>79 249</b>	<b>107 365</b>
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	7 699	5 895
Na inwestycje w nieruchomości	71 493	96 109
Udzielone pożyczki - wypłata	57	5 296
Inne wydatki inwestycyjne	-	65
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>(10 524)</b>	<b>(75 638)</b>
<b>PRZEPLÝWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ</b>		
<b>Wpływy, w tym</b>	<b>193 946</b>	<b>259 990</b>
Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	85 600
Kredyty bankowe i pożyczki	193 931	174 150
Inne	15	240
<b>Wydatki, w tym</b>	<b>213 276</b>	<b>172 721</b>
Spłaty kredytów bankowych i pożyczek	185 734	25 736
Wypuk dłużnych papierów wartościowych	944	122 250
Płatności z tytułu leasingu finansowego	2 426	996
Odsetki	24 139	23 091
Na inne zobowiązania finansowe	33	648
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>(19 330)</b>	<b>87 269</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych netto</b>	<b>(3 009)</b>	<b>3 343</b>
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	(3 009)	3 343
Środki pieniężne na początek okresu	14 319	10 976
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>11 310</b>	<b>14 319</b>

## 4. Skonsolidowane Zestawienie zmian w kapitale własnym

Rok zakończony 31 grudnia 2014 roku

	Kapitał podstawowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagr.	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypadający akcjonariuszom większościowym	Kapitał przypadający akcjonariuszom niespr. kontroli	Kapitał własny razem
<b>1 stycznia 2014 roku</b>	<b>3 718</b>	<b>(223)</b>	<b>144 138</b>	<b>50 267</b>	<b>2</b>	<b>247 438</b>	<b>445 340</b>	-	<b>445 340</b>
Zysk netto roku obrotowego	-	-	-	-	-	(59 695)	<b>(59 695)</b>	-	<b>(59 695)</b>
Inne dochody całkowite	-	-	-	-	576	-	<b>576</b>	-	<b>576</b>
Pokrycie straty jednostki dominującej za 2013 rok	-	-	(36 418)	-	-	36 418	-	-	-
<b>31 grudnia 2014 roku</b>	<b>3 718</b>	<b>(223)</b>	<b>107 720</b>	<b>50 267</b>	<b>578</b>	<b>224 161</b>	<b>386 221</b>	-	<b>386 221</b>

Rok zakończony 31 grudnia 2013 roku

	Kapitał podstawowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagr.	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypadający akcjonariuszom większościowym	Kapitał przypadający akcjonariuszom niespr. kontroli	Kapitał własny razem
<b>1 stycznia 2013 roku</b>	<b>3 718</b>	<b>(223)</b>	<b>144 138</b>	<b>50 267</b>	<b>2</b>	<b>258 407</b>	<b>456 309</b>	-	<b>456 309</b>
Zysk netto roku obrotowego	-	-	-	-	-	(10 969)	<b>(10 969)</b>	-	<b>(10 969)</b>
Inne dochody całkowite	-	-	-	-	1	-	<b>1</b>	-	<b>1</b>
Sprzedaż jednostki zagranicznej	-	-	-	-	(1)	-	<b>(1)</b>	-	<b>(1)</b>
<b>31 grudnia 2013 roku</b>	<b>3 718</b>	<b>(223)</b>	<b>144 138</b>	<b>50 267</b>	<b>2</b>	<b>247 438</b>	<b>445 340</b>	-	<b>445 340</b>

## 5. Sprawozdanie finansowe według segmentów działalności

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

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

Podstawowym podziałem na segmenty działalności jest podział według podstawowych grup asortymentu sprzedaży Grupy, czyli tytułu z których osiąga lub planuje osiągać ona przychody ze sprzedaży. W związku z powyższym Zarząd wyodrębnił 3 segmenty, tj. segment „Najem nieruchomości”, „Sprzedaż nieruchomości” oraz segment „Utylizacja odpadów”. Na dzień bilansowy, ze względu na istotność, Zarząd zdecydował się także wyodrębnić nowy 4 segment „Działalność handlowo-rozrywkowa”, który obejmuje działalność placu zabaw, kręgielni, przedszkola oraz sprzedaży detalicznej z przewagą sprzedaży artykułów spożywczych.

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

W poniższych tabelach przedstawione zostały dane dotyczące przychodów, kosztów, zysków/strat oraz innych istotnych informacji dla poszczególnych segmentów Grupy za rok obrotowy 2014, a także za rok obrotowy 2013.

Okres za rok obrotowy zakończony 31.12.2014	Najem nieruchomości	Sprzedaż nieruchomości	Utylizacja odpadów	Działalność handlowo- rozrywkowa	Pozycje nieprzy- pisane	Działalność ogółem
Przychody ze sprzedaży produktów i usług	60 422	1 160	15	603	-	62 200
Przychody ze sprzedaży towarów	18	1 222	-	337	-	1 577
Zmiana stanu produktów	(334)	(76)	1	5	36	(368)
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	254	-	-	-	-	254
Koszty operacyjne	27 296	17 931	3 731	1 520	-	50 478
Wartość sprzedanych towarów	-	348	-	113	-	461
<b>Zysk / strata na sprzedaży</b>	<b>33 064</b>	<b>(15 973)</b>	<b>(3 715)</b>	<b>(688)</b>	<b>36</b>	<b>12 724</b>
Wynik na nieruchomościach	(25 458)	-	-	-	-	(25 458)
Wynik ze zbycia nieruchomości	(2 867)	-	-	-	-	(2 867)
Pozostałe przychody operacyjne	1 425	57	3	1	7	1 493
Pozostałe koszty operacyjne	4 186	3 866	107	15	88	8 262
<b>Zysk / strata na działalności operacyjnej</b>	<b>1 978</b>	<b>(19 782)</b>	<b>(3 819)</b>	<b>(702)</b>	<b>(45)</b>	<b>(22 370)</b>
Przychody finansowe	2 831	60	17	-	139	3 047
Koszty finansowe	25 189	735	1 019	1	12 710	39 654
<b>Zysk/ strata brutto</b>	<b>(20 380)</b>	<b>(20 457)</b>	<b>(4 821)</b>	<b>(703)</b>	<b>(12 616)</b>	<b>(58 977)</b>

### Pozostałe informacje wg segmentów działalności na dzień 31.12.2014 r.

<b>Aktywa ogółem</b>	<b>863 012</b>	<b>107 911</b>	<b>18 360</b>	<b>458</b>	<b>40 707</b>	<b>1 030 448</b>
<b>Zobowiązania ogółem</b>	<b>488 927</b>	<b>3 746</b>	<b>6 344</b>	<b>269</b>	<b>144 941</b>	<b>644 227</b>
Odpisy aktualizujące należności	12 809	17 525	519	-	580	31 433
Odpisy aktualizujące nieruchomości	2 539	-	-	-	-	2 539
Odpisy aktualizujące zapasy	-	11 233	-	-	-	11 233
<b>Razem odpisy aktualizujące</b>	<b>15 348</b>	<b>28 758</b>	<b>519</b>	<b>-</b>	<b>580</b>	<b>45 205</b>

### Pozostałe informacje wg segmentów działalności za okres od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r.

<b>Amortyzacja</b>	<b>176</b>	<b>819</b>	<b>29</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 024</b>
<b>Nakłady na rzeczowe aktywa trwałe i wartości niematerialne i prawne</b>	<b>217</b>	<b>98</b>	<b>7 384</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7 699</b>
Razem kwoty odpisów aktualizujących ujętych w sprawozdaniu z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów	3 944	3 443	517	-	37	7 941
Razem kwoty odwrócenia odpisów aktualizujących ujętych w sprawozdaniu z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów	(455)	(67)	-	-	-	(522)



**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2014 r. (w tys. zł)**

<b>Pozycje nieprzypisane do segmentów w 2014 r.</b>	<b>Kwota</b>	<b>Objaśnienie</b>
Zmiana stanu produktów	36	dotyczy jednostki dominującej: zmiana stanu innych rozliczeń międzyokresowych
Pozostałe przychody operacyjne	7	dotyczy jednostki dominującej: przychody z tytułu spraw sądowych
Pozostałe koszty operacyjne	88 (3 tys. zł)	dotyczy jednostki dominującej: koszty niektórych spraw sądowych (85 tys. zł), darowizna
Przychody finansowe	139	dotyczy jednostki dominującej: odsetki od posiadanych obligacji (-32 tys. zł), odsetki od pożyczek udzielonych (80 tys. zł), zysk z wykupu posiadanych obligacji przez Profes Development Sp. z o.o. (91 tys. zł)
Koszty finansowe	12 710	odsetki od pożyczek (1.339 tys. zł), odpis aktualizujący udzieloną pożyczkę (37 tys. zł), odsetki od zobowiązań (74 tys. zł)
Aktywa ogółem	40 707 tys. zł)	dotyczy jednostki dominującej: posiadane akcje jednostki obcej (24 tys. zł), pożyczki udzielone (864 tys. zł), aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego (38 390 tys. zł), należności z tytułu ceł, podatków i ubezpieczeń (338 tys. zł), inne należności niedotyczące segmentów (770 tys. zł), środki pieniężne w kasie, na rachunkach bankowych i inne środki pieniężne (174 tys. zł), część rozliczeń międzyokresowych (147 tys. zł)
Zobowiązania ogółem	144 941	dotyczy jednostki dominującej: rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego (4.774 tys. zł), zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji (126.717 tys. zł), zobowiązania z tytułu pożyczek (8.198 tys. zł), zobowiązania z tytułu ceł, podatków i innych świadczeń (3.889 tys. zł), zobowiązania z tytułu wynagrodzeń (542 tys. zł), inne zobowiązania nieprzypisane do segmentów (821 tys. zł)
Odpisy aktualizujące należności	580	dotyczy jednostki dominującej: odpis aktualizujący udzieloną pożyczkę
Kwoty odpisów aktualizujących ujętych w sprawozdaniu z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów	37	dotyczy jednostki dominującej: odpis aktualizujący udzieloną pożyczkę

<b>Okres za rok obrotowy zakończony 31.12.2013</b>	<b>Najem nieruchomości</b>	<b>Sprzedaż nieruchomości</b>	<b>Utylizacja odpadów</b>	<b>Pozycje nieprzypisane</b>	<b>Działalność ogółem</b>
Przychody ze sprzedaży produktów i usług	44 229	750	-	-	44 979
Przychody ze sprzedaży towarów	10	564	-	-	574
Zmiana stanu produktów	(1 571)	6	(1)	(87)	(1 653)
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	59	-	-	-	59
Koszty operacyjne	20 038	20 689	1 054	-	41 781
Wartość sprzedanych towarów	1	863	-	-	864
<b>Zysk / strata na sprzedaży</b>	<b>22 688</b>	<b>(20 232)</b>	<b>(1 055)</b>	<b>(87)</b>	<b>1 314</b>
Wynik na nieruchomościach	17 266	-	-	-	17 266
Wynik ze zbycia nieruchomości	660	-	-	-	660
Pozostałe przychody operacyjne	548	629	5	29	1 211
Pozostałe koszty operacyjne	6 216	649	127	18	7 010
<b>Zysk / strata na działalności operacyjnej</b>	<b>34 946</b>	<b>(20 252)</b>	<b>(1 177)</b>	<b>(76)</b>	<b>13 441</b>
Przychody finansowe	2 355	143	36	490	3 024
Koszty finansowe	14 080	144	25	15 311	29 560
<b>Zysk / strata brutto</b>	<b>23 221</b>	<b>(20 253)</b>	<b>(1 166)</b>	<b>(14 897)</b>	<b>(13 095)</b>

**Pozostałe informacje wg segmentów działalności na dzień 31.12.2013 r.**

<b>Aktywa ogółem</b>	<b>837 621</b>	<b>124 365</b>	<b>18 624</b>	<b>38 294</b>	<b>1 018 904</b>
<b>Zobowiązania ogółem</b>	<b>374 555</b>	<b>2 883</b>	<b>11 923</b>	<b>184 203</b>	<b>573 564</b>
Odpisy aktualizujące należności	9 541	17 188	9	543	27 281
Odpisy aktualizujące nieruchomości	1 634	-	-	-	1 634
Odpisy aktualizujące zapasy	-	10 106	-	-	10 106
<b>Razem odpisy aktualizujące</b>	<b>11 175</b>	<b>27 294</b>	<b>9</b>	<b>543</b>	<b>39 021</b>

**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2014 r. (w tys. zł)****Pozostałe informacje wg segmentów działalności za okres od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r.**

<b>Amortyzacja</b>	<b>203</b>	<b>1 147</b>	<b>25</b>	<b>-</b>	<b>1 375</b>
<b>Nakłady na rzeczowe aktywa trwałe i wartości niematerialne i prawne</b>	<b>269</b>	<b>52</b>	<b>5 574</b>	<b>-</b>	<b>5 895</b>
Razem kwoty odpisów aktualizujących ujętych w sprawozdaniu z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów	3 401	1 420	-	543	5 364
Razem kwoty odwrócenia odpisów aktualizujących ujętych w sprawozdaniu z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów	(437)	(163)	-	-	(600)

<b>Pozycje nieprzypisane do segmentów w 2013 r.</b>	<b>Kwota</b>	<b>Objaśnienie</b>
Zmiana stanu produktów	(87)	dotyczy jednostki dominującej: zmiana stanu innych rozliczeń międzyokresowych
Pozostałe przychody operacyjne		dotyczy jednostki dominującej: wynagrodzenie płatnika (2 tys. zł), przychody z tytułu 29 spraw sądowych (24 tys. zł), inne przychody operacyjne (3 tys. zł)
Pozostałe koszty operacyjne		dotyczy jednostki dominującej: koszty niektórych spraw sądowych (7 tys. zł), darowizny (9 18 tys. zł), pozostałe koszty nieprzypisane (2 tys. zł)
Przychody finansowe		dotyczy jednostki dominującej: odsetki od posiadanych obligacji (402 tys. zł), odsetki od 490 pożyczek udzielonych (74 tys. zł), odsetki od lokat (14 tys. zł)
Koszty finansowe	15 311	dotyczy jednostki dominującej: odsetki od wyemitowanych obligacji (13 251 tys. zł), strata z tytułu wcześniejszego wykupu posiadanych obligacji (433 tys. zł), strata ze zbycia jednostek zależnych (81 tys. zł), odsetki od kredytu (86 tys. zł), odsetki od pożyczek (917 tys. zł), odpis aktualizujący udzieloną pożyczkę (543 tys. zł)
Aktywa ogółem	38 294	dotyczy jednostki dominującej: posiadane akcje jednostki obcej (24 tys. zł), pożyczki udzielone (123 tys. zł), inwestycje w obligacje (8 932 tys. zł), aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego (27 613 tys. zł), należności z tytułu ceł, podatków i ubezpieczeń (1 242 tys. zł), inne należności nie dotyczące segmentów (89 tys. zł), środki pieniężne w kasie, na rachunkach bankowych i inne środki pieniężne (127 tys. zł), część rozliczeń międzyokresowych (144 tys. zł)
Zobowiązania ogółem	184 203	dotyczy jednostki dominującej: rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego (4 175 tys. zł), rezerwa na niewykorzystane urlopy (116 tys. zł) zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji (148 700 tys. zł), zobowiązania z tytułu pożyczek (27 751 tys. zł), zobowiązania z tytułu ceł, podatków i innych świadczeń (3 026 tys. zł), zobowiązania z tytułu wynagrodzeń (337 tys. zł), rozliczenia międzyokresowe bierne (86 tys. zł), inne zobowiązania nieprzypisane do segmentów (12 tys. zł)
Odpisy aktualizujące należności	543	dotyczy jednostki dominującej: odpis aktualizujący udzieloną pożyczkę

**Informacje dotyczące obszarów geograficznych**

Wszystkie przychody od klientów zewnętrznych były generowane w Polsce.

Aktywa trwałe o wartości 11.833 tys. zł, które stanowią środki trwałe w budowie dotyczą zakupionego zakładu utylizacji odpadów i znajdują się w Szkocji. Pozostałe aktywa trwałe posiadane przez Grupę znajdują się w Polsce.

**Informacje dotyczące głównych klientów**

Poniższa tabela prezentuje kwoty (w tys. zł) przychodów od zewnętrznych klientów przekraczających 10 % przychodów ogółem w poszczególnych latach:

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>01.01.2014 - 31.12.2014</b>	<b>01.01.2013 - 31.12.2013</b>
Przychody od Klienta nr 1	93 442	-

Przychody od Klienta nr 1 są wykazane w segmencie najem nieruchomości.

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

## Dodatkowe noty objaśniające

### 1. INFORMACJE OGÓLNE

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

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

Siedzibą jednostki dominującej oraz adresem zarejestrowanego biura jest Legnica, ulica Złotoryjska 63. Spółka prowadzi działalność w formie spółki akcyjnej zarejestrowanej w Polsce i aktualnie wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy we Wrocławiu pod numerem KRS 0000290520.

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

Czas trwania jednostki dominującej oraz jednostek wchodzących w skład Grupy jest nieoznaczony.

Podstawowym przedmiotem działania jednostki dominującej jest:

- świadczenie usług zarządzania jednostkom zależnym związanych przede wszystkim z prowadzeniem procesów inwestycyjnych,
- finansowanie i pozyskiwanie środków na rzecz jednostek zależnych.

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.

Grupa także, od kilku lat, pracuje nad wdrożeniem i uruchomieniem zakładów utylizacji odpadów komunalnych i przemysłowych.

Na jednostkę dominującą oraz całą Grupę znaczący wpływ ma Pan Jan Mroczyński, który bezpośrednio i pośrednio posiada 44,63% udziału głosów na Walnym Zgromadzeniu.

### 2. SKŁAD GRUPY I OGRANICZENIA W DYSPONOWANIU AKTYWAMI

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

Lp.	Nazwa jednostki	Siedziba	Udział Grupy w 2014	Udział Grupy w 2013
1	E.F. Progress I Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
2	E.F. Progress II Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
3	E.F. Progress III Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
4	E.F. Progress V Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
5	E.F. Progress VI Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
6	E.F. Progress VII Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
7	E.F. Progress X Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
8	E.F. Progress XI Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
9	E.F. Progress XII Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
10	Progress II Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
11	Progress III Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
12	Progress IV Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
13	Progress V Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
14	Progress VII Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%

**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2014 r. (w tys. zł)**

15	Progress VIII Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
16	Progress IX Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
17	Progress X Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
18	Progress XI Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
19	Progress XII Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
20	Progress XIII Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
21	Progress XIV Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
22	Progress XV Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
23	Progress XVI Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
24	Progress XVIII Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
25	Progress XIX Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
26	Progress XX Sp. z o.o.	Legnica	-	100%
27	Progress XXI Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
28	Progress XXII Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
29	Progress XXIII Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
30	Progress XXIV Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
31	Progress XXV Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
32	Progress XXVI Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
33	Progress XXVII Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
34	Progress XXIX Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
35	Rank Müller Jelenia Góra Sp. z o.o.	Legnica	100 %	100%
36	Rank Prosper Skarżysko Kamienna Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
37	Gemar Umech Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
38	Rank Recycling Energy Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
39	Rank Recycling Długoszyn Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
40	Rank Recycling Scotland Limited	Edinburgh, Szkocja	100%	100%
41	E.F. Progress XI Sp. z o.o. – S.K.A.	Warszawa	100%	100%
42	Progress XIV Sp. z o.o. – S.K.A.	Warszawa	100%	100%
43	Progress XV Sp. z o.o. – S.K.A.	Warszawa	100%	100%
44	Progress XVIII Sp. z o.o. – S.K.A.	Legnica	100%	100%
45	Progress XIX Sp. z o.o. – S.K.A.	Legnica	100%	100%
46	Progress XIV Sp. z o.o. Galeria S.K.A.	Legnica	100%	100%
47	Progress XXI Sp. z o.o. Grudziądz S.K.A.	Legnica	100%	100%
48	Progress XIV Sp. z o.o. Chojnice SKA (dawniej Progress XXIII Sp. z o.o. Chojnice S.K.A.)	Warszawa	100%	100%
49	Progress XXIV Sp. z o.o. Miejsce Piastowe S.K.A.	Warszawa	100%	100%
50	RP Energy Sp. z o.o. w organizacji	Warszawa	90%	-
51	RP Alternative Energy Limited	Cypr	100%	-

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 Długoszyn Sp. z o.o., Rank Recycling Scotland Limited, RP Energy Sp. z o.o. w organizacji oraz RP Alternative Energy Limited zajmują się działalnością polegającą na rozwoju projektów z zakresu budowy zakładów utylizacji odpadów przemysłowych i komunalnych.

Wszystkie sprawozdania finansowe spółek zależnych zostały skonsolidowane metodą pełną. Wystąpiły udziały niekontrolujące, które należą do nowozałożonej spółki RP Energy Sp. z o.o. Ww. udziały niekontrolujące są nieistotne dla Grupy Kapitałowej Rank Progress S.A. Grupa Kapitałowa sprawuje kontrolę nad wszystkimi jednostkami zależnymi na podstawie posiadanych udziałów i głosów w tych jednostkach. Wszystkie spółki zależne, z wyjątkiem RP Energy Sp. z o.o. w organizacji, są w 100%-owym posiadaniu bezpośrednim i pośrednim jednostki dominującej.

W dniu 5 września 2014 r. została założona spółka zależna RP Energy Sp. z o. o. w organizacji z siedzibą w Warszawie. 90% udziałów w tej spółce posiada jednostka dominująca Rank Progress S.A., natomiast pozostałe 10% udziałów jest w posiadaniu spółki Watt Investment Limited z siedzibą w Glasgow w Szkocji. Spółka do dnia sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie została jeszcze zarejestrowana przez właściwy Sąd.

W dniu 17 grudnia 2014 r. spółka Progress XXIII Sp. z o.o. Chojnice S.K.A. zmieniła nazwę na Progress XIV Sp. z o.o. Chojnice S.K.A. Zmiana została zarejestrowana przez właściwy Sąd w dniu 17 lutego 2015 r.

W dniu 17 czerwca 2014 r. spółka Progress XIV Sp. z o.o. Miejsce Piastowe S.K.A. zmieniła nazwę na Progress XXIV Sp. z o.o. Miejsce Piastowe S.K.A. Zmiana została zarejestrowana przez właściwy Sąd w dniu 23 lipca 2014 r.

W dniu 29 stycznia 2014 r. zostało zarejestrowane we właściwym Sądzie połączenie spółek Gemar-Umech Sp. z o.o. oraz Progress XX Sp. z o.o., poprzez przejęcie przez Gemar-Umech Sp. z o.o. spółki Progress XX Sp. z o.o. W dniu 7 października 2013 r. NWZ spółki Gemar Umech Sp. z o.o. podjęło uchwałę o połączeniu tej spółki jako spółki przejmującej z Progress XX Sp. z o.o. jako spółki przejmowanej.

Grupa sprawuje także wspólną kontrolę 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 niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zostały skonsolidowane metodą praw własności.

W Grupie Kapitałowej występują znaczące ograniczenia możliwości dostępu do aktywów lub ich używania oraz rozliczania wzajemnych zobowiązań jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej. Występujące ograniczenia możliwości transferu środków pieniężnych lub innych aktywów przez jednostkę dominującą lub jej jednostki zależne do lub z innych jednostek w ramach Grupy Kapitałowej wynikają przede wszystkim z umów kredytowych podpisanych w celu sfinansowania nieruchomości i związanymi z nimi innymi umowami, które służą zabezpieczeniu wykonania umów kredytowych np. umowami podporządkowania spłaty kredytu wewnątrzgrupowych wierzytelności.

Poniżej ujmujemy umowy i zobowiązania ograniczające możliwości dostępu do aktywów lub ich używania oraz rozliczania zobowiązań Grupy:

- Ograniczenia dotyczące jednostki zależnej Progress XXI Sp. z o.o. Grudziądz SKA związane są z umową kredytową o terminie spłaty do 29 listopada 2018 r. i stanowią: umowę podporządkowania spłaty pożyczek udzielonych ww. jednostce zależnej przez Progress XV Sp. z o.o., Progress XXI Sp. z o.o. oraz jednostki dominującej Rank Progress S.A. (pożyczki od ww. jednostek nie wystąpiły na dzień bilansowy); umowę podporządkowania wypłaty dywidendy akcjonariuszom jednostki stanowiącymi spółki Progress XXI Sp. z o.o. oraz Progress XV Sp. z o.o.; zobowiązanie się spółki do utrzymywania kaucji na rachunkach bankowych, w których na dzień 31 grudnia 2014 r. zgromadzone są środki pieniężne o wartości 831 tys. zł; kredytobiorca bez pisemnej zgody banku nie rozporządzi jakimkolwiek składnikiem swego majątku, stanowiącymi zabezpieczenie spłaty wierzytelności banku, dodatkowo m.in. bez zgody banku nie udzieli pożyczki;

- Ograniczenia dotyczące jednostki zależnej Progress XIV Sp. z o.o. Chojnice SKA (dawniej Progress XXIII Sp. z o.o. Chojnice SKA) związane są z umową kredytową o terminie spłaty do 20 grudnia 2023 r. i stanowią: umowę podporządkowania wszelkich wierzytelności wynikających z wszelkich umów oraz tytułów prawnych wobec jednostek Progress XV Sp. z o.o., Progress XXIII Sp. z o.o., jednostki dominującej Rank Progress S.A., jednostek Rank Müller Jelenia Góra Sp. z o.o., Progress XII Sp. z o.o., które na dzień bilansowy stanowią wartość 583 tys. zł,

- Ograniczenia dotyczące jednostki zależnej Progress XXIII Sp. z o.o. związane są z umową kredytową o terminie spłaty do 20 grudnia 2023 r. i stanowią: umowę podporządkowania wszelkich wierzytelności wynikających z wszelkich umów oraz tytułów prawnych wobec jednostek Progress XV Sp. z o.o., Progress XIV Sp. z o.o. Chojnice SKA (dawniej Progress XXIII Sp. z o.o. Chojnice SKA), jednostki dominującej Rank Progress S.A., jednostek Rank Müller Jelenia Góra Sp. z o.o., Progress XII Sp. z o.o. oraz Progress IX Sp. z o.o., które na dzień bilansowy stanowią wartość 112.260 tys. zł; blokadę na rachunkach bankowych, w których na dzień 31 grudnia 2014 r. zgromadzone są środki pieniężne o wartości 2.689 tys. zł; zgodnie z umową kredytową bez zgody banku jednostka nie może wypłacić dywidendy; kredytobiorca nie sprzedaje, nie przeniesie, nie zbędzie ani w żaden inny sposób nie rozporządzi którymkolwiek ze swoich aktywów na warunkach, zgodnie z którymi są one lub mogą być najmowane lub ponownie nabyte przez kredytobiorcę; nie sprzedaje, nie przeniesie ani w żaden inny sposób nie zbędzie którejkolwiek ze swoich wierzytelności; kredytobiorca nie zawrze pojedynczej transakcji ani serii transakcji sprzedaży, najmu, dzierżawy, przeniesienia lub innego zbycia całości lub jakiegokolwiek części nieruchomości lub innego majątku istotnego dla utrzymania i eksploatacji budynków; kredytobiorca bez uprzedniej zgody kredytodawcy nie udzieli żadnych pożyczek, kredytów i gwarancji, (z wyjątkiem pożyczek, kredytów i gwarancji do łącznej kwoty 500 tys. zł oraz z wyjątkiem dokonywanych w ramach zwykłego zarządu kredytobiorcy)

•Ograniczenia dotyczące jednostki zależnej Progress XI Sp. z o.o. związane są z umową kredytową o terminie spłaty do 30 czerwca 2027 r. i stanowią: umowę podporządkowania wszelkich wierzytelności wynikających z wszelkich umów - wobec jednostki E.F. Progress VI Sp. z o.o. oraz jednostki dominującej Rank Progress S.A., które na dzień bilansowy wynosiły 650 tys. zł; blokadę na rachunkach bankowych, w których na dzień 31 grudnia 2014 r. zgromadzone są środki pieniężne o wartości 1.948 tys. zł, zgodnie z umową kredytową bez zgody banku jednostka nie może wypłacić dywidendy; kredytobiorca nie sprzedaje, nie przeniesie, ani w żaden inny sposób nie rozporządzi aktywami o wartości przekraczającej kwotę 500 tys. zł; nie sprzedaje, nie przeniesie ani w żaden inny sposób nie rozporządzi swoimi wierzytelnościami z prawem regresu; kredytobiorca nie zawrze pojedynczej transakcji ani serii transakcji sprzedaży, najmu, dzierżawy, przeniesienia lub innego zbycia całości lub jakiegokolwiek części nieruchomości lub innego majątku istotnego dla utrzymania i eksploatacji budynków; kredytobiorca bez uprzedniej zgody kredytodawcy nie udzieli żadnych pożyczek, kredytów i gwarancji (z wyjątkiem pożyczek, kredytów i gwarancji do łącznej kwoty 500 tys. zł oraz z wyjątkiem dokonywanych w ramach zwykłego zarządu kredytobiorcy);

•Ograniczenia dotyczące jednostki zależnej Progress XIII Sp. z o. o. związane są z umowami kredytowymi o terminie spłaty do 31 grudnia 2019 r. i stanowią: umowę podporządkowania wszelkich wierzytelności wobec jednostki Progress XII Sp. z o.o. oraz jednostki dominującej Rank Progress S.A. wynikające m.in. z umów pożyczek oraz umów w sprawie wynagrodzenia za udzielane poręczenia, ww. zobowiązania na dzień bilansowy stanowią wartość 11.080 tys. zł; blokadę na rachunkach bankowych, w których na dzień 31 grudnia 2014 r. zgromadzone są zablokowane środki pieniężne o wartości 1.291 tys. zł; zgodnie z umową kredytową bez zgody banku jednostka nie może wypłacić dywidendy; kredytobiorca nie może bez zgody banku zbyć składników aktywów, których łączna wartość księgowa netto w ciągu danego roku obrotowego przekroczy 2 mln zł;

•Ograniczenia dotyczące jednostki zależnej E.F. Progress XI Sp. z o.o. związane są z umową kredytową o terminie spłaty do 20 września 2029 r. i stanowią: umowę wsparcia podporządkowującą m.in. - wypłatę dywidendy oraz podporządkowania wszelkich wierzytelności jednostki dominującej Rank Progress S.A, które na dzień bilansowy stanowią wartość 5 tys. zł; zobowiązanie się spółki do utrzymywania kaucji na rachunkach bankowych oraz blokad na rachunkach bankowych, w których na dzień 31 grudnia 2014 r. zgromadzone są zablokowane środki pieniężne o wartości 467 tys. zł;

•Ograniczenie dotyczące jednostki zależnej Rank Müller Jelenia Góra Sp. z o. o. związane jest z umową kredytową o terminie spłaty do 1 lutego 2032 r.; zgodnie z umową kredytową bez zgody banku jednostka nie może wypłacić dywidendy powyżej 50% kwoty wypracowanego zysku;

• Ograniczenia dotyczące jednostki zależnej Progress XXIV Sp. z o. o. Miejsce Piastowe SKA związane są z umową kredytową o terminie spłaty do 20 maja 2030 r. i stanowią: umowę podporządkowania pożyczek i innych płatności udzielonych ww. jednostce zależnej przez Progress IX Sp. z o.o. oraz E.F. Progress VI Sp. z o.o. które na dzień bilansowy stanowią wartość 93 tys. zł; umowę wsparcia podporządkowującą m.in. - wypłatę dywidendy oraz podporządkowania wszelkich wierzytelności i pożyczek wspólników Progress XXIV Sp. z o.o. oraz Progress XV Sp. z o.o., z wyjątkiem płatności związanych z projektem i przewidzianych w budżecie projektu, ww. podporządkowane wierzytelności dzień bilansowy nie wystąpiły; blokadę na zastrzeżonych rachunkach bankowych oraz zobowiązanie się spółki do utrzymywania rezerwy obsługi długu na rachunku bankowym, na ww. rachunkach na dzień 31 grudnia 2014 r. nie ma zgromadzonych środków pieniężnych; kredytobiorca bez zgody banku m.in. nie udzieli pożyczki ani nie udzieli poręczenia ani w żaden inny sposób nie stanie się odpowiedzialny za jakiekolwiek zadłużenie lub zobowiązanie innej osoby lub podmiotu gospodarczego, nie dokona inwestycji finansowych w sposób inny niż uzgodniony z bankiem, nie dokona jakichkolwiek inwestycji rzeczowych czy też w nieruchomości, nie przeprowadzi remontów w sposób inny niż uzgodniony z bankiem o wartości przekraczającej łącznie 200 tys. zł;

### **3. POŁĄCZENIE SPÓŁEK**

W okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym nie miało miejsca połączenie jednostki z Grupy Kapitałowej Rank Progress S.A. z innym podmiotem gospodarczym. Wszystkie spółki zależne i współzależne za wyjątkiem spółek E.F. Progress XI Sp. z o.o. oraz Gemar-Umech Sp. z o.o. zostały założone lub współzałożone przez jednostkę dominującą lub jej jednostkę zależną.

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

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

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

W roku 2014 nie wystąpiły zmiany w składzie Zarządu jednostki dominującej.

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

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

- Marcin Gutowski – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- Tomasz Janicki – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej,
- Paweł Puterko – Członek Rady Nadzorczej,
- Piotr Kowalski – Członek Rady Nadzorczej,
- Andrzej Chełchowski – Członek Rady Nadzorczej,
- Mariusz Sawoniewski – Członek Rady Nadzorczej,
- Leszek Stypułkowski – Członek Rady Nadzorczej.

W roku 2014 do Rady Nadzorczej jednostki dominującej zostali powołani Pan Mariusz Sawoniewski i Pan Leszek Stypułkowski.

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

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd jednostki dominującej w dniu 23 marca 2015 r.

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

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

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

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

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę Kapitałową w dającej się przewidzieć przyszłości. Grupa Kapitałowa mając na uwadze zachowanie zdolności do kontynuowania działalności dokonała analizy ryzyka płynności, co zostało opisane w punkcie 40. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez spółki Grupy Rank Progress S.A.

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

Walutą pomiaru jednostki dominującej i innych spółek uwzględnionych w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym (z wyjątkiem Rank Recycling Scotland Limited z siedzibą w Edinburgu w Szkocji, którego walutą sprawozdawczą jest GBP oraz z wyjątkiem RP Alternative Energy Limited z siedzibą na Cyprze, którego walutą sprawozdawczą jest EUR) oraz walutą sprawozdawczą niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego jest złoty polski. Wszystkie wartości, o ile nie wskazano inaczej, podane są w tysiącach złotych („tys. zł”).

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

Poniżej zostały przedstawione nowe lub zmienione regulacje MSSF/MSR oraz interpretacje KIMSF, które zostały przyjęte w UE do stosowania i które Grupa zastosowała od 1 stycznia 2014 r.:

- MSSF 10 (nowy standard) „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”, celem nowego standardu jest stworzenie jednolitego modelu kontroli mającego zastosowanie do wszystkich typów jednostek oraz ulepszenie ujawnień dotyczących jednostek podlegających konsolidacji oraz wyłączonych z konsolidacji; data wejścia w życie 1 stycznia 2014 r. lub później,

- MSSF 11 (nowy standard) „Wspólne ustalenia umowne”, nowy standard eliminuje możliwość wyboru polityki rachunkowości dotyczącej ujęcia jednostek współkontrolowanych metodą proporcjonalną oraz zmienia nastawienie w klasyfikacji, w ten sposób, że forma prawna nie jest jedynym wyznacznikiem rachunkowego ujęcia; data wejścia w życie 1 stycznia 2014 r. lub później,

- MSSF 12 (nowy standard) „Ujawnianie informacji na temat udziałów w innych jednostkach”, celem jest połączenie w jednym standardzie wymogów ujawniania informacji na temat jednostek podporządkowanych dotychczas rozproszonych w kilku standardach: MSR 27, MSR 28, MSR 31, dodatkowo zostanie zwieszona przejrzystość osądu kierownictwa jednostek w zakresie jednostek podlegających/nie podlegających konsolidacji oraz zostanie zwiększona ilość ujawnień dla jednostek niekontrolowanych, niepodlegających konsolidacji; data wejścia w życie 1 stycznia 2014 r. lub później,

- MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” (zmiana), MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne” (zmiana), MSSF 12 „Ujawnianie informacji na temat udziałów w innych jednostkach” (zmiana), zmienione zostały wytyczne dotyczące przejścia na stosowanie MSSF; data wejścia w życie 1 stycznia 2014 r. lub później,

- MSR 27 (zmiana) „Jednostkowe sprawozdanie finansowe”, zmieniony standard został opublikowany 12 maja 2011 r. i zawiera on wymogi dotyczące zasad rachunkowości i ujawnień dla inwestycji w jednostki zależne, wspólne przedsięwzięcia i jednostki stowarzyszone w jednostkach, które sporządzają jednostkowe sprawozdania finansowe; zmieniony standard wymaga, aby jednostka, która sporządza jednostkowe sprawozdanie finansowe, ujmowała te inwestycje w tym sprawozdaniu w koszcie historycznym lub zgodnie z MSSF 9 Instrumenty Finansowe; data wejścia w życie 1 stycznia 2014 r. lub później,

- MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” (zmiana), MSSF 12 „Ujawnianie informacji na temat udziałów w innych jednostkach” (zmiana), MSR 27 „Jednostkowe sprawozdanie finansowe” (zmiana) zmiany dotyczą jednostek inwestycyjnych; data wejścia w życie 1 stycznia 2014 r. lub później,

- MSR 28 (zmiana) „Inwestycje w jednostki stowarzyszone i wspólne przedsięwzięcia”, zmieniony standard został opublikowany 12 maja 2011 r., opisuje on zasady rachunkowości związane z inwestycjami w jednostki stowarzyszone oraz wprowadza wymóg rozliczania inwestycji w jednostki stowarzyszone i wspólne przedsięwzięcia przy zastosowaniu metody praw własności; data wejścia w życie 1 stycznia 2014 r. lub później,

- MSR 32 (zmiana) „Instrumenty finansowe: ujawnianie i prezentacja”, zmiana dotyczy zagadnień: kompensowanie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych; data wejścia w życie 1 stycznia 2014 r. lub później,

- MSR 36 (zmiana) „Utrata wartości aktywów”, zmiana dotyczy ujawnień o wartości odzyskiwanej aktywów niefinansowych, u których dokonano odpisu z tytułu utraty wartości oraz w sytuacji kiedy wartość odzyskiwana jest oparta na wartości godziwej pomniejszonej o koszty zbycia; data wejścia w życie 1 stycznia 2014 r. lub później,

- MSR 39 (zmiana) „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena” zmiana dotyczy zagadnienia związanego z odnowieniem instrumentów pochodnych i kontynuacją rachunkowości zabezpieczeń, zmiana daje możliwość dalszego stosowania rachunkowości zabezpieczeń w przypadku odnowienia instrumentu pochodnego w taki sposób, że jego stroną staje się kontrahent centralny, pod warunkiem spełnienia określonych warunków, data wejścia w życie 1 stycznia 2014 r. lub później.

Zatwierdzając niniejsze sprawozdanie finansowe Spółka nie zastosowała następujących standardów, zmian standardów i interpretacji, które zostały opublikowane i zatwierdzone do stosowania w UE, które zostaną zastosowane od 1 stycznia 2015 r.:

- KIMSF 21 (nowa interpretacja) „Opłaty publiczne”, interpretacja do MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania i aktywa warunkowe” wyjaśnia, że zdarzeniem skutkującym powstaniem zobowiązania do uiszczenia opłaty



publicznej jest działalność podlegająca opłacie publicznej określona w odpowiednich przepisach prawnych; data wejścia w życie 17 czerwiec 2014 r. lub później.

•Zmiany do różnych standardów w odniesieniu do corocznych zmian MSSF w okresie 2010-2012 oraz 2011-2013 - dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF opublikowane w dniu 12 grudnia 2013 r., data wejścia trzeciego dnia po obubliwaniu w Dzienniku Urzędowym Unii Europejskiej (publikacja nastąpiła odpowiednio 17 grudnia oraz 18 grudnia 2014 r.)

Grupa postanowiła nie skorzystać z możliwości wcześniejszego zastosowania powyższych standardów, zmian do standardów i interpretacji.

MSSF w kształcie zatwierdzonym przez UE nie różnią się obecnie w znaczący sposób od regulacji przyjętych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR). Poniższe interpretacje według stanu na dzień 31 grudnia 2014 r. nie zostały jeszcze przyjęte w UE do stosowania:

•MSSF 9 (nowy standard) „Instrumenty finansowe” opublikowany w dniu 24 lipca 2014 r., standard jest efektem pierwszej części prac RMSR, prowadzących do zastąpienia MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena”, obejmuje głównie dwa aspekty rachunkowości instrumentów finansowych – klasyfikację i wycenę aktywów finansowych, RMSR prowadzi dalsze prace nad rachunkowością instrumentów finansowych obejmującą między innymi takie obszary jak: utrata wartości, rachunkowość zabezpieczeń, zobowiązania finansowe, usuwanie ze sprawozdania z sytuacji finansowej; data wejścia w życie 1 stycznia 2018 r. lub później,

•MSR 19 (zmiana) „Świadczenia pracownicze”; zmiana dotyczy zastosowania standardu do składek od pracowników lub osób trzecich płaconych na rzecz programu określonych świadczeń, celem zmian jest uproszczenie rozliczania składek, które są niezależne od liczby przepracowanych lat pracy; data wejścia w życie 1 lipiec 2014 r. lub później,

•MSSF 14 (nowy standard) „Działalność o regulowanych cenach”, celem standardu jest zwiększenie porównywalności sprawozdań finansowych jednostek zaangażowanych w działalność podlegającą regulacji cen; data wejścia w życie 1 stycznia 2016 r. lub później,

•MSSF 11 (zmiana) „Wspólne ustalenia umowne”, celem zmian jest przedstawienie szczegółowych wytycznych wyjaśniających sposób ujęcia transakcji nabycia udziałów we wspólnych działaniach, które stanowią przedsięwzięcie. Zmiany wymagają, aby stosować zasady identyczne do tych, które stosowane są w przypadku połączeń jednostek; data wejścia w życie 1 stycznia 2016 r. lub później,

•MSR 16 (zmiana) „Rzeczowe aktywa trwałe”, MSR 38 (zmiana) „Wartości niematerialne”, zmiana stanowi dodatkowe wyjaśnienia w stosunku do dozwolonych do stosowania metod amortyzacji, celem zmian jest wskazanie, że metoda naliczania umorzenia rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych oparta na przychodach nie jest właściwa, jednak w przypadku wartości niematerialnych metoda ta może być zastosowana w określonych okolicznościach, data wejścia w życie 1 stycznia 2016 r. lub później,

•MSR 16 (zmiana) „Rzeczowe aktywa trwałe”, MSR 41 (zmiana) „Rolnictwo”, zmiana wskazuje, że rośliny produkcyjne powinny być ujmowane w taki sam sposób jak rzeczowe aktywa trwałe w zakresie MSR 16. W związku z powyższym rośliny produkcyjne należy rozpatrywać poprzez pryzmat MSR 16, zamiast MSR 41. Produkty rolne wytwarzane przez rośliny produkcyjne nadal podlegają pod zakres MSR 41, data wejścia w życie 1 stycznia 2016 r. lub później,

•MSR 27 (zmiana) „Jednostkowe sprawozdania finansowe”, zmiana umożliwi jednostkom stosowanie metody praw własności jako jednej z opcjonalnych metod ujmowania inwestycji w jednostkach zależnych, współkontrolowanych i stowarzyszonych w ich jednostkowych sprawozdaniach finansowych, data wejścia w życie 1 stycznia 2016 r. lub później,

•MSSF 15 (nowy standard) „Przychody z tytułu umów z klientami” określa nowe zasady regulujące ujmowanie przychodów w sprawozdaniach finansowych, nowy standard zastąpi MSR 18 „Przychody” oraz MSR 11 „Umowy o usługę budowlaną” i interpretacje związane z ujmowaniem przychodów. Podstawową zasadą nowych regulacji jest rozpoznanie przychodu odzwierciedlającego transfer towarów lub usług na rzecz klientów w kwocie odpowiadającej wynagrodzeniu (tj. płatności), jakiego jednostka spodziewa się w zamian za te towary lub usługi. Zgodnie z nowymi regulacjami przychód powstaje w momencie, gdy kontrola nad towarami lub usługami przechodzi w ręce klienta. Nowy standard odnosi się również do zmian w zakresie ujawnień w sprawozdaniu finansowym oraz do sytuacji, gdy wysokość przychodu jest zmienna; data wejścia w życie 1 stycznia 2017 r. lub później,

•Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” oraz MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”, zmiany dotyczą transakcji sprzedaży bądź wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub jednostką będącą wspólnym przedsięwzięciem. Główną konsekwencją zmian jest to, że pełny zysk lub stratę ujmuje się gdy transakcja dotyczy przedsięwzięcia. Częściowe zyski lub straty ujmuje się wtedy, gdy transakcja dotyczy aktywów, które nie stanowią przedsięwzięcia, nawet jeśli te aktywa znajdują się w jednostce zależnej; data wejścia w życie 1 stycznia 2016 r. lub później,

•Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”, MSSF 12 „Ujawnienia na temat udziałów w innych jednostkach” oraz MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach:” zmiana dotyczy jednostek inwestycyjnych i zastosowania zwolnienia ich z konsolidacji; data wejścia w życie 1 stycznia 2016 r. lub później,

•Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” zmiana w odniesieniu do ujawnień; data wejścia w życie 1 stycznia 2016 r. lub później,

•Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2012-2014)” dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 5, MSSF 7, MSR 19 oraz MSR 34) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa; data wejścia w życie 1 stycznia 2016 r. lub później.

Zarząd jednostki dominującej jest w trakcie oszacowywania wpływu nowych regulacji.

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

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

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

### ***Klasyfikacja umów leasingu***

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

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

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

### ***Stawki amortyzacyjne***

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **11. ISTOTNE ZASADY RACHUNKOWOŚCI**

### **Podstawa sporządzenia**

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

### **Zasady konsolidacji**

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

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

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

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

Udziały niekontrolujące w aktywach netto (z wyłączeniem wartości firmy) konsolidowanych podmiotów zależnych prezentowane są w odrębnej pozycji kapitału własnego „Udziały niekontrolujące”. Na udziały niekontrolujące składają się wartości udziałów na dzień połączenia jednostek gospodarczych oraz udziały niekontrolujące w zmianach w kapitale własnym począwszy od daty połączenia. Łączne całkowite dochody są przypisywane do udziałów niekontrolujących nawet wtedy, gdy w rezultacie udziały niekontrolujące przybierają wartość ujemną.

### **Połączenia jednostek gospodarczych**

Przejęcia jednostek zależnych rozlicza się metodą przejęcia. Zapłatę przekazaną w ramach połączenia jednostek wycenia się w zagregowanej wartości godziwej przekazanych aktywów, poniesionych lub przejętych zobowiązań oraz instrumentów kapitałowych wyemitowanych przez Grupę w zamian za przejęcie kontroli nad jednostką przejmowaną. Koszty bezpośrednio związane z połączeniem jednostek stanowią koszt okresu, w którym te koszty są ponoszone w zamian za otrzymane usługi z wyjątkiem kosztu emisji dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych, które ujmuje się zgodnie z MSR 32 i MSR 39. Dające się zidentyfikować aktywa, zobowiązania i zobowiązania warunkowe jednostki przejmowanej

spełniające warunki ujęcia zgodnie z MSSF 3 „Połączenie jednostek gospodarczych” ujmuje się w wartości godziwej na dzień przejęcia, z wyjątkiem aktywów trwałych (lub grup do zbycia) sklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży zgodnie z MSSF 5 „Aktywa trwałe przeznaczone do zbycia i zaniechanie działalności”, ujmowanych i wycenianych w wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży.

### **Wartość firmy**

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

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

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

### **Nieruchomości inwestycyjne**

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

Początkowe ujęcie nieruchomości inwestycyjnych następuje według ceny nabycia z uwzględnieniem kosztów transakcji. Wartość bilansowa składnika aktywów obejmuje koszt zastąpienia części nieruchomości inwestycyjnej w chwili jego poniesienia, o ile spełnione są kryteria ujmowania, i nie obejmuje kosztów bieżącego utrzymania tych nieruchomości. Po początkowym ujęciu nieruchomości inwestycyjne są wykazywane według wartości godziwej. Zyski lub straty wynikające ze zmian wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w sprawozdaniu z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów w tym okresie, w którym powstały.

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

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

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

### **Nieruchomości inwestycyjne w budowie**

Do czasu zakończenia budowy lub wytworzenia nieruchomości inwestycyjnych są one wykazywane w pozycji nieruchomości jako nieruchomości w budowie. Wartość nieruchomości inwestycyjnej w trakcie budowy jest początkowo ustalana wg kosztu wytworzenia/ ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu utraty wartości do momentu aż można wiarygodnie ustalić jej wartość godziwą. W momencie przejścia na wycenę wg wartości godziwej ewentualny zysk/strata z przeszacowania jest odnoszona w ciężar wyniku danego okresu.

### **Środki trwałe**

Środki trwałe nabyte w oddzielnych transakcjach wykazuje się po koszcie historycznym pomniejszonym o umorzenie i skumulowaną stratę z tytułu utraty wartości. Amortyzację nalicza się metodą liniową

w przewidywanym okresie użytkowania tych aktywów. Szacunkowy okres użytkowania oraz amortyzacja podlegają weryfikacji na koniec każdego rocznego okresu sprawozdawczego, a skutki zmian tych szacunków odnoszone są do przyszłych okresów.

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

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

### ***Wartości niematerialne***

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

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

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

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

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

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

Podatek odroczony oblicza się metodą zobowiązań bilansowych jako podatek podlegający zapłaceniu lub zwrotowi w przyszłości, odnosząc się do różnic między wartościami bilansowymi aktywów i pasywów, a odpowiadającymi im wartościami podatkowymi wykorzystywanymi do obliczenia podstawy opodatkowania.

Rezerwę na podatek odroczony ujmuje się od wszystkich dodatnich różnic przejściowych podlegających opodatkowaniu, natomiast składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego jest rozpoznawany do wysokości w jakiej prawdopodobne jest pomniejszenie przyszłych zysków podatkowych o rozpoznane ujemne różnice przejściowe. Pozycja aktywów lub zobowiązanie z tytułu podatku odroczonego nie powstaje, jeśli różnica przejściowa powstaje z tytułu wartości firmy lub z tytułu pierwotnego ujęcia (poza sytuacją ujęcia po połączeniu jednostek gospodarczych) innego składnika aktywów lub zobowiązania w transakcji, która nie wpływa ani na wynik podatkowy, ani na wynik księgowy.

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

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

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

Aktywa i zobowiązania z tytułu podatku odroczonego kompensuje się w przypadku wystąpienia prawa do kompensaty bieżących pozycji aktywów i zobowiązań podatkowych, o ile te pozycje są opodatkowane

przez ten sam organ podatkowy, a Grupa chce rozliczać swoje bieżące aktywa i zobowiązania podatkowe na zasadzie netto.

### **Zapasy**

W pozycji zapasów ujmuje się: półprodukty i produkty w toku, produkty gotowe, towary oraz zaliczki na poczet dostaw. Ze względu na specyfikę działalności zakupione grunty lub prawa wieczystego użytkowania gruntów klasyfikuje się jako produkcję w toku, jeżeli grunt przeznaczony jest do zabudowy a następnie do sprzedaży lub jako towary, jeżeli grunt przeznaczony jest na sprzedaż a koszty jego dostosowania do sprzedaży nie stanowią istotnej wartości. Wyroby gotowe obejmują również wytworzone i sprzedawane lokale mieszkalne i użytkowe. Zapasy rzeczowych składników majątku obrotowego wycenia się według wartości odpowiadających cenie nabycia nieruchomości gruntowych oraz kosztów wytworzenia produktów działalności deweloperskiej powiększonych o aktywowane koszty finansowe i pomniejszonych o ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości. Zapasy dotyczące długoterminowych kontraktów budowlanych wycenia się zgodnie z zaleceniami MSR Nr 11 "Umowy o budowę". Zapasy wyceniane są nie wyżej niż możliwa do uzyskania wartość netto przy sprzedaży.

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

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

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

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

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

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

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

### **Aktywa finansowe**

Aktywa finansowe dzielone są na następujące kategorie:

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

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

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

pochodnych, cały kontrakt może zostać zakwalifikowany do kategorii aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy.

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

Wszystkie pozostałe aktywa finansowe są aktywami finansowymi dostępnymi do sprzedaży. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży są ujmowane według wartości godziwej. W przypadku braku notowań giełdowych na aktywnym rynku i braku możliwości wiarygodnego określenia ich wartości godziwej metodami alternatywnymi, aktywa finansowe dostępne do sprzedaży wyceniane są w cenie nabycia skorygowanej o odpis z tytułu utraty wartości. Dodatnią i ujemną różnicę pomiędzy wartością godziwą aktywów dostępnych do sprzedaży (jeśli istnieje cena rynkowa ustalona na aktywnym rynku albo których wartość godziwa może być ustalona w inny wiarygodny sposób), a ich ceną nabycia, po pomniejszeniu o podatek odroczone, odnosi się na kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny. Spadek wartości aktywów dostępnych do sprzedaży spowodowany utratą wartości odnosi się do sprawozdania z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów jako koszt finansowy.

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

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

### **Rezerwy**

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

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

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

### **Zobowiązania finansowe**

Zobowiązania handlowe wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty.

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

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

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

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

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

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

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

### ***Kapitał własny***

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

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

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

### ***Ujęcie przychodów ze sprzedaży***

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

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

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

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

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

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

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

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

### ***Leasing***

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

### ***Waluty obce***

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

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



Wszelkie różnice kursowe ujmuje się w sprawozdaniu z zysków i strat lub innych dochodów całkowitych w okresie, w którym powstają, z wyjątkiem:

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

Następujące kursy zostały przyjęte dla potrzeb wyceny bilansowej:

	31 grudnia 2014 roku	31 grudnia 2013 roku
EUR	4,2623	4,1472
USD	3,5072	3,0120
GBP	5,4648	4,9828

### **Koszty finansowania zewnętrznego**

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

Wszelkie pozostałe koszty finansowania zewnętrznego są odnoszone bezpośrednio w sprawozdanie z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów w okresie, w którym zostały poniesione.

### **Podatek bieżący**

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

## **12. ZMIANA ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI**

W dniu 1 stycznia 2014 r. zostały zmienione zasady (polityka) rachunkowości Grupy Kapitałowej. Zmiana polega na tym, że koszty dotyczące komercjalizacji nieruchomości inwestycyjnych oraz dofinansowań najemców nie są ujmowane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji „należności i inne aktywa krótko- i/lub długoterminowe” jako rozliczenia międzyokresowe kosztów i następnie rozliczane w czasie, tylko są ujmowane bezpośrednio w sprawozdaniu z zysków lub strat i innych dochodów całkowitych w pozycji „wynik na nieruchomościach”. Zastosowanie nowych zasad (polityki) rachunkowości zostało wprowadzone w celu przekazywania bardziej przydatnych i wiarygodnych informacji ze względu na ujęcie w jednej pozycji sprawozdania z sytuacji finansowej wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych, a nie jak to miało miejsce wcześniej w kilku pozycjach sprawozdania z sytuacji finansowej. Zmiana pozwala także na jaśniejszy i bardziej przydatny obraz sprawozdania z zysków lub strat i innych dochodów całkowitych w związku z brakiem ujęcia kosztów dofinansowań i komercjalizacji jednocześnie w usługach obcych oraz zmianie stanu produktów. Zmiana została zastosowana retrospektywnie.

Kolejną zmianą zasad (polityki) rachunkowości jest zmiana dotycząca ujmowania kosztu wytworzenia na własne potrzeby dotycząca kosztów zastępstwa inwestycyjnego oraz kosztów doradztwa, wytwarzanych wewnątrz Grupy Kapitałowej. Zmiana polega na przesunięciu ww. kwot z pozycji „koszty wytworzenia na własne potrzeby” na pozycję „pozostałe koszty” sprawozdania z zysków lub strat i innych dochodów całkowitych, zmniejszając koszty wynagrodzeń. Zmiana została dokonana ze względu na to, że zastępstwo inwestycyjne oraz usługi doradztwa są wytwarzane przede wszystkim przez pracowników jednostki dominującej. Zmiana została zastosowana retrospektywnie.

**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2014 r. (w tys. zł)**

Korekta danych porównawczych dotyczących zmienionych zasad (polityki) rachunkowości oraz dotycząca zastosowania MSSF 11 (co zostało dokładniej opisane w punkcie 13) została przedstawiona poniżej:

<b>ZMIANY W SPRAWOZDANIU Z SYTUACJI FINANSOWEJ</b>	Stan na 31 grudnia 2013 przed zmianą polityki rachunkowości oraz zastosowaniem MSSF 11	Zmiana polityki rachunkowości	Zastosowanie MSSF 11	Stan na 31 grudnia 2013 po zmianie polityki rachunkowości oraz zastosowaniu MSSF 11
<b>Aktywa</b>				
Aktywa trwałe, w tym:	852 622	2 018	891	855 531
<i>Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia</i>	-	-	31 225	31 225
<i>Nieruchomości inwestycyjne</i>	757 203	10 396	(15 957)	751 642
<i>Należności i inne aktywa długoterminowe</i>	27 128	(8 378)	(14 323)	4 427
<i>Aktywo na odroczony podatek dochodowy</i>	48 690	-	(54)	48 636
Aktywa obrotowe, w tym:	166 333	(2 018)	(942)	163 373
<i>Należności i inne aktywa krótkoterminowe</i>	28 039	(2 018)	(97)	25 924
<i>Środki pieniężne</i>	15 164	-	(845)	14 319
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-
<b>AKTYWA OGÓŁEM</b>	<b>1 018 955</b>	<b>-</b>	<b>(51)</b>	<b>1 018 904</b>
<b>Pasywa</b>				
Kapitał własny razem, w tym:	445 340	-	-	445 340
<i>Zysk (strata) netto</i>	(10 969)	-	-	(10 969)
Zobowiązania długoterminowe	301 725	-	(31)	301 694
Zobowiązania krótkoterminowe	271 890	-	(20)	271 870
<b>PASYWA OGÓŁEM</b>	<b>1 018 955</b>	<b>-</b>	<b>(51)</b>	<b>1 018 904</b>

<b>ZMIANY W SPRAWOZDANIU Z SYTUACJI FINANSOWEJ</b>	Stan na 1 stycznia 2013 przed zmianą polityki rachunkowości oraz zastosowaniem MSSF 11	Zmiana polityki rachunkowości	Zastosowanie MSSF 11	Stan na 1 stycznia 2013 po zmianie polityki rachunkowości oraz zastosowaniu MSSF 11
<b>Aktywa</b>				
Aktywa trwałe, w tym:	694 557	1 369	159	696 085
<i>Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia</i>	-	-	25 726	25 726
<i>Nieruchomości inwestycyjne</i>	622 556	6 417	(12 311)	616 662
<i>Należności i inne aktywa długoterminowe</i>	25 484	(5 048)	(13 246)	7 190
<i>Aktywo na odroczony podatek dochodowy</i>	40 671	-	(10)	40 661
Aktywa obrotowe, w tym:	162 383	(1 369)	(222)	160 792
<i>Należności i inne aktywa krótkoterminowe</i>	34 670	(1 369)	(127)	33 174
<i>Środki pieniężne</i>	11 071	-	(95)	10 976
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	2 445	-	-	2 445
<b>AKTYWA OGÓŁEM</b>	<b>859 385</b>	<b>-</b>	<b>(63)</b>	<b>856 877</b>
<b>Pasywa</b>				
Kapitał własny razem, w tym:	456 309	-	-	456 309
<i>Zysk (strata) netto</i>	-	-	-	-
Zobowiązania długoterminowe	259 559	-	-	259 559
Zobowiązania krótkoterminowe	143 517	-	(63)	143 454
<b>PASYWA OGÓŁEM</b>	<b>859 385</b>	<b>-</b>	<b>(63)</b>	<b>859 322</b>

**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2014 r. (w tys. zł)**

<b>ZMIANY W SPRAWOZDANIU Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW</b>	Okres od 1 stycznia 2013 do 31 grudnia 2013 przed zmianą polityki rachunkowości oraz zastosowaniem MSSF 11	Zmiana polityki rachunkowości	Zastosowanie MSSF 11	Okres od 1 stycznia 2013 do 31 grudnia 2013 po zmianie polityki rachunkowości oraz zastosowaniu MSSF 11
Przychody ze sprzedaży	50 147	(6 180)	(8)	43 959
Koszty działalności operacyjnej	51 404	(8 678)	(81)	42 645
Zysk (strata) na sprzedaży	(1 257)	2 498	73	1 314
Wynik na nieruchomościach	20 413	(2 487)	-	17 926
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	13 357	11	73	13 441
Przychody finansowe	2 260	-	764	3 024
Koszty finansowe	29 549	11	-	29 560
Zysk (strata) brutto	(13 932)	-	837	(13 095)
Udział w zysku (stracie) wspólnych przedsięwzięć	-	-	(824)	(824)
Podatek dochodowy	(2 963)	-	13	(2 950)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(10 969)	-	-	(10 969)
<b>Całkowite dochody ogółem</b>	<b>(10 968)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(10 968)</b>
<b>Wskaźniki zysku na akcję</b>				
Zysk podstawowy na jedną akcję z zysku za okres w zł	(0,30)	-	-	(0,30)
Zysk rozwodniony na jedną akcję z zysku za okres w zł	(0,29)	-	-	(0,29)

<b>ZMIANY W SPRAWOZDANIU Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH</b>	Okres od 1 stycznia 2013 do 31 grudnia 2013 przed zmianą polityki rachunkowości oraz zastosowaniem MSSF 11	Zmiana polityki rachunkowości	Zastosowanie MSSF 11	Okres od 1 stycznia 2013 do 31 grudnia 2013 po zmianie polityki rachunkowości oraz zastosowaniu MSSF 11
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>(8 333)</b>	<b>-</b>	<b>45</b>	<b>(8 288)</b>
Zysk (strata) brutto okresu	(13 932)	-	837	(13 095)
Korekty, w tym:	5 599	-	(792)	4 807
<i>Odsetki</i>	22 983	11	(765)	22 229
<i>Wycena nieruchomości do wartości godziwej</i>	(19 753)	(3 978)	-	(23 731)
<i>Zmiana stanu należności</i>	4 259	-	(35)	4 224
<i>Zmiana stanu zobowiązań</i>	621	-	(1)	620
<i>Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych</i>	(4 736)	3 967	9	(760)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>(74 843)</b>	<b>-</b>	<b>(795)</b>	<b>(75 638)</b>
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>87 269</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>87 269</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych</b>	<b>4 093</b>	<b>-</b>	<b>(750)</b>	<b>3 343</b>

<b>ZMIANY W ZESTAWIENIU ZMIAN W KAPITAŁE WŁASNYM</b>	Stan na 31 grudnia 2013 przed zmianą polityki rachunkowości oraz zastosowaniem MSSF 11	Zmiana polityki rachunkowości	Zastosowanie MSSF 11	Stan na 31 grudnia 2013 po zmianie polityki rachunkowości oraz zastosowaniu MSSF 11
<b>Kapitał własny razem - stan na 1 stycznia 2013 roku</b>	<b>456 309</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>456 309</b>
Zysk (strata) netto okresu	(10 969)	-	-	(10 969)
Inne zmiany	(1)	-	-	(1)
<b>Kapitał własny razem - stan na 30 września 2013 roku</b>	<b>445 339</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>445 339</b>

Prezentacja kwot korekt dla okresów poprzedzających prezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym okresy porównawcze byłaby niepraktyczna ze względu na zbyt dużą liczbę okresów dla których dane zostałyby skorygowane, co niepotrzebnie obciążałoby sprawozdanie finansowe. Informacje dotyczące okresów wcześniejszych niż prezentowane nie byłyby przydatne dla użytkowników sprawozdania finansowego i wprowadziłyby zbyt wiele danych, co utrudniałoby zrozumienie zmian zasad (polityki) rachunkowości.

### **13. ZASTOSOWANIE MSSF 11**

Grupa posiada współkontrolę nad dwoma ustaleniami umownymi, stanowiącymi wspólne przedsięwzięcia.

Zgodnie z zawartą dnia 16 lutego 2011 r. umową o współpracy (dalej: „Umowa o Współpracy”), celem gospodarczym spółki NCT inwestycje Świętokrzyskie I Sp. z o.o. (dalej: „NCT”) jest zakup gruntów i budowa obiektu handlowego w gminie Miedziana Góra koło Kielc. Spółka zależna Emitenta Progress IV Sp. z o.o. (dalej: „P IV”) posiada 50% udziałów oraz głosów w spółce. Drugie 50% jest w posiadaniu Capital Nalepa Trust Sp. z o.o. (dalej: „Wspólnik”).

Zgodnie z Umową o Współpracy, P IV zobowiązała się do udzielenia pożyczki NCT w celu zakupu gruntów, na których ma być realizowana inwestycja. Dodatkowo P IV zobowiązała się m.in. do sfinansowania budowy obiektu handlowego w przypadku, gdyby kredyt inwestycyjny nie został udzielony lub nie byłby wystarczający oraz do uzupełnienia wkładu własnego niezbędnego w celu otrzymania kredytu inwestycyjnego. Pożyczka miała być spłacana po oddaniu obiektu do użytkowania w kwocie nie większej niż 50% zysku netto osiągniętego w miesiącu poprzedzającym spłatę raty, w związku z czym, istnieją ograniczenia dotyczące transferu środków pieniężnych od ww. jednostki do Grupy wynikające z Umowy o Współpracy i dotyczą spłaty udzielonych pożyczek, które na dzień 31 grudnia 2014 r. wynosiły 29.886 tys. zł (dalej: „Pożyczki”).

W 2014 r. Emitent oraz P IV kilkakrotnie wzywały Wspólnika do działań mających na celu ustanowienie hipotek w celu zabezpieczenia Pożyczek na nieruchomościach należących do NCT. Jednak w związku z uchylaniem się wspólnika od podjęcia działań, Rank Progress oraz P IV spowodowały, iż na wszystkich gruntach należących do NCT zostały wpisane dwie hipoteki przymusowe łączne o najwyższych sumach zabezpieczenia 716 tys. zł oraz 24.359 tys. zł jako zabezpieczenie spłaty pożyczek udzielonych przez Rank Progress S.A. oraz Progress IV Sp. z o. o. Zabezpieczenie zostało ustanowione przez właściwy sąd wskutek złożenia do sądu wniosku o zabezpieczenie roszczenia pieniężnego Emitenta oraz P IV powstałego wskutek wypowiedzenia umów pożyczek. Zarząd Grupy uznał powyższe postępowanie jako uzasadnione w okolicznościach uchylania się Wspólnika od działań zmierzających do zabezpieczenia Pożyczek.

Pomimo wypowiedzenia umów pożyczek, które było tylko środkiem uzyskania stosownego ich zabezpieczenia, Grupa jest zdeterminowana realizować projekt w Miedzianej Górze i kontynuuje podjęte czynności mające na celu pozyskanie stosownych uzgodnień, zgód i decyzji administracyjnych, projektowanie i najem lokali w planowanym obiekcie. W przypadku uzyskania odpowiedniej oferty od Wspólnika, nie jest wykluczone iż Grupa może zrezygnować z realizacji tego projektu i odsprzedać go Wspólnikowi.

Inwestycja realizowana przez wspólne przedsięwzięcie NCT Inwestycje Świętokrzyskie I Sp. z o.o. wymaga jeszcze nabycia gruntów za cenę ok 1 mln zł. Zakup ww. gruntów zostanie sfinansowany pożyczkami udzielonymi wspólnemu przedsięwzięciu przez Grupę Kapitałową, co stanowi zobowiązanie Grupy Kapitałowej wynikające z łączącej ją z drugim wspólnikiem umowy o współpracy.

Inwestycja we wspólne przedsięwzięcie jest wyceniana przy użyciu metody praw własności. Ze względu na fakt wypowiedzenia umów pożyczek, wartość pożyczek została ujęta w aktywach obrotowych, natomiast udział we wspólnym przedsięwzięciu, z racji iż jest ujemny, został wykazanych w zobowiązaniach na dzień 31 grudnia 2014 r.

Progress XVII Sp. z o.o. realizuje cel gospodarczy jakim jest zakup gruntów i budowa obiektu handlowego w miejscowości Wejherowo. Grupa posiada 50% udziałów oraz głosów w spółce. Inwestycja we wspólne przedsięwzięcie jest wyceniana przy użyciu metody praw własności. Istotne ograniczenia dotyczące transferu środków pieniężnych od ww. jednostki do Grupy wynikają z umowy o współpracy ze wspólnikiem i dotyczą spłaty udzielonych pożyczek w kwocie na dzień 31 grudnia 2014 r. 3.880 tys. zł. Pożyczki zostaną spłacone po otrzymaniu ceny sprzedaży nieruchomości zabudowanej obiektem handlowym. Jednostka zależna E.F. Progress XII Sp. z o. o., posiadająca 50%-owy udział w Progress XVII Sp. z o.o. zobowiązała się do udzielenia pożyczek w tej samej kwocie, co drugi wspólnik ww. jednostki w celu zakupu gruntów, na których ma być realizowana inwestycja. Na dzień 31 grudnia 2014 r. wszystkie grunty zostały już zakupione. Dodatkowo E.F. Progress XII Sp. z o. o. oraz wspólnik zobowiązały się, każdy po 50%, do dodatkowego sfinansowania, w formie pożyczek, budowy obiektu handlowego w przypadku, gdyby kredyt inwestycyjny nie był wystarczający oraz do udzielenia pożyczek, po 50% wymaganej kwoty, w celu uzupełnienia wkładu własnego niezbędnego do otrzymania kredytu inwestycyjnego.

Zgodnie z nowym MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne” ww. inwestycje w jednostki zostały ujęte metodą praw własności. Zmiany zasad rachunkowości dokonano zgodnie z przepisami przejściowymi MSSF 11. Zgodnie z przepisami przejściowymi zmiana jest zastosowana w ten sposób, że aktywa i zobowiązania

poprzednio konsolidowane metodą proporcjonalną zostały połączone w pojedyncze saldo inwestycji na początku najwcześniejszego okresu objętego sprawozdaniem. Po początkowym ujęciu inwestycja we wspólne przedsięwzięcie jest rozliczana przy użyciu metody praw własności zgodnie z MSR 28.

Struktura aktywów i zobowiązań, które zostały połączone w pojedyncze saldo inwestycji na dzień 1 stycznia 2014 r. oraz inwestycja we wspólne przedsięwzięcie razem z długoterminowymi pożyczkami na dzień 1 stycznia 2014 r. przedstawiona jest w poniższej tabeli:

<b>Kategoria</b>	<b>NCT Inwestycje Świętokrzyskie I Sp. z o. o.</b>	<b>Progress XVII Sp. z o. o.</b>	<b>RAZEM</b>
Aktywa trwałe, w tym m. in.:	12 306	3 709	<b>16 015</b>
- nieruchomości inwestycyjne budowie	12 212	3 670	<b>15 882</b>
Aktywa obrotowe	119	823	<b>942</b>
Rezerwy	1	30	<b>31</b>
Zobowiązania długoterminowe	14 319	4 174	<b>18 493</b>
Zobowiązania krótkoterminowe	19	2	<b>21</b>
<b>Aktywa netto</b>	<b>(1 914)</b>	<b>327</b>	<b>(1 588)</b>
Pożyczki długoterminowe udzielone przez Grupę Kapitałową	28 638	4 174	32 812
<b>Razem inwestycja we wspólne przedsięwzięcie</b>	<b>26 724</b>	<b>4 501</b>	<b>31 225</b>

Struktura aktywów i zobowiązań, które zostały połączone w pojedyncze saldo inwestycji na dzień 1 stycznia 2013 r. oraz inwestycja we wspólne przedsięwzięcie razem z długoterminowymi pożyczkami na dzień 1 stycznia 2013 r. przedstawiona jest w poniższej tabeli:

<b>Kategoria</b>	<b>NCT Inwestycje Świętokrzyskie I Sp. z o. o.</b>	<b>Progress XVII Sp. z o. o.</b>	<b>RAZEM</b>
Aktywa trwałe, w tym m. in.:	12 034	288	<b>12 322</b>
- nieruchomości inwestycyjne budowie	12 027	285	<b>12 311</b>
Aktywa obrotowe	73	150	<b>222</b>
Rezerwy	-	-	<b>-</b>
Zobowiązania długoterminowe	13 245	-	<b>13 245</b>
Zobowiązania krótkoterminowe	62	2	<b>63</b>
<b>Aktywa netto</b>	<b>(1 200)</b>	<b>436</b>	<b>(764)</b>
Pożyczki długoterminowe udzielone przez Grupę Kapitałową	26 490	-	26 490
<b>Razem inwestycja we wspólne przedsięwzięcie</b>	<b>25 290</b>	<b>436</b>	<b>25 726</b>

Na dzień 1 stycznia 2013 r. ujemne aktywa netto wspólnego przedsięwzięcia NCT Inwestycje Świętokrzyskie I Sp. z o.o. zostały ujęte razem z pożyczkami udzielonymi przez Grupę Kapitałową, stanowiącymi część inwestycji netto we wspólnym przedsięwzięciu. Po ww. operacji inwestycja we wspólnym przedsięwzięciu stanowi wartość dodatnią, wobec czego ujemne aktywa netto nie zostały odniesione na zobowiązania lub korekty zysków zatrzymanych.

Korekta danych porównawczych dotyczących zastosowania MSSF 11 została przedstawiona w punkcie 12.

Skrócone informacje finansowe dotyczące wspólnych przedsięwzięć na dzień 31 grudnia 2014 r.:

Kategoria	NCT Inwestycje Świętokrzyskie I Sp. z o. o.	Progress XVII Sp. z o. o.	RAZEM
<b>Sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2014 r.</b>			
Aktywa trwałe	29 544	8 375	<b>37 919</b>
Aktywa obrotowe	205	178	<b>383</b>
- w tym środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	176	57	<b>233</b>
Rezerwy	2	2	<b>4</b>
Zobowiązania długoterminowe	-	7 757	<b>7 757</b>
- w tym zobowiązania finansowe	-	7 757	<b>7 757</b>
Zobowiązania krótkoterminowe	29 938	4	<b>29 942</b>
- w tym zobowiązania finansowe	29 886	-	<b>29 886</b>
Aktywa netto	(191)	790	<b>599</b>

**Sprawozdanie z zysków lub strat i innych dochodów całkowitych za 2014 r.**

Przychody ze sprzedaży	-	5	<b>5</b>
Pozostałe przychody operacyjne	-	-	-
Przychody finansowe	-	5	<b>5</b>
Umorzenie i amortyzacja	-	-	-
Przychód z tytułu odsetek	-	5	<b>5</b>
Koszty odsetek	-	-	-
Obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego lub przychodu z tytułu podatku dochodowego	28	(16)	<b>12</b>
Wynik finansowy z działalności kontynuowanej	(75)	(29)	<b>(104)</b>
Wynik finansowy z działalności zaniechanej po opodatkowaniu	-	-	-
Inne całkowite dochody	-	-	-
Całkowite dochody ogółem	(75)	(29)	<b>(104)</b>

Kategoria	NCT Inwestycje Świętokrzyskie I Sp. z o. o.	Progress XVII Sp. z o. o.	RAZEM
<b>Uzgodnienie z wartością bilansową udziałów we wspólnym przedsięwzięciu</b>			
Aktywa netto przypadające na Grupę Kapitałową na 1 stycznia 2014 (50%)	(1 914)	327	(1 588)
Całkowite dochody ogółem przypadające na Grupę Kapitałową za 2014 r. (50%)	(38)	(15)	(53)
Niezrealizowane zyski wynikające z odsetek od pożyczek	(623)	(83)	(706)
Pożyczki długoterminowe udzielone przez Grupę Kapitałową	-	3 880	3 880
Zobowiązania z tytułu udziału w stratach we wspólnym przedsięwzięciu	2 575	-	2 575
<b>Razem inwestycja we wspólne przedsięwzięcie na dzień 31 grudnia 2014 r.</b>	<b>-</b>	<b>4 109</b>	<b>4 109</b>

#### 14. PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY

Struktura przychodów ze sprzedaży	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013
Sprzedaż produktów i usług	62 200	44 979
Sprzedaż towarów	1 577	574
Zmiana stanu produktów	(368)	(1 653)
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	254	59
<b>Razem</b>	<b>63 663</b>	<b>43 959</b>

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

Na przychody ze sprzedaży produktów i usług w latach 2014 oraz 2013 składały się następujące pozycje:

Sprzedaż produktów i usług	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013
Przychody z wynajmu powierzchni w Galeriach Handlowych	55 448	40 820
Przychody ze sprzedaży przed otwarciem obiektów handlowych	785	615
Refaktury za usługi i roboty budowlane	937	544
Usługi konsultingowe i pośrednictwa	2 072	-
Sprzedaż produktów - mieszkania	361	896
Pozostałe	2 597	2 104
<b>Razem</b>	<b>62 200</b>	<b>44 979</b>

#### 15. SPECYFIKACJA KOSZTÓW DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ

Koszty działalności operacyjnej	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013
Amortyzacja	1 023	1 375
Zużycie materiałów i energii	11 959	9 246
Usługi obce	17 714	11 460
Podatki i opłaty	6 695	5 402
Wynagrodzenia	7 678	8 325
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	1 215	1 780
Pozostałe koszty rodzajowe	4 194	4 193
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	461	864
<b>Razem</b>	<b>50 939</b>	<b>42 645</b>

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

Koszty Galerii	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013
Zużycie materiałów i energii	9 869	7 857
Usługi obce	6 466	3 969
Podatki i opłaty	3 462	2 321
Wynagrodzenia i ubezpieczenia społeczne	1 613	1 269
Pozostałe koszty rodzajowe	2 434	2 016
<b>Razem</b>	<b>23 844</b>	<b>17 432</b>

**16. WYNIK NA NIERUCHOMOŚCIACH**

Nieruchomość	Kategoria	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013
Galeria Twierdza / Zamość	wynik na sprzedaży	-	660
Galeria Piastów / Legnica	wycena niezrealizowana	(238)	(15 650)
Pasaż Grodzki / Jelenia Góra	wycena niezrealizowana	(3 687)	(524)
Galeria Świdnicka / Świdnica	wycena niezrealizowana	(1 612)	(2 426)
Centrum Handlowe Brama Pomorza / Chojnice	wycena niezrealizowana	(10 064)	20 753
Park Handlowy Pasaż Wiślany / Grudziądz	wycena niezrealizowana	(4 272)	4 656
Park Handlowy Miejsce Piastowe / Krosno	wycena niezrealizowana	3 482	665
	odpis aktualizujący	(905)	-
Pogodne Centrum / Oleśnica	wycena niezrealizowana	5 360	10 717
Galeria Piła / Piła	wycena niezrealizowana	(13 320)	4 786
	wynik na sprzedaży	(2 867)	-
Osiedle Ptasie	wycena niezrealizowana	199	780
Legnica/Fortepiany	wycena niezrealizowana	924	(24)
Zgorzelec	wycena niezrealizowana	234	-
Mieszkanie	wycena niezrealizowana	(2)	(2)
Koszty komercjalizacji nieruchomości		(1 557)	(6 465)
<b>Razem</b>		<b>(28 325)</b>	<b>17 926</b>

Zasady wyceny nieruchomości zostały omówione w Nocie 23.

**17. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE**

Pozostałe przychody operacyjne	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	141	544
Kary, grzywny, odszkodowania, zwrot kosztów sądowych	466	157
Odwrocenie odpisu aktualizującego wartość należności	519	432
Inne przychody operacyjne	367	78
<b>Razem</b>	<b>1 493</b>	<b>1 211</b>

**18. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE**

Pozostałe koszty operacyjne	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013
Odpis aktualizujący wartość należności	3 687	3 719
Odpis aktualizujący zapasy	1 438	-
Odpis aktualizujący zaliczki na nieruchomości w budowie	-	1 634
Koszty sądowe i egzekucyjne	321	54
Koszty dotyczące VAT	267	248
Kara umowna	43	-
Koszty odrolnienia	1 274	-
Nieodpłatne przekazanie	-	178
Koszty dotyczące lat ubiegłych	600	211
Różnice inwentaryzacyjne	6	254
Koszty dotyczące sprzedaży OBI	-	231
Inne koszty operacyjne	626	481
<b>Razem</b>	<b>8 262</b>	<b>7 010</b>



**19. PRZYCHODY FINANSOWE**

<b>Przychody finansowe</b>	<b>01.01.2014 - 31.12.2014</b>	<b>01.01.2013 - 31.12.2013</b>
<b>Odsetki, w tym:</b>	<b>2 505</b>	<b>2 370</b>
- odsetki bankowe	713	19
- odsetki od udzielonych pożyczek	1 577	1 692
- od obligacji innych jednostek	210	402
- odsetki od należności	3	253
- inne odsetki	2	4
<b>Inne przychody finansowe</b>	<b>542</b>	<b>654</b>
<b>Razem</b>	<b>3 047</b>	<b>3 024</b>

**20. KOSZTY FINANSOWE**

<b>Koszty finansowe</b>	<b>01.01.2014 - 31.12.2014</b>	<b>01.01.2013 - 31.12.2013</b>
<b>Odsetki, w tym:</b>	<b>28 363</b>	<b>24 491</b>
- odsetki od kredytów	13 175	10 291
- odsetki od obligacji	11 259	12 254
- odsetki od pożyczek	1 582	805
- inne odsetki	2 347	1 141
<b>Strata ze zbycia inwestycji</b>	<b>-</b>	<b>81</b>
<b>Różnice kursowe, w tym:</b>	<b>9 984</b>	<b>2 927</b>
- z tytułu wyceny i spłaty kredytów	7 929	3 359
- z tytułu wyceny i realizacji kontraktów terminowych	2 017	(386)
- inne	38	(46)
<b>Inne koszty finansowe, w tym:</b>	<b>1 307</b>	<b>2 061</b>
- koszty wykupu części obligacji serii D	-	877
- strata na wcześniejszym wykupie obligacji innych jednostek	270	433
- odpisy aktualizujące pożyczki udzielone	910	542
- inne	127	209
<b>Razem</b>	<b>39 654</b>	<b>29 560</b>

**21. PODATEK DOCHODOWY**

<b>Obciążenie podatkowe w sprawozdaniu z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów</b>	<b>01.01.2014 - 31.12.2014</b>	<b>01.01.2013 - 31.12.2013</b>
<b>Bieżący podatek dochodowy</b>	<b>(12)</b>	<b>(7)</b>
Bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego	(12)	(7)
<b>Odroczony podatek dochodowy</b>	<b>52</b>	<b>2 957</b>
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	52	2 957
<b>Obciążenie podatkowe razem</b>	<b>(40)</b>	<b>(2 950)</b>

Główną pozycję podatku dochodowego w latach 2014-2013 stanowiła zmiana podatku odroczonego z tytułu wyceny do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych oraz zmiana wartości strat podatkowych do odliczenia w kolejnych okresach. Odroczony podatek dochodowy został zaprezentowany w Nocie 26.

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

**22. ZYSK/STRATA NA AKCJĘ**

Zysk / strata na akcję	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013
Podstawowy zysk/strata netto za okres (w zł)	(1,61)	(0,30)
Rozwodniony zysk/strata netto za okres (w zł)	(1,61)	(0,29)

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

Zysk rozwodniony przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za rok przypadającego na zwykłych akcjonariuszy jednostki dominującej (skorygowanego o ewentualny efekt zamiany potencjalnych akcji zwykłych na akcje zwykłe) przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu roku powiększoną o średnią ważoną liczbę akcji zwykłych, które byłyby wyemitowane przy zamianie wszystkich rozwodniających potencjalnych akcji zwykłych na akcje zwykłe. Akcjonariusze posiadający akcje serii A1 oraz A2 na dzień 31 grudnia 2014 r., uprzywilejowane co do głosu, przy wyliczeniu zwykłego i rozwodnionego zysku/straty na akcję są ujmowani jako akcjonariusze zwykli. W dniu 22 stycznia 2015 r. sąd właściwy zarejestrował zamianę wszystkich akcji serii A2 w ilości 3.500.000 sztuk na akcje na okaziciela, tym samym utraciły one swoje uprzywilejowanie co do głosu. Jednostka dominująca nie wyemitowała akcji uprzywilejowanych co do dywidendy.

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

Zysk / strata netto	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013
Zysk/strata netto za okres przypadający na zwykłych akcjonariuszy jednostki dominującej (w tys. zł)	(59 695)	(10 969)
Zysk/strata netto przypadający na zwykłych akcjonariuszy spółki dominującej, skorygowany o efekt rozwodnienia (w tys. zł)	(59 695)	(10 969)

Liczba akcji	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013
<b>BO</b> Liczba wyemitowanych akcji zwykłych zastosowana do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję (w szt.)	37 183 550	37 183 550
Pomniejszenie liczby akcji zwykłych o średnią ważoną liczbę akcji własnych w ciągu okresu (w szt.)	(25 432)	(25 432)
<b>BZ Średnia ważona liczba wyemitowanych akcji zwykłych zastosowana do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję (w szt.)</b>	<b>37 158 118</b>	<b>37 158 118</b>
<b>Średnia ważona liczba akcji zwykłych skorygowana o efekt rozwodnienia (w szt.)</b>	<b>37 183 550</b>	<b>37 183 550</b>

W okresie między dniem sprawozdawczym a dniem sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie wystąpiły żadne transakcje, które zmieniłyby znacząco liczbę akcji zwykłych lub potencjalnych akcji zwykłych występujących na koniec okresu, jeżeli zostałyby zawarte przed końcem okresu sprawozdawczego.

W dniu 8 maja 2014 r. uchwałą ZWZ Rank Progress S.A. został podwyższony kapitał podstawowy jednostki dominującej do kwoty nie niższej niż 3.718.356,00 zł i nie wyższej niż 5.058.355,00 zł, tj. o kwotę nie niższą niż 1,00 zł i nie wyższą niż 1.340,000,00 zł, które dokona się w drodze emisji nie mniej niż 10 szt. i nie więcej niż 13.400.000 szt. akcji zwykłych na okaziciela serii E, bez prawa poboru dla dotychczasowych akcjonariuszy. Wszystkie akcje serii E będą akcjami o wartości nominalnej 0,10 zł każda i zostaną objęte za wkłady pieniężne. Cena emisyjna będzie nie niższa niż 10 zł za jedną akcję serii E. Akcje serii E nie zostały uwzględnione przy liczeniu rozwodnionego zysku za akcję ponieważ w prezentowanym okresie mają działanie antyrozwodniające. Akcje serii E mogą potencjalnie rozwodnić podstawowy zysk na akcję w przyszłości.

**23. NIERUCHOMOŚCI****Specyfikacja nieruchomości inwestycyjnych**

<b>Nieruchomości inwestycyjne z zaliczkami</b>	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
- Galeria Piastów / Legnica	253 607	252 978
- Pasaż Grodzki / Jelenia Góra	33 493	37 172
- Galeria Świdnicka / Świdnica	115 508	117 058
- Park Handlowy Pasaż Wiślany / Grudziądz	17 812	21 545
- Centrum Handlowe Brama Pomorza / Chojnice	136 010	144 351
- Pogodne Centrum / Oleśnica	42 921	-
- Park Handlowy Miejsce Piastowe / Krosno	21 030	-
- Zgorzelec	9 678	9 444
- Fortepiany / Legnica	9 925	9 368
- Osiedle Ptasie / Legnica	6 143	5 944
- Mieszkanie pod wynajem / Legnica	188	190
<b>Razem nieruchomości inwestycyjne z zaliczkami</b>	<b>646 316</b>	<b>598 050</b>
<b>Nieruchomości w budowie z zaliczkami</b>	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
- Skarżysko Kamienna	11 156	11 156
- Centrum Handlowe Brama Pomorza / Chojnice	4 402	4 329
- Park Handlowy Miejsce Piastowe / Krosno	1 365	7 744
- Galeria Piła / Piła	556	57 807
- Pogodne Centrum / Oleśnica	-	29 491
- Olsztyn	22 355	20 897
- Mielec	19 340	17 795
- Warszawa / Duchnow	5 694	4 323
- Legnica	6 000	-
- Kłodzko	1 340	1 199
- Kłodzko (*)	371	371
- Jarosław	1 634	1 634
- Kołobrzeg	20 595	50
- Terespol	579	-
- Inne	-	-
<b>Razem nieruchomości inwestycyjne w budowie z zaliczkami</b>	<b>95 387</b>	<b>156 796</b>
<b>Odpisy aktualizujące nieruchomości inwestycyjne w budowie razem z zaliczkami, w tym</b>	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
- Krosno	(905)	-
- Jarosław	(1 634)	(1 634)
<b>Razem odpisy na nieruchomości inwestycyjne w budowie razem z zaliczkami</b>	<b>(2 539)</b>	<b>(1 634)</b>

(\*)nieruchomość w Kłodzku została zaprezentowana w nieruchomościach krótkoterminowych ze względu sprzedaż nieruchomości, która nastąpiła w dniu 17 marca 2015 r.

W powyższej tabeli ,nieruchomości w budowie z zaliczkami' na wartość Parku Handlowego Miejsce Piastowe / Krosno oraz Centrum Handlowe Brama Pomorza / Chojnice składają się rezerwy gruntu o wartości odpowiednio 1.360 tys. zł oraz 4.329 tys. zł brutto wycenione wg ceny nabycia, odpis aktualizujący Krosno w kwocie 905 tys. zł dotyczy rezerwy gruntu.

Grupa w ramach nieruchomości prezentuje nieruchomości zakwalifikowane jako nieruchomości inwestycyjne, nieruchomości inwestycyjne w budowie oraz zaliczki na nieruchomości inwestycyjne. Na koniec każdego z prezentowanych okresów, wszystkie nieruchomości inwestycyjne zakończone oraz dodatkowo na koniec 2013 r. nieruchomości inwestycyjne w Pile, Oleśnicy i Krośnie, Grupa wyceniła w wartości godziwej korzystając z wycen niezależnych rzeczoznawców, posiadających uznawane kwalifikacje zawodowe, którzy przeprowadzali ostatnio wyceny nieruchomości inwestycyjnych o podobnej lokalizacji i zaliczanych do podobnej kategorii. Pozostałe nieruchomości inwestycyjne w budowie zostały wycenione wg ceny nabycia/ kosztu wytworzenia pomniejszonych o ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości.

Na dzień 31 grudnia 2014 r. wystąpił odpis aktualizujący nieruchomość inwestycyjną w budowie w Jarosławiu w kwocie 1.634 tys. zł oraz odpis aktualizujący część nieruchomości inwestycyjnej w budowie w Miejscu Piastowym koło Krosna, stanowiącą rezerwę gruntu w kwocie 905 tys. zł.

Odpis nieruchomości w Miejscu Piastowym koło Krosna został dokonany w 2014 r. ze względu na utratę wartości ustaloną przez porównanie wartości odzyskiwalnej z wartością bilansową. Wartość odzyskiwalna inwestycji w nieruchomość w Miejscu Piastowym koło Krosna odpowiada jej wartości godziwej. Wartość godziwa rezerwy gruntu została określona za pomocą podejścia porównawczego i metody korygowania ceny średniej, która przyjmuje do porównań kilkanaście nieruchomości podobnych, będących przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości. Dane wejściowe do dokonania wyceny były na poziomie 2 hierarchii wartości godziwej i zawierały dane: ceny transakcyjne nieruchomości podobnych, lokalizację, potencjał inwestycyjny, powierzchnię terenu oraz dostęp i ekspozycję wycenianej nieruchomości. Odpis aktualizujący został ujęty w pozycji 'wynik na nieruchomościach' sprawozdania z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów. Ww. inwestycja należy do segmentu najmu nieruchomości.

Odpis nieruchomości w Jarosławiu został dokonany w 2013 r. ze względu na utratę wartości ustaloną przez porównanie wartości odzyskiwalnej z wartością bilansową. Wartość odzyskiwalna inwestycji w nieruchomość w Jarosławiu odpowiada jej wartości użytkowej. Odpis aktualizujący był ujęty w pozycji 'pozostałe koszty operacyjne' sprawozdania z zysków i strat lub innych dochodów całkowitych. Ww. inwestycja należy do segmentu najmu nieruchomości.

Na dzień 31 grudnia 2013 r. wystąpił odpis aktualizujący nieruchomość inwestycyjną w budowie w Jarosławiu w kwocie 1.634 tys. zł.

Kwota odsetek dotycząca kosztów finansowania zewnętrznego aktywowana w inwestycjach w roku 2014 wynosi 378 tys. zł (w roku 2013: 1.196 tys. zł).

W dniu 26 sierpnia 2014 r. jednostka zależna Progress XIX Sp. z o. o. SKA jako sprzedający podpisała ze spółką należącą do Grupy ImmoFinanz - Klio Real Sp. z o.o. jako kupującym z siedzibą w Warszawie umowę sprzedaży nieruchomości położonej w Pile związanej z obiektem handlowo-usługowym w budowie „Galeria Piła” wraz z infrastrukturą techniczną za cenę 57.696 tys. zł netto. Wskazana powyżej cena sprzedaży netto nieruchomości ulegnie w przyszłości podwyższeniu o Opcjonalne Dodatkowe Wynagrodzenie zdefiniowane w umowie sprzedaży. Zdyskontowana wartość Opcjonalnego Dodatkowego Wynagrodzenia wynosi na dzień bilansowy 5.236 tys. zł. Sposób ustalenia wysokości tego wynagrodzenia został zdefiniowany w umowie i zasadniczo jego wysokość będzie ustalona jako 40% z potencjalnego zysku z centrum handlowego ustalonego jako różnica pomiędzy: przyszłą wartością rynkową centrum handlowego a kosztem inwestycji, przy czym zarówno przyszła wartość rynkowa jak i koszt inwestycji, w tym metody ich ustalania, zostały odpowiednio zdefiniowane w umowie. Przyszła wartość rynkowa nieruchomości zostanie ustalona m.in. w oparciu o stopę kapitalizacji, której wysokość w głównej mierze będzie zależać od przyszłych transakcji na rynku nieruchomości handlowych, przy czym w kontekście malejących stóp kapitalizacji, Emitent oczekuje wzrostu wartości rynkowej nieruchomości w stosunku do jej wartości obecnie. Zgodnie z warunkami umowy wynagrodzenie zostanie wypłacone w drugą rocznicę otwarcia centrum handlowego, które miało miejsce 16 października 2014 r. Kwota Opcjonalnego Dodatkowego Wynagrodzenia została ujęta w wyniku na sprzedaży Galerii Piła w 2014 r.

W dniu 6 oraz 7 października 2014 r. zostały zawarte przez jednostkę zależną Progress II Sp. z o.o. umowy leasingu finansowego nieruchomości w Kłodzku o wartości nieruchomości 1.340 tys. zł oraz w Legnicy o wartości nieruchomości 6.000 tys. zł. Umowy leasingów zostały zawarte na odpowiednio 3 oraz 5 lat, po zakończeniu ww. umów oraz zapłaty wszystkich rat własność obu nieruchomości przejdzie na jednostkę zależną. Raty odsetkowe od umów wynoszą odpowiednio 150 tys. zł oraz 1.106 tys. zł za cały okres trwania leasingu. Wartość bilansowa netto na dzień 31 grudnia 2014 r. obu nieruchomości wynosi odpowiednio 1.340 tys. zł oraz 6.000 tys. zł. W 2014 r. opłaty warunkowe nie wystąpiły, nie występują także ograniczenia wynikające z postanowień umów leasingu.

Na 31 grudnia 2014 r. na niektórych gruntach stanowiących nieruchomości inwestycyjne oraz nieruchomości inwestycyjne w budowie wpisane są hipoteki stanowiące zabezpieczenie kredytów zaciągniętych pod budowę galerii handlowych, zabezpieczenie obligacji serii D, zabezpieczenie kontraktów terminowych IRS dotyczących kredytów finansujących budowę galerii handlowej w Grudziądzu oraz kontraktu terminowego forward walutowego dotyczącego kredytu finansującego budowę galerii handlowej w Krośnie. Hipoteki dokładniej są opisane w punkcie 32 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Zmiany hipotek dotyczących nieruchomości inwestycyjnych w 2014 r. oraz do dnia publikacji niniejszego sprawozdania finansowego były następujące:

Hipoteka umowna łączna w kwocie 1.600 tys. EUR, ustanowiona na nieruchomości stanowiącej Galerię Piastów, zabezpieczająca kontrakt forward IRS, który zakończył się w dniu 1 września 2014 r., została zmieniona w dniu 26 lutego 2015 r. na kwotę 532,5 tys. EUR, w związku z ustanowieniem w dniu 24 lutego 2015 r. nowego kontraktu IRS zabezpieczającego stopę procentową.

W dniu 13 lutego 2015 r. została ustanowiona hipoteka o najwyższej kwocie zabezpieczenia do 30.600 tys. zł na nieruchomościach znajdujących się w Mielcu o wartości bilansowej na dzień 31 grudnia 2014 r. 19.340 tys. zł. Hipoteka została ustanowiona w celu zabezpieczenia spłaty wierzytelności PLUS BANK S.A. z siedzibą we Warszawie, wynikającej z umowy pożyczki hipotecznej, co zostało szerzej opisane w punkcie 46. Do dnia publikacji niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego hipoteka nie została wpisana do ksiąg wieczystych.

W dniu 25 lutego 2015 r. została wpisana przez sąd właściwy hipoteka umowna łączna w kwocie 6.000 tys. zł zabezpieczająca wierzytelność spółki CRH Sp. z o.o. 2 SKA siedzibą w Warszawie, wynikającą z zawarcia umowy pożyczki w dniu 13 grudnia 2014 r. Hipoteka została ustanowiona na nieruchomości stanowiącej nieruchomość inwestycyjną w Mielcu. Pożyczka została już spłacona. Do dnia publikacji niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego hipoteka nie została wykreślona z ksiąg wieczystych.

W styczniu 2015 r. zostały wykreślone przez właściwy sąd dwie hipoteki umowne na kwoty 4.500 tys. zł oraz 4.850 tys. zł, ustanowione na nieruchomości stanowiącej Pogodne Centrum w Oleśnicy. Wykreślone hipoteki zostały ustanowione w celu zabezpieczenia spłaty wierzytelności mBank Hipoteczny S.A. z siedzibą w Warszawie, wynikających z umowy kredytu finansującego VAT oraz z umowy kontraktu terminowego forward.

W grudniu 2014 r. została wpisana przez sąd właściwy hipoteka umowna łączna w kwocie 50.250 tys. EUR zabezpieczająca wierzytelność mBanku S.A. z siedzibą w Warszawie, wynikającą z zawarcia umowy kredytu inwestycyjnego finansującego nabycie Centrum Handlowego Brama Pomorza w Chojnicach oraz kredytu finansującego VAT. Hipoteka została ustanowiona na nieruchomości stanowiącej Centrum Handlowe Brama Pomorza w Chojnicach.

W grudniu 2014 r. sąd właściwy wpisał hipotekę umowną na kwotę 21.431,2 tys. zł, która została ustanowiona w związku z zabezpieczeniem zapłaty ceny sprzedaży 21.431,2 tys. zł za nabytą nieruchomość w Kołobrzegu oraz w związku z zabezpieczeniem zapłaty ewentualnych kosztów odsetek ustawowych za nieterminową płatność i innych kosztów związanych z dochodzeniem zapłaty ceny. Hipoteka jest ustanowiona na nieruchomości stanowiącej inwestycję w Kołobrzegu o wartości bilansowej na dzień 31 grudnia 2014 r. 20.595 tys. zł.

W grudniu 2014 r. sąd właściwy wpisał hipotekę przymusową łączną na kwotę 1 468,6 tys. zł, która została ustanowiona na rzecz Gminy Legnica w związku z zabezpieczeniem płatności podatku od nieruchomości wraz z odsetkami, hipoteka jest ustanowiona na nieruchomościach stanowiących nieruchomości o nieokreślonym przeznaczeniu w Legnicy: Fortepiany Senatorska oraz Osiedle Ptasie o wartości bilansowej na dzień 31 grudnia 2014 r. odpowiednio 9.925 tys. zł i 6.143 tys. zł, hipoteka została ustanowiona także na nieruchomościach stanowiących towar oraz środek trwały.

We wrześniu 2014 r. sądy właściwe wykreśliły hipoteki umowne łączne kaucyjne na kwotę 120.000 tys. zł, które stanowiły zabezpieczenie obligacji serii C i były ustanowione na nieruchomościach stanowiących inwestycje w Zgorzelcu oraz w Legnicy / Fortepiany Senatorska o wartościach bilansowych na dzień 31 grudnia 2014 r. odpowiednio 9.678 tys. zł oraz 9.925 tys. zł.

We wrześniu 2014 r. zostały wpisane hipoteki umowne o najwyższej kwocie zabezpieczenia do 4.995 tys. EUR, 3.000 tys. zł oraz 2.150 tys. zł na nieruchomości znajdującej się w Miejscu Piastowym koło Krosna o wartości bilansowej na dzień 31 grudnia 2014 r. 21.030 tys. zł. Hipoteki zostały ustanowione w celu zabezpieczenia spłaty wierzytelności mBank Hipoteczny S.A. z siedzibą w Warszawie, wynikających z umowy kredytu o charakterze budowlano – hipotecznym, umowy kredytu o charakterze odnawialnym oraz z umowy kontraktu terminowego forward. Wszystkie ww. umowy zostały zawarte w celu budowy Parku Handlowego Miejsce Piastowe koło Krosna.

W dniu 29 maja 2014 r. została wpisana hipoteka umowna łączna o najwyższej kwocie zabezpieczenia do 15.000 tys. zł na nieruchomościach znajdujących się w Mielcu o wartości bilansowej na dzień 31 grudnia 2014 r. 19.340 tys. zł. Hipoteka została ustanowiona w celu zabezpieczenia spłaty wierzytelności Banku Zachodniego WBK S.A. z siedzibą we Wrocławiu, wynikających z umowy kredytów inwestycyjnych zawartych w celu finansowania budowy Galerii Piastów w Legnicy. Do dnia publikacji niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego hipoteka nie została wykreślona z ksiąg wieczystych.

W II kwartale 2014 r. hipoteki ustanowione na gruntach w Pile o powierzchni 31.166 m<sup>2</sup> oraz 28.471 m<sup>2</sup> należących do spółki Progress XIX Sp. z o.o. – S.K.A. o najwyższej kwocie zabezpieczenia do 35.000 tys. zł zostały wykreślone przez właściwy Sąd. Hipoteka stanowiła zabezpieczenie zobowiązania wobec Elsonia Trading Limited wynikającego z umowy pożyczki z dnia 3 grudnia 2013 r.

W dniu 25 kwietnia 2014 r. została wpisana hipoteka umowna o najwyższej kwocie zabezpieczenia 100.000 tys. zł na nieruchomościach znajdujących się w Pile. Hipoteka została ustanowiona na rzecz Klio Real Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie w celu zabezpieczenia roszczeń wynikających z umowy przedwstępnej sprzedaży o której mowa w punkcie 7.38., wraz z odsetkami. W dniu 26 sierpnia 2014 r. nieruchomość w Pile została sprzedana, co zostało opisane powyżej.

W styczniu i lutym 2014 r. zostały wykreślone przez właściwy sąd 2 hipoteki umowne na kwoty 26.060 tys. zł oraz 6.200 tys. zł, ustanowione na nieruchomości stanowiącej Park Handlowy Pasaż Wiślany w Grudziądzu. Wykreślone hipoteki zostały ustanowione w celu zabezpieczenia spłaty wierzytelności PEKAO Bank Hipoteczny S.A. z siedzibą w Warszawie, wynikających z umowy kredytu budowlanego oraz z umowy kredytu finansującego VAT.

W styczniu 2014 r. został zrealizowany kontrakt walutowy forward, w związku z czym wygasła hipoteka umowna łączna w kwocie 36.640 tys. zł, ustanowiona na nieruchomości stanowiącej Centrum Handlowe Brama Pomorza w Chojnicach na rzecz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie, zabezpieczająca ww. kontrakt walutowy forward. Hipoteka do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie została jeszcze wykreślona z ksiąg wieczystych przez właściwy Sąd.

Poziomy hierarchii wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych oraz metody wyceny przedstawia poniższa tabela:

<b>Nieruchomości inwestycyjne</b>	<b>Poziom hierarchii</b>	<b>Metoda wyceny</b>
Galeria Piastów / Legnica	2	dochodowa
Pasaż Grodzki / Jelenia Góra	2	dochodowa
Galeria Świdnicka / Świdnica	2	dochodowa
Park Handlowy Pasaż Wiślany / Grudziądz	2	dochodowa
Centrum Handlowe Brama Pomorza / Chojnice	2	dochodowa
Pogodne Centrum / Oleśnica	2	dochodowa
Park Handlowy Miejsce Piastowe / Krosno	2	dochodowa
Fortepiany Senatorska / Legnica	2	porównawcza
Osiedle Ptasie / Legnica	2	porównawcza
Zgorzelec	2	porównawcza
Mieszkanie pod najem/ Legnica	2	porównawcza

Poziom 2 hierarchii wartości godziwej oznacza, że dane wejściowe dla technik wyceny stosowanych do ustalenia wartości godziwej są to dane, które są obserwowalne w przypadku danego składnika aktywów lub zobowiązania, albo pośrednio, albo bezpośrednio i są inne niż ceny notowane uwzględnione na poziomie pierwszym. Dane wejściowe na poziomie 2 obejmują m. in.: ceny podobnych lub identycznych aktywów lub zobowiązań notowane na aktywnych rynkach lub na rynkach, które nie są aktywne, dane wejściowe inne niż ceny notowane, które są obserwowalne np. stopy procentowe i krzywe dochodowości obserwowalne w powszechnie przyjętych przedziałach kwotowań, zakładana zmienność, spread kredytowy, dane wejściowe potwierdzone przez rynek.

Przy ustalaniu wartości godziwej obiektów handlowych, które uzyskują lub będą uzyskiwały dochody z czynszów stosowane jest podejście dochodowe wg metody inwestycyjnej przy zastosowaniu techniki dyskontowania przyszłych strumieni pieniężnych. W przypadku galerii i centrów handlowych w budowie dodatkowo zastosowano podejście mieszane wg metody pozostałościowej. Do wyceny nieruchomości inwestycyjnych o nieokreślonym przeznaczeniu, które nie generują dochodów z czynszów, do określenia ich wartości godziwej zastosowano metodę porównawczą.

Założenia przyjęte do wyceny nieruchomości inwestycyjnych przynoszących lub tych, które będą przynosić dochody z czynszów biorą pod uwagę m.in.: przewidywany poziom wydatków operacyjnych (w tym podatek od nieruchomości, opłatę za wieczyste użytkowanie gruntu, reklamę i marketing, koszty eksploatacyjne budynku, nakłady na konserwację i naprawy bieżące, utrzymanie czystości, koszty zarządzania, ubezpieczenie), szacowany czynsz rynkowy dla poszczególnych powierzchni i pięter,

indeksację czynszów, potencjalną stopę pustostanów, stopę dyskontową, zaległości i straty czynszowe, analizę przepływów, kurs wymiany waluty EUR.

Dodatkowe założenia przyjęte dla nieruchomości inwestycyjnych w budowie, które w przyszłości będą przynosić dochody z czynszów obejmują: termin realizacji inwestycji oraz oddania jej do użytkowania, terminy, w których nieruchomości zaczną generować przychody, wykorzystywanie nieruchomości zgodnie z prawem oraz zasadami rynkowymi jako obiekt komercyjny, stawki czynszów, które nie powinny odbiegać od czynszów rynkowych, stopień zaawansowania budowy, szacunkowe koszty nakładów inwestycyjnych do poniesienia, zysk inwestora.

Istotne założenia przyjęte do wyceny nieruchomości inwestycyjnych o nieokreślonym przeznaczeniu, tzn. nieruchomości Fortepiany, Osiedle Ptasie znajdujące się w Legnicy i nieruchomość w Zgorzelcu, obejmują: przeznaczenie i funkcję w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz stan techniczny budynków i działki, bezpieczeństwo technologii zastosowanych w nieruchomości oraz instalacji i ich połączeń, zasada najefektywniejszego i najlepszego wykorzystania nieruchomości, położenie i dostępność nieruchomości, wielkość nieruchomości, lokalizacja, uzbrojenie terenu.

Ustalając wartość godziwą, oprócz danych pochodzących z podpisanych umów najmu uzyskiwano w głównej mierze dowody pochodzące z rynku m.in. takie jak: analizy rynku najmu powierzchni w centrach handlowych w Polsce, średnie czynsze podobnych galerii handlowych w Polsce, transakcje sprzedaży podobnych nieruchomości, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne oraz warunki zawarcia transakcji, analizy konkurencyjności lokalnych rynków.

Pierwotne wyceny nieruchomości inwestycyjnych – obiektów handlowych są dokonywane w walucie EUR, następnie przeliczane na walutę sprawozdawczą wg kursu z dnia dokonania wyceny w wartości godziwej.

Wszystkie ww. nieruchomości inwestycyjne wycenione w wartości godziwej są aktualnie wykorzystywane zgodnie z największym i najlepszym wykorzystaniem.

#### **Zmiany wartości nieruchomości inwestycyjnych z zaliczkami i nieruchomości w budowie z zaliczkami**

<b>Nieruchomości inwestycyjne z zaliczkami</b>	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
Wartość na początek okresu	598 050	442 002
Transfer z nieruchomości inwestycyjnych w budowie	62 858	156 199
Nakłady i inne zwiększenia	7 784	9 922
Inne zmniejszenia	(477)	-
Wynik z wyceny	(21 899)	(10 073)
<b>Wartość na koniec okresu</b>	<b>646 316</b>	<b>598 050</b>

<b>Nieruchomości inwestycyjne w budowie z zaliczkami</b>	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
Wartość na początek okresu	155 162	175 025
Zakupy i nakłady inwestycyjne	97 007	100 921
Sprzedaż	(94 150)	(4)
Inne zwiększenia	-	2 060
Inne zmniejszenia	(311)	(382)
Wynik z wyceny	(1 097)	33 803
Odpisy aktualizujące	(905)	(62)
Transfer do nieruchomości inwestycyjnych	(62 858)	(156 199)
<b>Wartość na koniec okresu</b>	<b>92 848</b>	<b>155 162</b>

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

Rzeczowe aktywa trwałe	31.12.2014	31.12.2013
<b>Środki trwałe, w tym:</b>	<b>16 230</b>	<b>19 469</b>
- grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	91	91
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	1 109	1 189
- urządzenia techniczne i maszyny	265	367
- środki transportu	216	990
- inne środki trwałe	474	601
- środki trwałe w budowie	13 833	12 231
- zaliczki na środki trwałe	242	4 000
<b>Środki trwałe, razem</b>	<b>16 230</b>	<b>19 469</b>

Większość środków trwałych w budowie na dzień 31 grudnia 2014 r. oraz 31 grudnia 2013 r. w kwotach odpowiednio 11.833 tys. zł oraz 12.140 tys. zł stanowiła inwestycja w zakłady utylizacji odpadów komunalnych i przemysłowych.

W dniu 17 października 2013 r. spółka zależna Rank Recycling Scotland Limited zawarła jako kupujący umowę sprzedaży aktywów spółki Scotgen (Dumfries) Limited (pod zarządem przymusowym) z siedzibą w Edinburgh w Szkocji za łączną cenę 1.950 tys. GBP, co wg kursu na dzień transakcji stanowi 9.611 tys. zł, z czego 100 tys. GBP (493 tys. zł) zostało zapłacone, natomiast 1.850 tys. GBP (9.118 tys. zł) zostało rozłożone na raty. Przejście własności aktywów nastąpiło w dniu 17 października 2013 r. Główną przyczyną nabycia aktywów od spółki Scotgen (Dumfries) Limited (pod zarządem przymusowym) było przejęcie zespołu maszyn i urządzeń znajdującego się w Szkocji stanowiącego maszyny, wyposażenie, osprzęt, pojazdy, narzędzia, części zamienne i pozostałe wyposażenie, które po modernizacji będą użytkowane w ramach działalności polegającej na utylizacji odpadów. W wyniku uzgodnień w 2014 r. poczynionych z syndykiem spółki Scotgen (Dumfries) Ltd, od której spółka zależna Rank Recycling Scotland Ltd nabyła instalację utylizacji odpadów, cena sprzedaży tej instalacji uległa pomniejszeniu o kwotę 470 tys. GBP odzwierciedlającą poniesione przez nabywcę wybrane koszty remontu instalacji i usunięcia odpadów. Niniejsze sprawozdanie uwzględnia obniżenie wartości aktywów trwałych oraz kosztów związanych z ww. instalacją o kwotę 2.568 tys. zł odzwierciedlającą uzyskaną obniżkę ceny.

Kwota 4.000 tys. zł w zaliczkach na środki trwałe w 2013 r. stanowiła zadatek na zakup gruntu w Rudzie Śląskiej. W związku z ubieganiem się o zwrot zadatku, kwota została przesunięta na pozycję 'należności i inne aktywa krótkoterminowe'.



## Zmiany środków trwałych

Zmiany stanu rzeczowych aktywów trwałych	Grunty, budynki i budowle	Maszyny i urządzenia techniczne	Środki transportu	Pozostałe	Razem
Na dzień 1 stycznia 2013	2 903	759	6 972	400	11 034
Zwiększenia - zakup	-	106	-	423	529
Zwiększenia - inne	-	7	-	-	7
Zmniejszenia - sprzedaż	-	(15)	(2 998)	(16)	(3 029)
Zmniejszenia - inne	-	-	(172)	-	(172)
<b>Na dzień 31 grudnia 2013</b>	<b>2 903</b>	<b>857</b>	<b>3 802</b>	<b>807</b>	<b>8 369</b>
Na dzień 1 stycznia 2014	2 903	857	3 802	807	8 369
Zwiększenia - zakup	-	19	78	37	134
Zwiększenia - inne	-	-	-	-	-
Zmniejszenia - sprzedaż	-	(30)	-	(12)	(42)
Zmniejszenia - inne	-	(5)	(1 938)	(112)	(2 055)
<b>Na dzień 31 grudnia 2014</b>	<b>2 903</b>	<b>841</b>	<b>1 942</b>	<b>720</b>	<b>6 406</b>
Na dzień 1 stycznia 2013	1 543	367	4 795	151	5 779
Amortyzacja za rok	80	130	932	72	1 214
Zmniejszenia - inne	-	(7)	(106)	-	(113)
Zmniejszenia - sprzedaż	-	-	(2 809)	(17)	(2 826)
<b>Na dzień 31 grudnia 2013</b>	<b>1 623</b>	<b>490</b>	<b>2 812</b>	<b>206</b>	<b>5 131</b>
Na dzień 1 stycznia 2014	1 623	490	2 812	206	5 131
Amortyzacja za rok	80	114	638	136	968
Zmniejszenia - sprzedaż	-	(25)	-	(10)	(35)
Zmniejszenia - inne	-	(3)	(1 724)	(86)	(1 813)
<b>Na dzień 31 grudnia 2014</b>	<b>1 703</b>	<b>576</b>	<b>1 726</b>	<b>246</b>	<b>4 251</b>
<b>Wartość netto</b>					
<b>Na dzień 31 grudnia 2013</b>	<b>1 280</b>	<b>367</b>	<b>990</b>	<b>601</b>	<b>3 238</b>
<b>Na dzień 31 grudnia 2014</b>	<b>1 200</b>	<b>265</b>	<b>216</b>	<b>474</b>	<b>2 155</b>

## Struktura własności środków trwałych

Struktura własności środków trwałych	31.12.2014	31.12.2013
a) Własne	1 999	2 254
b) Używane na podstawie umowy leasingu	156	984
<b>Razem</b>	<b>2 155</b>	<b>3 238</b>

## Pozostałe informacje

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

- od 10 do 45 lat dla budynków,
- od 5 do 40 lat dla obiektów inżynierii lądowej i wodnej,
- od 3 do 40 lat dla urządzeń technicznych i maszyn,
- od 2 do 15 lat dla środków transportu,
- od 2,5 do 10 lat dla innych środków trwałych.

## Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2014 r. (w tys. zł)

Na dzień 31 grudnia 2014 r. oraz 31 grudnia 2013 r. nie wystąpiły okoliczności, w wyniku których Grupa powinna utworzyć istotne odpisy aktualizujące wartość rzeczowych aktywów trwałych.

Na dzień 31 grudnia 2014 r. oraz 31 grudnia 2013 r. nie wystąpiły środki trwałe wytworzone we własnym zakresie.

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

Na dzień 31 grudnia 2014 r. oraz 31 grudnia 2013 r. na nieruchomości znajdującej się w Legnicy, stanowiącej środek trwały o wartości na dzień bilansowy 31 grudnia 2014 r. 1.018 tys. zł była ustanowiona hipoteka umowna łączna na kwotę 197.273 tys. zł w celu zabezpieczenia wyemitowanych obligacji serii D. Dodatkowo na dzień 31 grudnia 2014 r. obowiązywała także hipoteka przymusowa łączna ustanowiona na ww. nieruchomości w Legnicy, wpisana przez sąd właściwy w grudniu 2014 r., na kwotę 1 468,6 tys. zł, która została ustanowiona na rzecz Gminy Legnica w związku z zabezpieczeniem płatności podatku od nieruchomości wraz z odsetkami.

### 25. WARTOŚĆ FIRMY

W roku 2014 oraz 2013 nie wystąpiła wartość firmy.

Nowe spółki wchodzące w latach 2014 oraz 2013 w skład Grupy Kapitałowej zostały założone lub współtworzone przez jednostkę dominującą lub jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej Rank Progress S.A. zatem nie powstały wartości firm z tytułu ich zawiązania.

### 26. AKTYWA I REZERWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO

Podatek odroczony	Sprawozdanie z sytuacji finansowej		Sprawozdanie z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów	
	31.12.2014	31.12.2013	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013
<b>Rezerwa z tytułu podatku odrozonego</b>				
Wycena nieruchomości do wartości godziwej	5 726	8 799	(3 073)	4 732
Różnice kursowe	277	358	(81)	(102)
RMK czynne	33	32	1	(5)
Naliczone odsetki	1 120	736	384	266
Inne	1 238	253	985	127
<b>Rezerwa brutto z tytułu podatku odrozonego</b>	<b>8 394</b>	<b>10 178</b>	<b>(1 784)</b>	<b>5 018</b>
<b>Aktywa z tytułu podatku odrozonego</b>				
Wycena nieruchomości do wartości godziwej	13 668	13 841	(173)	883
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	2 126	1 853	273	-
Odpisy aktualizujące wartość należności	4 600	4 226	374	479
Odsetki naliczone	617	105	512	(23)
Wycena instrumentów pochodnych	21	81	(60)	(122)
Naliczone świadczenia pracownicze	132	80	52	(8)
Ujemne różnice kursowe	901	6	895	6
Strata podatkowa do rozliczenia	20 555	25 143	(4 588)	7 475
Odroczony przychód	-	-	-	(190)
Utrata prawa do ulgi podatkowej	412	412	-	-
Znaki towarowe	1 720	2 457	(737)	(738)
Niezapłacone zobowiązania	1 355	57	1 298	57
Inne	797	375	422	156
<b>Aktywa brutto z tytułu podatku odrozonego</b>	<b>46 904</b>	<b>48 636</b>	<b>(1 732)</b>	<b>7 975</b>
<b>Obciążenie z tytułu odrozonego podatku dochodowego</b>			<b>52</b>	<b>2 957</b>
<b>Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odrozonego, w tym:</b>	<b>38 510</b>	<b>38 458</b>		
Aktywo z tytułu podatku odrozonego	46 904	48 636		
Rezerwa z tytułu podatku odrozonego	8 394	10 178		

W związku ze strategią optymalizacji podatkowej Grupy Kapitałowej w 2013 r. nie ujęto rezerwy, która powstałaby w kwocie 15.332 tys. zł, z czego kwota 12.349 tys. zł została zrealizowana do końca listopada 2014 r. i nie będzie wymagała zapłaty. Grupa Kapitałowa wykazała natomiast aktywo w kwocie 59 tys. zł oraz rezerwę w kwocie 1.241 tys. zł (nieujęte w roku 2013), gdyż kwoty te nie zostały zrealizowane w związku ze strategią optymalizacji podatkowej i będą, w przypadku ich realizacji, w przyszłości wymagały zapłaty. Dodatkowo grupa Kapitałowa w 2014 r. rozwiązała rezerwę w kwocie 4.255 tys. zł ujętą w latach 2013 oraz 2012. Ww. operacje oraz nieujęte rezerwy wynikały z dodatnich różnic przejściowych powstałych jako różnica pomiędzy wartością godziwą a kosztem wytworzenia niektórych nieruchomości prezentowanych w nieruchomościach inwestycyjnych w budowie i nieruchomościach inwestycyjnych. Grupa Kapitałowa realizuje swoją strategię podatkową zgodnie z przepisami podatkowymi.

## 27.ZAPASY

Specyfikacja zapasów:

<b>Zapasy</b>	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
Materiały	89	407
Produkcja w toku	-	2
Produkty gotowe	46	376
Towary	110 136	111 843
<b>Zapasy razem</b>	<b>110 271</b>	<b>112 628</b>

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

Poniższa tabela prezentuje zmiany wartości zapasów w okresach sprawozdawczych:

<b>Zmiany stanu zapasów</b>	<b>01.01.2014 - 31.12.2014</b>	<b>01.01.2013 - 31.12.2013</b>
<b>Na początek okresu sprawozdawczego</b>	<b>112 628</b>	<b>115 072</b>
Nakłady i zakupy	310	1 339
Zużycie na budowę	(318)	(476)
Sprzedaż	(678)	(1 669)
Zamiana	-	(299)
Odwrocenie odpisów aktualizujących zapasy/ (Odpisy aktualizujące zapasy)	(1 438)	-
Transfer do innych aktywów	-	(782)
Inne zmniejszenia	(233)	(557)
<b>Na koniec okresu sprawozdawczego</b>	<b>110 271</b>	<b>112 628</b>

Na dzień 31 grudnia 2014 r. w ramach towarów Grupa ujęła:

<b>Nazwa projektu</b>	<b>Lokalizacja</b>	<b>Typ projektu</b>	<b>Wartość bilansowa</b>
Opole Turawa	Opole	hipermarket	3 921
Brzeg	Brzeg	market	1 003
Wrocław/ Popowice	Wrocław	osiedle mieszkaniowe	79 124
Katowice - Centrum Multifunkcyjne	Katowice	centrum multifunkcyjne	14 366
Legnica - Browar	Legnica	mieszkania, biura	6 189
Mielec	Mielec	market budowlany	5 375
Paszowice	Paszowice	nieokreślony	61
Inne	-	-	97
<b>Razem</b>			<b>110 136</b>

**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2014 r. (w tys. zł)**

Na dzień 31 grudnia 2013 r. w ramach towarów Grupa ujęła:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Typ projektu	Wartość bilansowa
Opole Turawa	Opole	hipermarket	3 921
Brzeg	Brzeg	market	1 973
Wrocław/ Popowice	Wrocław	osiedle mieszkaniowe	79 034
Katowice - Centrum Multifunkcyjne	Katowice	centrum multifunkcyjne	14 748
Legnica - Browar	Legnica	mieszkania, biura	6 413
Dąbrowa Górnicza	Dąbrowa Górnicza	galeria handlowa	299
Mielec	Mielec	market budowlany	5 340
Paszowice	Paszowice	nieokreślony	61
Inne	-	-	54
<b>Razem</b>			<b>111 843</b>

Odpisy aktualizujące zapasy na 31 grudnia 2014 r.

Nazwa projektu	Typ	Wartość brutto	Odpis aktualizujący	Odpis aktualizujący ujęty w roku 2014	Wartość bilansowa
Zgorzelec drogi	produkty gotowe	535	535	-	-
Katowice centrum multifunkcyjne	towar	23 213	8 847	382	14 366
Legnica Podkowa mieszkania	produkty gotowe	89	43	-	46
Legnica, ul. Jaworzyńska - Centorstal	towar	811	811	59	-
Brzeg - market	towar	2 000	997	997	1 003
<b>Razem</b>		<b>26 648</b>	<b>11 233</b>	<b>1 438</b>	<b>15 415</b>

Odpisy aktualizujące zapasy na 31 grudnia 2013 r.

Nazwa projektu	Typ	Wartość brutto	Odpis aktualizujący	Odpis aktualizujący ujęty w roku 2013	Wartość bilansowa
Zgorzelec drogi	produkty gotowe	535	535	-	-
Katowice centrum multifunkcyjne	towar	23 213	8 465	-	14 748
Legnica Podkowa mieszkania	produkty gotowe	730	354	-	376
Legnica, ul. Jaworzyńska - Centorstal	towar	752	752	-	-
<b>Razem</b>		<b>25 230</b>	<b>10 106</b>	-	<b>15 124</b>

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

W roku 2014 oraz 2013 odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości został określony przez porównanie wartości odzyskiwalnej z wartością bilansową poszczególnych składników zapasów.

Ujęta w roku 2014 oraz 2013 wartość odzyskiwalna nieruchomości w Katowicach, Brzegu oraz w mieszkań w Legnicy jest na poziomie wartości godziwej.

Wartość godziwa mieszkań została ustalona za pomocą podejścia rynkowego tj. wartość mieszkań została ustalona przy wykorzystaniu poziomu ceny transakcji sprzedawanych mieszkań w tej samej lokalizacji, które zostały dokonane w 2012 oraz 2013 r. Dane wejściowe do dokonania ww. wyceny były na poziomie 2 hierarchii wartości godziwej.

Wartość godziwa nieruchomości w Katowicach została ustalona za pomocą metody pozostałościowej w podejściu mieszanym. Dane wejściowe do dokonania ww. wyceny były na poziomie 2 hierarchii wartości godziwej i stanowiły dane dotyczące obiektów podobnego typu, w tym: koszty i dochody z tytułu wynajmu, stawki czynszu poszczególnych powierzchni najmu, wzrost generowanego dochodu, poziom pustostanów, koszty budowy, poziom cen możliwy do osiągnięcia na rynku z wynajmu powierzchni, zysk inwestora. Wartość nieruchomości w Katowicach w stanie przyszłym oszacowano w podejściu dochodowym metodą inwestycyjną, techniką zdyskontowanych strumieni pieniężnych. Nieruchomość w Katowicach nie jest wykorzystywana zgodnie z największym i najlepszym wykorzystaniem polegającym w tym przypadku na budowie obiektu wielofunkcyjnego. Przyczyną wykorzystywania ww. nieruchomości w inny sposób jest spowodowane realizacją przez Grupę innych, bardziej opłacalnych projektów inwestycyjnych.

Wartość godziwa nieruchomości w Brzegu została ustalona za pomocą zastosowania techniki kapitalizacji prostej metody inwestycyjnej w podejściu dochodowym oraz za pomocą metody porównania parami w podejściu porównawczym. Dane wejściowe do dokonania ww. wyceny były na poziomie 2 hierarchii wartości godziwej i stanowiły dane: czynsze najmu na przedmiotowej nieruchomości oraz podobnych nieruchomości na rynku lokalnym, poziom pustostanów, wydatki operacyjne tj. podatek od nieruchomości, koszty zużytych mediów, koszty konserwacji i remontów, ubezpieczenie, koszty zarządzania i administrowania nieruchomością, sople inflacji, oprocentowanie 10-letnich obligacje Skarbu Państwa, położenie, powierzchnia, sąsiedztwo nieruchomości, dostępność komunikacyjna, uzbrojenie, kształt działki i możliwość zabudowy.

Wyceny mieszkań w Legnicy, nieruchomości w Katowicach oraz nieruchomości w Brzegu były jednorazowymi wycenami dokonanymi w celu ustalenia kwoty odpisu lub odwrócenia odpisu aktualizującego zapasy.

Wartość odzyskiwalna nieruchomości w Zgorzelcu oraz w Legnicy na ul. Jaworzyńskiej w roku 2014 oraz 2013 odpowiada ich wartości użytkowej.

W roku 2014 ani w roku 2013 nie aktywowano żadnych odsetek dotyczących kosztów finansowania zewnętrznego na towarach.

W roku 2014 na nieruchomościach stanowiących zapasy w Katowicach, we Wrocławiu, Legnicy-Browar, Brzegu, Mielcu oraz w Opolu o łącznej wartości bilansowej 109.978 tys. zł były ustanowione hipoteki:

- Katowice: hipoteka umowna łączna na kwotę 197.273 tys. zł – hipoteka stanowi zabezpieczenie wyemitowanych obligacji serii D,
- Wrocław: hipoteka umowna łączna na kwotę 197.273 tys. zł – hipoteka stanowi zabezpieczenie wyemitowanych obligacji serii D,
- Legnica-Browar: hipoteka umowna łączna na kwotę 197.273 tys. zł – hipoteka stanowi zabezpieczenie wyemitowanych obligacji serii D oraz hipoteka przymusowa łączna na kwotę 1.468,6 tys. zł, która została ustanowiona na rzecz Gminy Legnica w związku z zabezpieczeniem płatności podatku od nieruchomości wraz z odsetkami,
- Opole: hipoteka umowna łączna na kwotę 197.273 tys. zł – hipoteka stanowi zabezpieczenie wyemitowanych obligacji serii D,
- Mielec: hipoteka umowna łączna o najwyższej kwocie zabezpieczenia do 15.000 tys. zł – hipoteka stanowi zabezpieczenie spłaty wierzytelności Banku Zachodniego WBK S.A. z siedzibą we Wrocławiu, wynikających z umowy kredytów inwestycyjnych zawartych w celu finansowania budowy Galerii Piastów w Legnicy,
- Brzeg: hipoteka przymusowa, korzystającego z pierwszeństwa zaspokojenia kwotę 11.617 tys. zł - hipoteka została wpisana na rzecz Dolnośląskiego Urzędu Skarbowego we Wrocławiu w związku ze sporem dotyczącym rozliczenia zastąpienia kredytu budowlanego przez kredy inwestycyjny, co zostało także opisane w punkcie 44.

W roku 2013 na nieruchomościach stanowiących zapasy w Katowicach, we Wrocławiu, Dąbrowie Górniczej, Legnicy-Browar oraz w Opolu o łącznej wartości bilansowej 104.415 tys. zł były ustanowione hipoteki:

- Katowice: 2 hipoteki umowne łączne na kwotę 317.273 tys. zł – hipoteki stanowią zabezpieczenie wyemitowanych obligacji serii C oraz D,
- Wrocław: 2 hipoteki umowne łączne na kwotę 317.273 tys. zł – hipoteki stanowią zabezpieczenie wyemitowanych obligacji serii C oraz D,
- Dąbrowa Górnicza: hipoteka umowna kaucyjna do kwoty 3.000 tys. zł oraz hipoteka umowna łączna kaucyjna do kwoty 3.250 tys. zł – ustanowione przez współwłaściciela nieruchomości,

- Legnica-Browar: 2 hipoteki umowne łączne na kwotę 317.273 tys. zł – hipoteki stanowią zabezpieczenie wyemitowanych obligacji serii C oraz D,
- Opole: hipoteka umowna łączna na kwotę 197.273 tys. zł – hipoteka stanowi zabezpieczenie wyemitowanych obligacji serii D.

W dniu 13 lutego 2015 r. została ustanowiona hipoteka o najwyższej kwocie zabezpieczenia do 30.600 tys. zł na nieruchomościach znajdujących się w Mielcu o wartości bilansowej na dzień 31 grudnia 2014 r. 5.375 tys. zł. Hipoteka została ustanowiona w celu zabezpieczenia spłaty wierzytelności PLUS BANK z siedzibą we Warszawie, wynikającej z umowy pożyczki hipotecznej, co zostało szerzej opisane w punkcie 46. Do dnia publikacji niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego hipoteka nie została wpisana do ksiąg wieczystych.

W dniu 25 lutego 2015 r. została wpisana przez sąd właściwy hipoteka umowna łączna w kwocie 6.000 tys. zł zabezpieczająca wierzytelność spółki CRH Sp. z o.o. z SKA siedzibą w Warszawie, wynikającą z zawarcia umowy pożyczki w dniu 13 grudnia 2014 r. Hipoteka została ustanowiona na nieruchomości stanowiącej towar w Mielcu.

W grudniu 2014 r. sąd właściwy wypisał hipotekę przymusową łączną na kwotę 1.468,6 tys. zł, która została ustanowiona na rzecz Gminy Legnica w związku z zabezpieczeniem płatności podatku od nieruchomości wraz z odsetkami, hipoteka jest ustanowiona na nieruchomości stanowiącej towar Legnica-Browar, o wartości bilansowej na dzień 31 grudnia 2014 r. 6.189 tys. zł, hipoteka została ustanowiona także na nieruchomościach stanowiących nieruchomości o nieokreślonym przeznaczeniu oraz na środkiem trwałym.

We wrześniu i październiku 2014 r. sądy właściwe wykreśliły hipoteki umowne łączne kaucyjne na kwotę 120.000 tys. zł, które stanowiły zabezpieczenie obligacji serii C i były ustanowione na nieruchomościach stanowiących towary w Katowicach, we Wrocławiu oraz w Legnicy.

W dniu 29 maja 2014 r. została wpisana hipoteka umowna łączna o najwyższej kwocie zabezpieczenia do 15.000 tys. zł na nieruchomościach znajdujących się w Mielcu o wartości bilansowej na dzień 31 grudnia 2014 r. 5.375 tys. zł, w związku z zabezpieczeniem spłaty wierzytelności Banku Zachodniego WBK S.A. z siedzibą we Wrocławiu, wynikających z umowy kredytów inwestycyjnych zawartych w celu finansowania budowy Galerii Piastów w Legnicy. Do dnia publikacji niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego hipoteka nie została wykreślona z ksiąg wieczystych.

W dniu 28 marca 2014 r. dokonano wpisu hipoteki przymusowej, korzystającego z pierwszeństwa zaspokojenia, na nieruchomości należącej do jednostki dominującej, znajdującej się w Brzegu na kwotę 11.617 tys. zł. Hipoteka została wpisana na rzecz Dolnośląskiego Urzędu Skarbowego we Wrocławiu w związku ze sporem dotyczącym rozliczenia zastąpienia kredytu budowlanego przez kredy inwestycyjny, co zostało także opisane w punkcie 44.

## **28. NALEŻNOŚCI I INNE AKTYWA**

### **Specyfikacja należności i innych aktywów długoterminowych**

<b>Należności i inne aktywa długoterminowe</b>	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
Inwestycje w papiery wartościowe	24	24
Udzielone pożyczki	976	1 299
Należności z tytułu sprzedaży aktywów trwałych	1 675	2 038
Należność z tytułu sprzedaży nieruchomości	5 147	-
Należność z tytułu rozliczenia umowy nabycia nieruchomości	-	1 015
Należności inne długoterminowe	82	-
Pozostałe koszty rozliczane w czasie	101	51
<b>Razem należności i inne aktywa netto</b>	<b>8 005</b>	<b>4 427</b>
Odpisy aktualizujące	1 453	542
<b>Należności i inne aktywa brutto</b>	<b>9 458</b>	<b>4 969</b>

Zmiana należności długoterminowych w 2014 r. jest związana głównie z należnością z tytułu Dodatkowego Opcjonalnego Wynagrodzenia wynikającego z umowy sprzedaży galerii handlowej w Pile od Klio Real Sp. z o.o. w kwocie 5.147 tys. zł, co zostało dokładniej opisane w punkcie 23 skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

## Specyfikacja należności krótkoterminowych i innych aktywów

<b>Należności krótkoterminowe z tyt. dostaw i usług oraz pozostałe należności i inne aktywa</b>	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
Należności z tytułu dostaw i usług	5 695	5 632
Należności publiczno-prawne	46 487	13 260
Rozliczenia międzyokresowe	349	363
Pozostałe należności i inne aktywa, w tym	41 859	6 669
<i>należności z tytułu udzielonych pożyczek</i>	29 972	82
<i>należność z tytułu wywłaszczenia nieruchomości w Katowicach</i>	4 500	4 500
<i>należność z tytułu sprzedaży nieruchomości</i>	1 153	-
<i>udzielony zadatek</i>	4 000	-
<i>kaucja dotycząca CH Eden</i>	-	1 005
<b>Razem należności netto</b>	<b>94 390</b>	<b>25 924</b>
Odpisy aktualizujące wartość należności	29 980	26 672
<b>Należności brutto</b>	<b>124 370</b>	<b>52 596</b>
<b>Razem należności netto</b>	<b>94 390</b>	<b>25 924</b>
- długoterminowe	-	-
- krótkoterminowe	94 390	25 924

Zmiana wartości udzielonych pożyczek krótkoterminowych w 2014 r. narastająco wynika głównie z prezentacji kwoty pożyczek o wartości na dzień 31 grudnia 2014 r. 29.886 tys. zł udzielonych przez Grupę Kapitałową dla inwestycji we wspólne przedsięwzięcie NCT Inwestycje Świętokrzyskie I Sp. z o.o. w pozycji 'należności krótkoterminowe i inne aktywa', w porównywalnym okresie ww. pożyczki prezentowane były w pozycji 'inwestycje we wspólne przedsięwzięcia'. Zmiana należności publicznoprawnych wynika głównie z rozliczeń podatku VAT, w tym dotyczącego należności VAT z tytułu zakupów nieruchomości dokonanych pomiędzy jednostkami zależnymi Grupy Kapitałowej, należność podatku VAT tego tytułu wynosi 41.997 tys. zł

## Wiekowanie należności handlowych przeterminowanych

<b>Należności przeterminowane</b>	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
do 90 dni	4 993	2 771
od 91 do 180 dni	884	327
od 181 do 360 dni	3 120	2 894
powyżej 360 dni	10 437	14 110
<b>Razem należności przeterminowane</b>	<b>19 434</b>	<b>20 102</b>
Odpisy aktualizujące należności przeterminowane	(14 443)	(9 737)
<b>Razem należności przeterminowane netto</b>	<b>4 991</b>	<b>10 365</b>

## Zmiany odpisów aktualizujących należności

<b>Odpisy aktualizujące</b>	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
Saldo początkowe	27 214	23 404
Utworzenie	5 528	4 279
Wykorzystanie	(787)	(32)
Rozwiązanie	(522)	(437)
<b>Saldo końcowe</b>	<b>31 433</b>	<b>27 214</b>

Ujęcie i odwrócenie odpisów aktualizujących należności zostało ustalone poprzez ocenę prawdopodobieństwa otrzymania przeterminowanych i wątpliwych należności. Odpisy oraz rozwiązanie i wykorzystanie odpisów należności prezentowane jest w pozycji 'pozostałe koszty operacyjne' oraz 'pozostałe przychody operacyjne' sprawozdania z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów, jedynie odpisy aktualizujące pożyczki udzielone w kwocie 911 tys. zł w 2014 r. oraz 542 tys. zł w 2013 r. zostały ujęte w pozycji 'koszty finansowe', natomiast część odpisów aktualizujących w kwocie 928 tys. zł zostało odniesione na zmniejszenie pozycji 'przychody ze sprzedaży produktów i usług' sprawozdania z zysków i strat lub innych dochodów całkowitych.

**29. KRÓTKOTERMINOWE INWESTYCJE W PAPIERY WARTOŚCIOWE**

W dniu 17 czerwca 2013 r. jednostka dominująca Rank Progress S.A. objęła 150 szt. obligacji serii A spółki External Way Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu o wartości nominalnej 15.000 tys. zł oraz 150 szt. obligacji serii A Profes Development Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu o wartości nominalnej 15.000 tys. zł. Oprocentowanie obligacji było zmienne, tj. równe stawce WIBOR 6M powiększone o marżę 5,50%. Odsetki były wypłacane w okresach 6-miesięcznych. Wykup obligacji miał nastąpić w terminie 36 miesięcy po dacie emisji, czyli w dniu 14 czerwca 2016 r.

W dniu 6 grudnia 2013 r. zostały wykupione przez emitentów posiadane obligacje serii A jednostek External Way Sp. z o.o. w liczbie 150 szt. oraz Profes Development Sp. z o.o. w liczbie 61 szt.

Pozostałe obligacje serii A na dzień 31 grudnia 2013 r. w liczbie 89 szt. i wartości nominalnej 8.900 tys. zł były przeznaczone do zbycia przez podmiot dominujący w roku 2014.

W dniu 10 lutego 2014 r. zostały wykupione przez Profes Development Sp. z o.o. obligacje serii A posiadane przez jednostkę dominującą w liczbie 9 szt. o wartości nominalnej 900 tys. zł. W dniu 28 kwietnia 2014 r. jednostka dominująca zbyła wszystkie pozostałe posiadane obligacje serii A spółki Profes Development Sp. z o.o. w liczbie 80 szt. o wartości nominalnej 8.000 tys. zł jednostce pośrednio zależnej Progress IX Sp. z o.o. za cenę 8.000 tys. zł. W dniu 29 kwietnia 2014 r. zostały wykupione przez Profes Development Sp. z o.o. wszystkie obligacje serii A posiadane przez Progress IX Sp. z o.o. w liczbie 80 szt. o wartości nominalnej 8.000 tys. zł.

**30. ŚRODKI PIENIĘŻNE****Specyfikacja**

<b>Środki pieniężne</b>	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	11 283	14 296
Pozostałe środki pieniężne	27	23
<b>Razem środki pieniężne</b>	<b>11 310</b>	<b>14 319</b>
- w tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	7 350	6 710

Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania na dzień 31 grudnia 2014 r. stanowiły środki na kontach spółek Progress XI Sp. z o.o., Progress XIII Sp. z o.o., Progress XXI Sp. z o.o. Grudziądz SKA, Progress XXIII Sp. z o.o., E.F. Progress XI Sp. z o.o., ze względu na ograniczenia w ich dysponowaniu wynikające z umów kredytowych oraz środki pieniężne na kontach bankowych jednostki dominującej w kwocie 124 tys. zł, zablokowane ze względu na czynności egzekucyjne, co zostało dokładniej opisane w punkcie 44.

Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania na dzień 31 grudnia 2013 r. stanowiły środki na kontach spółek Progress XI Sp. z o.o., Progress XIII Sp. z o.o., Progress XXI Sp. z o.o. Grudziądz SKA, Progress XIV Sp. z o.o. Chojnice SKA (dawniej Progress XXIII Sp. z o.o. Chojnice SKA) oraz E.F. Progress XI Sp. z o.o. - SKA, ze względu na ograniczenia w ich dysponowaniu wynikające z umów kredytowych.



**31. KAPITAŁ WŁASNY****Kapitał podstawowy**

Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio poprzez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu jednostki dominującej na dzień 31 grudnia 2014 r.:

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%
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%
Silver Coast Investment Sp. z o.o. SKA	2 799 563	279 956	5 599 126	7,53%	10,48%
Pioneer PKO Investment Management S.A.	2 753 005	275 301	2 753 005	7,40%	5,15%
Pozostali	15 247 151	1 524 715	15 247 151	41,00%	28,53%
<b>Razem</b>	<b>37 183 550</b>	<b>3 718 355</b>	<b>53 434 510</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Jan Mrocza kontroluje spółki Clarriford Limited oraz Colin Holdings Limited. Spółki posiada swoją siedzibę w Nikozji na Cyprze.

Kapitał podstawowy wynosi 3 718 tys. zł i dzieli się na 37.183.550 akcji o wartości nominalnej 10 groszy każda.

W dniu 8 maja 2014 r. uchwałą ZWZ Rank Progress S.A. został podwyższony kapitał podstawowy jednostki dominującej do kwoty nie niższej niż 3.718.356,00 zł i nie wyższej niż 5.058.355,00 zł, tj. o kwotę nie niższą niż 1,00 zł i nie wyższą niż 1.340.000,00 zł, które dokona się w drodze emisji nie mniej niż 10 szt. i nie więcej niż 13.400.000 szt. akcji zwykłych na okaziciela serii E, bez prawa poboru dla dotychczasowych akcjonariuszy. Wszystkie akcje serii E będą akcjami o wartości nominalnej 0,10 zł każda i zostaną objęte za wkłady pieniężne. Cena emisyjna będzie nie niższa niż 10 zł za jedną akcję serii E. Celem emisji akcji serii E jest pozyskanie kapitału na finansowanie projektów inwestycyjnych. Pozbawienie prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy pozwoli na łatwiejsze uzyskanie kapitału od nowych inwestorów oraz akumulację kapitału i wzmocnienie jej pozycji konkurencyjnej. ZWZ wyraziło zgodę i upoważniło Zarząd jednostki dominującej do ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie akcji serii E do obrotu na GPW w Warszawie. Podwyższony kapitał podstawowy nie został jeszcze zarejestrowany przez właściwy sąd. Akcje serii E nie zostały uwzględnione przy liczeniu rozwodnionego zysku za akcję ponieważ w prezentowanym okresie mają działanie antyrozwadniające. Akcje serii E mogą potencjalnie rozvodnić podstawowy zysk na akcję w przyszłości.

W dniu 8 maja 2014 r. uchwałą ZWZ Rank Progress S.A. akcje serii A zostały podzielone na akcje serii A1 w liczbie 12.750.960 szt. oraz akcje serii A2 w liczbie 3.500.000 szt. ZWZ wyraziło zgodę i upoważniło Zarząd jednostki dominującej do ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie akcji serii A2 do obrotu na GPW w Warszawie.

W dniu 12 sierpnia 2014 r. Zarząd jednostki dominującej podjął uchwałę w sprawie zamiany akcji imiennych serii A2 w ilości 3.500.000 sztuk na akcje na okaziciela. Akcje stanowiły 9,41% kapitału Spółki i były uprzywilejowane w taki sposób, iż na jedną akcję przypadały dwa głosy na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy. Akcje te upoważniały do 13,10% ogólnej liczby głosów, a po dokonaniu zamiany stanowią 7,01% głosów na WZA. Po zarejestrowaniu tej zmiany przez Sąd w dniu 22 stycznia 2015 r. ogólna liczba głosów ze wszystkich wyemitowanych przez Spółkę akcji wyniosła 49.934.510, zamiast dotychczasowych 53.434.510 głosów. Wysokość kapitału akcyjnego nie uległa zmianie. Miało to wpływ na procentowy udział Akcjonariuszy w głosach na WZA, który na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego przedstawia się następująco:

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna akcji (zł)	Liczba głosów	Udział % w kapitale	Udział % głosów
Jan Mroczyński bezpośrednio i pośrednio, w tym:	11 925 043	1 192 504	20 350 086	32,07%	40,75%
<i>Clarriford Limited</i>	8 746 103	874 610	16 116 632	23,52%	32,28%
Elsoria Trading Limited	1 526 354	152 635	3 052 708	4,10%	6,11%
Silver Coast Investment Sp. z o.o. SKA	2 799 563	279 956	5 599 126	7,53%	11,21%
Pioneer PKO Investment Management S.A.	5 031 452	503 145	5 031 452	13,53%	10,08%
Pozostali	14 386 805	1 438 681	14 386 805	38,68%	28,81%
<b>Razem</b>	<b>37 183 550</b>	<b>3 718 355</b>	<b>49 934 510</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Na dzień bilansowy 12.750.960 imiennych akcji serii A1 oraz 3.500.000 imiennych akcji serii A2 jest uprzywilejowanych co do głosu na Walnym Zgromadzeniu w ten sposób, że na jedną akcję przypadają dwa głosy. W dniu 22 stycznia 2015 r. została zarejestrowana zmiana dotycząca zniesienia uprzywilejowania wszystkich akcji A2.

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

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

38.500 akcji serii D pochodzi z podwyższenia kapitału akcyjnego, które zostało zarejestrowane w KRS w dniu 11 grudnia 2012 r.

Dnia 8 lipca 2010 r., dopuszczone do obrotu akcje serii B oraz C zadebiutowały na parkiecie podstawowym GPW w Warszawie. Akcje serii D zostały dopuszczone do obrotu giełdowego w dniu 20 marca 2013 r., natomiast wprowadzone do obrotu giełdowego zostały w dniu 25 marca 2013 r. Akcje serii A2 zostały dopuszczone do obrotu giełdowego w dniu 5 marca 2015 r.

Zgodnie z uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia jednostki dominującej z dnia 10 kwietnia 2012 r. o nabyciu akcji własnych w liczbie nie większej niż 10% ogólnej liczby akcji przeniesiono kwotę 50 000 tys. zł z kapitału zapasowego na kapitał rezerwowy. Ww. kwota została przeznaczona na nabycie akcji własnych, które może nastąpić w okresie nie dłuższym niż do dnia 10 kwietnia 2015 r.

### Wartość nominalna akcji

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

## 32. ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

### Specyfikacja zobowiązań finansowych

Zobowiązania finansowe	31.12.2014	31.12.2013
Kredyty i pożyczki	397 587	379 727
Zobowiązania z tyt. leasingu finansowego	6 031	985
Pochodne instrumenty finansowe	110	458
Obligacje	126 717	126 601
<b>Zobowiązania finansowe razem, w tym:</b>	<b>530 445</b>	<b>507 771</b>
- długoterminowe, w tym	474 703	291 516
- powyżej 1 roku do 3 lat	184 737	144 311
- powyżej 3 roku do 5 lat	156 857	42 457
- powyżej 5 lat	133 109	104 748
- krótkoterminowe	55 742	216 255

## Specyfikacja zobowiązań z tytułu kredytów bankowych i pożyczek

Zobowiązania z tyt. kredytów bankowych i pożyczek	31.12.2014	31.12.2013
<b>Kredyty bankowe, w tym</b>	<b>379 434</b>	<b>351 935</b>
- długoterminowe, w tym	338 968	164 596
- powyżej 1 roku do 3 lat	61 183	17 391
- powyżej 3 roku do 5 lat	144 676	42 457
- powyżej 5 lat	133 109	104 748
- krótkoterminowe	40 466	187 339
<b>Pożyczki, w tym</b>	<b>18 153</b>	<b>27 792</b>
- długoterminowe	10 247	597
- powyżej 1 roku do 3 lat	10 247	597
- krótkoterminowe	7 906	27 195
<b>Kredyty i pożyczki razem, w tym:</b>	<b>397 587</b>	<b>379 727</b>
- długoterminowe	349 215	165 193
- krótkoterminowe	48 372	214 534

Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek na dzień 31 grudnia 2014 r.:

Bank / Pożyczkodawca	Kredyt wg umowy		Kwota pozostała do spłaty (z odsetkami)		Warunki oprocentowania wg stanu na 31.12.2014r.	Termin spłaty na dzień 31.12.2014r.
	waluta	tys. zł	waluta	tys. zł		
BZ WBK SA	20 000 TEUR	-	16 405 TEUR	69 924	EURIBOR 1M+marża	31-01-2015 (*)
BZ WBK SA	29 317 TEUR	-	23 833 TEUR	101 585	EURIBOR 1M+marża	31-01-2015 (*)
PKO BP SA	6 779 TEUR	-	5 719 TEUR	24 374	EURIBOR 3M+marża	2032-02-01
mBank S.A.	18 709 TEUR	-	16 975 TEUR	72 352	EURIBOR 1M+marża	2027-06-30
PEKAO Bank Hipoteczny S.A.	5 762 TEUR	-	2 422 TEUR	10 324	EURIBOR 1M+marża	2018-11-29
mBank S.A.	15 770 TEUR	-	15 783 TEUR	66 562	EURIBOR 1M+marża	2023-12-20
mBank S.A.		37 300	-	-	WIBOR 1M+marża	2015-06-30
mBank Hipoteczny S.A.	5 416 TEUR	-	5 344 TEUR	22 777	EURIBOR 3M+marża	2029-09-20
mBank Hipoteczny S.A.	-	3 000	-	-	WIBOR 1M+marża	2015-02-28
mBank Hipoteczny S.A.	3 300 TEUR	-	2 492 TEUR	10 622	EURIBOR 3M+marża	2030-05-20
mBank S.A.	-	2 000	-	914	WIBOR 1M+marża	2015-07-23
<b>Razem</b>	<b>105 053 TEUR</b>	<b>42 300</b>	<b>88 973 EUR</b>	<b>379 434</b>		

(\*) w dniu 20 lutego 2015 r. zostały podpisane aneksy przedłużające termin spłaty kredytów do dnia 31 grudnia 2019 r.

Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek na dzień 31 grudnia 2013 r.:

Bank / Pożyczkodawca	Kredyt wg umowy		Kwota pozostała do spłaty (z odsetkami)		Warunki oprocentowania wg stanu na 31.12.2013r.	Termin spłaty na dzień 31.12.2013r.
	waluta	tys. zł	waluta	tys. zł		
BZ WBK SA	20 000 TEUR	-	17 277 TEUR	71 651	EURIBOR 1M+marża	2014-08-31
BZ WBK SA	29 317 TEUR	-	25 064 TEUR	103 946	EURIBOR 1M+marża	2014-09-01
PKO BP SA	6 779 TEUR	-	6 053 TEUR	25 101	EURIBOR 3M+marża	2032-02-01
mBank S.A.	18 709 TEUR	-	17 735 TEUR	73 551	EURIBOR 1M+marża	2027-06-30
PEKAO Bank Hipoteczny S.A.	5 762 TEUR	-	2 753 TEUR	11 416	EURIBOR 1M+marża	2018-11-29
mBank S.A.	-	71 500	-	53 091	WIBOR 1M+marża	2023-12-20
mBank S.A.	-	7 500	-	2 752	WIBOR 1M+marża	2014-07-31
mBank Hipoteczny S.A.	5 416 TEUR	-	2 092 TEUR	8 676	EURIBOR 3M+marża	2029-09-20
mBank Hipoteczny S.A.	-	3 000	-	1 751	WIBOR 1M+marża	2014-11-24
<b>Razem</b>	<b>82 983 TEUR</b>	<b>82 000</b>	<b>70 974 EUR</b>	<b>351 935</b>		

### **Zabezpieczenia spłaty kredytów**

Na dzień 31 grudnia 2014 r. główne zabezpieczenie spłaty kredytów stanowiły:

#### **Kredyty zaciągnięte w BZ WBK S.A. – Galeria Piastów / Legnica:**

- hipoteka łączna na nieruchomościach przynależnych do Centrum Handlowego Galeria Piastów w Legnicy do kwoty 68.516.267,90 EUR
- zastaw na udziałach w spółce Progress XIII Sp. z o.o. do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 68.516.267,90 EUR,
- zastaw na rachunkach bankowych Progress XIII Sp. z o.o. do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 68.516.267,90 EUR,
- oświadczenia o poddaniu się egzekucji,
- przelew praw z umów ubezpieczenia nieruchomości i z umów najmu,
- poręczenie Rank Progress S.A. do kwoty 68.516.267,90 EUR
- dwa weksle in blanco zabezpieczające kredyty, odsetki i inne należności w ramach umów kredytów zaciągniętych na budowę Centrum Handlowego Galeria Piastów,
- hipoteka na nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości Mielec o powierzchni 8,0 ha należącej do Progress V Sp. z o.o.
- hipoteka na nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości Mielec o powierzchni 3,1 ha należącej do Progress XIV Sp. z o.o.

#### **Kredyt zaciągnięty w PKO BP S.A. - Pasaż Grodzki / Jelenia Góra:**

- hipoteka umowna zwykła w kwocie 6 917 tys. EUR oraz umowna kaucyjna do kwoty 1 383 tys. EUR na wieczystym użytkowaniu gruntu położonym w Jeleniej Górze,
- cesja wierzytelności z aktualnych umów najmu powierzchni Pasażu Grodzkiego w Jeleniej Górze,
- przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia Pasażu Grodzkiego w Jeleniej Górze,
- weksel in blanco zabezpieczający kredyt inwestycyjny na budowę Pasażu Grodzkiego w Jeleniej Górze,
- zastaw rejestrowy na udziałach Rank Muller Jelenia Góra Sp. z o.o. do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 46.051.393,76 PLN,
- poręczenie weksla przez spółkę Rank Progress S.A.
- oświadczenie o poddaniu się egzekucji na podstawie ustawy Prawo bankowe.

#### **Kredyt zaciągnięty w mBank S.A. – Galeria Świdnica / Świdnica:**

- hipoteka łączna do kwoty 30.066.000 EUR na nieruchomościach położonych w Świdnicy,
- zastaw rejestrowy i finansowy na całości udziałów spółki Progress XI Sp. z o.o. do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 30.066.000 EUR,
- zastaw rejestrowy na zbiorze rzeczy i praw Progress XI Sp. z o.o. do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 30.066.000 EUR,
- zastaw rejestrowy i finansowy na rachunkach bankowych Progress XI Sp. z o.o. do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 30.066.000 EUR,
- cesja praw z m.in. umów najmu przyszłej galerii położonej w Świdnicy,
- poręczenie spłaty kredytu przez spółkę Rank Progress S.A. do maksymalnej kwoty 30.066.000 EUR
- oświadczenie o poddaniu się egzekucji na podstawie ustawy Prawo bankowe.

#### **Kredyt zaciągnięty w PEKAO Bank Hipoteczny S.A. – Park Handlowy Pasaż Wiślany / Grudziądz:**

- hipoteka do sumy 6.280.000 EUR zabezpieczająca spłatę wierzytelności Banku wynikających z Kredytu Inwestycyjnego oraz wynikające z niego opłaty, prowizje i koszty,
- zastaw rejestrowy, a do czasu jego ustanowienia zastaw finansowy, na wszystkich istniejących i przyszłych akcjach w spółce Kredytobiorcy,
- zastaw rejestrowy, a do czasu jego ustanowienia zastaw finansowy, na wszystkich istniejących i przyszłych udziałach w spółce Komplementariusza,
- zastaw rejestrowy oraz zastaw finansowy na wszystkich Rachunkach Bankowych prowadzonych na firmę Kredytobiorcy,
- umowa podporządkowania spłaty pożyczek udzielonych Kredytobiorcy obecnie i na przyszłość spłacie Kredytu,
- umowa podporządkowania wypłaty dywidendy spłacie Kredytu, zawarta z Akcjonariuszami,
- cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia Projektu,
- cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia Nieruchomości,
- cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia utraty zysku z działalności gospodarczej Kredytobiorcy (Business Interruption) na co najmniej okresy 12-miesięczne, w kwocie równej 12-miesięcznym przychodom z Umów Najmu,
- cesja wierzytelności z Kontraktu Budowlanego,
- cesja wierzytelności z gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej dobrego i terminowego wykonania Kontraktu Budowlanego,
- cesja wierzytelności z gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej usunięcia wad i usterek w Budynku na kwotę nie niższą niż kwota wynikająca z Kontraktu Budowlanego,

- cesja wierzytelności z zawartych i przyszłych umów najmu,
- gwarancja korporacyjna na wypadek wystąpienia obowiązku podwyższenia Kaucji DSRA do 6-krotności miesięcznej raty kapitałowo-odsetkowej wynikającej z Kredytu Inwestycyjnego, jeśli należności od któregokolwiek z najemców Nieruchomości będą wymagalne za okres przekraczający 3 miesiące,
- oświadczenie Kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji co do zobowiązań wynikających z Umowy,
- pełnomocnictwa do dysponowania Rachunkami Bankowymi wraz z blokadą warunkową.

**Kredyt zaciągnięty w mBank S.A. – Centrum Handlowe Brama Pomorza / Chojnice:**

- hipoteka łączna do kwoty 50.250.000 EUR na nieruchomościach położonych w Lipienicach koło Chojnic,
- zastaw rejestrowy i finansowy na udziałach spółki Progress XXIII Sp. z o.o. do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 50.250.000 EUR (ustanowione po 31 grudnia 2014 r.),
- zastaw rejestrowy na zbiorze rzeczy i praw majątkowych Progress XXIII Sp. z o.o. do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 50.250.000 EUR,
- zastaw rejestrowy i finansowy na rachunkach bankowych Progress XXIII Sp. z o.o. do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 50.250.000 EUR,
- cesja praw z m.in. umów najmu Centrum Handlowo Usługowego Brama Pomorza w Chojnicach,
- poręczenie spłaty kredytów przez spółkę Rank Progress S.A. do maksymalnej kwoty 37.687.500 EUR,
- oświadczenie o poddaniu się egzekucji na podstawie ustawy Prawo bankowe.

**Kredyt zaciągnięty w mBank Hipoteczny S.A. – Pogodne Centrum / Oleśnica:**

- hipoteka umowna do kwoty 10.831.904 EUR na nieruchomościach położonych w miejscowości Spalice, Gmina Oleśnica,
- cesja praw z m.in. umów najmu, umowy z generalnym wykonawcą inwestycji,
- zastaw rejestrowy na udziałach i akcjach spółki E.F. Progress XI Sp. z o.o. SKA do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 10.831.904 EUR,
- zastaw rejestrowy na udziałach spółki E.F. Progress XI Sp. z o.o. do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 10.831.904 EUR,
- pełnomocnictwo do dysponowania rachunkami bankowymi,
- oświadczenie o poddaniu się egzekucji na podstawie ustawy Prawo bankowe.

**Kredyt zaciągnięty w mBank S.A. oraz mBank Hipoteczny S.A. – Park Handlowy Miejsce Piastowe / Krosno:**

- hipoteka umowna do kwoty 4.995.000 EUR na nieruchomościach położonych w miejscowości Miejsce Piastowe
- hipoteka umowna do kwoty 3.000.000 PLN na nieruchomościach położonych w miejscowości Miejsce Piastowe,
- cesja praw z m.in. umów najmu, umowy z generalnym wykonawcą inwestycji,
- zastaw rejestrowy na udziałach i akcjach spółki Progress XXIV Sp. z o.o. Miejsce Piastowe SKA do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 6.660.000 EUR,
- pełnomocnictwo do dysponowania rachunkami bankowymi,
- oświadczenie o poddaniu się egzekucji na podstawie ustawy Prawo bankowe.

W dniu 13 grudnia 2014 r. Rank Progress S.A. zaciągnął pożyczkę od spółki CRH Sp. z o. o. 2 SKA z siedzibą w Lublinie w kwocie 4.170 tys. zł. Zabezpieczeniem pożyczki były zastawy na wszystkich akcjach spółki PXIV Sp. z o.o. SKA, na wszystkich udziałach spółek Progress V Sp. z o.o. i Progress XIV Sp. z o.o., na 50% udziałów spółki Progress XVII Sp. z o.o. należących do Grupy Kapitałowej Rank Progress S.A., poręczenie udzielone przez Pana Jana Mroczkę oraz hipoteka umowna łączna w kwocie 6.000 tys. zł ustanowiona na nieruchomościach w Mielcu stanowiących nieruchomość inwestycyjną oraz towar. Termin spłaty pożyczki został ustalony na 15 marca 2015 r. Pożyczka została spłacona w dniu 18 lutego 2015 r.

W dniu 14 grudnia 2014 r. Rank Progress S.A. zaciągnął pożyczkę od osoby fizycznej w kwocie 1.500 tys. zł. Zabezpieczeniem pożyczki był ustanowiony przez Pana Jana Mroczkę zastaw na 1.000 tys. szt. akcji serii A1 imiennych uprzywilejowanych co do głosu na WZ, o wartości nominalnej 0,1 zł każda, wyemitowanych przez podmiot dominujący. Termin spłaty pożyczki został ustalony na 25 lutego 2015 r. Pożyczka została spłacona w dniu 24 lutego 2015 r.

## Specyfikacja zobowiązań z tytułu leasingu finansowego

	31.12.2014	31.12.2013
<b>Zobowiązania z tyt. leasingu finansowego, w tym</b>	<b>6 031</b>	<b>985</b>
- długoterminowe, w tym	4 543	221
- powyżej 1 roku do 3 lat	2 609	221
- powyżej 3 roku do 5 lat	1 934	-
- krótkoterminowe	1 488	764

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

W dniach 6 i 7 października 2014 r. jednostka zależna Progress II Sp. z o.o. jako korzystający zawarła umowy leasingów finansowych gruntów niezabudowanych znajdujących się w Kłodzku oraz w Legnicy o wartości przedmiotów leasingów odpowiednio 1.340 tys. zł oraz 6.000 tys. zł. Przedmioty leasingów zostały oddane do użytkowania na czas 36 oraz 60 miesięcy, po upływie tego czasu, spełnieniu się warunków umów oraz zapłaty wszelkich opłat leasingowych finansujący przeniesie na własność korzystającego ww. przedmioty leasingów. Przedmioty leasingów stanowią nieruchomości inwestycyjne w budowie w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Nieruchomość w Kłodzku stanowiła przed podpisaniem umowy leasingu finansowego własność spółki Progress II Sp. z o.o., ww. nieruchomość w dniu 6 października 2014 r. została sprzedana leasingodawcy.

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

Minimalne opłaty leasingowe	2014		2013	
	Minimalne opłaty	Wartość bieżąca płatności	Minimalne opłaty	Wartość bieżąca płatności
- do roku	1 754	1 488	832	764
- od roku do pięciu lat	4 969	4 543	241	221
<b>Suma minimalnych opłat leasingowych</b>	<b>6 723</b>	<b>6 031</b>	<b>1 073</b>	<b>985</b>
Pomniejszona o koszty finansowe i czynszowe	(692)	-	(88)	-
<b>Bieżąca wartość minimalnych opłat leasingowych</b>	<b>6 031</b>	<b>6 031</b>	<b>985</b>	<b>985</b>

## Specyfikacja zobowiązań z tytułu wyceny pochodnych instrumentów finansowych

	31.12.2014	31.12.2013
<b>Pochodne instrumenty finansowe, w tym</b>	<b>110</b>	<b>458</b>
- długoterminowe	73	33
- powyżej 1 roku do 3 lat	73	33
- krótkoterminowe	37	425

## Specyfikacja zobowiązań z tytułu wyemitowanych obligacji

	31.12.2014	31.12.2013
<b>Wyemitowane instrumenty finansowe, w tym</b>	<b>126 717</b>	<b>126 601</b>
- długoterminowe, w tym	120 872	126 069
- powyżej 1 roku do 3 lat	120 872	126 069
- krótkoterminowe	5 845	532

Zobowiązanie z tytułu wyemitowanych obligacji na dzień 31 grudnia 2014 r. stanowią zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji serii D, natomiast zobowiązanie z tytułu wyemitowanych obligacji na dzień 31 grudnia 2013 r. stanowią zobowiązania z tytułu emisji obligacji serii D oraz E.

Na dzień 31 grudnia 2014 r. 9.216 szt. obligacji serii D znajdowało się w posiadaniu jednostki zależnej Rank Müller Jelenia Góra Sp. z o.o., zostaną one w dającej się przewidzieć przyszłości wykupione przez jednostkę dominującą oraz umorzone. Grupa Kapitałowa na dzień 31 grudnia 2014 r. posiadała zobowiązanie z tytułu wyemitowanych obligacji serii D w liczbie 121.590 szt.

Na dzień 31 grudnia 2013 r. 22.016 szt. obligacji serii D znajdowało się w posiadaniu jednostki zależnej Rank Müller Jelenia Góra Sp. z o.o., natomiast wszystkie obligacje serii E były w posiadaniu jednostek obcych. Grupa Kapitałowa na dzień 31 grudnia 2013 r. posiadała zobowiązanie z tytułu wyemitowanych obligacji serii D w liczbie 109.734 szt. oraz z tytułu wyemitowanych obligacji serii E w liczbie 18.000 szt.

Obligacje serii D w liczbie 131.750 szt. o wartości nominalnej 1 tys. zł każda zostały wyemitowane w dniu 14 czerwca 2013 r., od dnia 12 sierpnia 2013 r. są notowane w alternatywnym systemie obrotu na Catalyst. Obligacje serii E w liczbie 18.000 szt. o wartości nominalnej 1 tys. zł każda zostały wyemitowane w grudniu 2013 r., natomiast wykupione zostały w dniu 21 listopada 2014 r. Obie serie D oraz E wyemitowanych obligacji były oprocentowane wg WIBOR 6M + 5,5% z terminem wykupu 14 czerwca 2016 r. i kuponach odsetkowych płatnych co pół roku.

W dniu 21 listopada 2014 r. na podstawie umów nabycia obligacji jednostka dominująca nabyła wszystkie wyemitowane przez siebie 18.000 sztuk obligacji serii E o wartości nominalnej 1 tys. zł każda, tj. o łącznej wartości nominalnej 18.000 tys. zł, w celu ich umorzenia. 12.800 sztuk obligacji zostało nabyte od spółki zależnej Rank Müller Jelenia Góra Sp. z o.o., a 5.200 sztuk obligacji - od spółki powiązanej Clarriford Limited z siedzibą na Cyprze. W zamian za przeniesienie praw z obligacji jednostka dominująca zobowiązała się zapłacić na rzecz ww. podmiotów 1.038,15 zł za jedną obligację, czyli łącznie kwotę 13.288,3 tys. zł oraz 5.398,4 tys. zł w terminie do dnia 31 grudnia 2014 r, z czego kwota 13.288,3 tys. zł stanowi transakcję wewnątrzgrupową i została wyeliminowana w niniejszym sprawozdaniu finansowym.

W związku z zawartą w dniu 26 sierpnia 2014 r. umową sprzedaży nieruchomości w Pile, obligatariusze posiadający obligacje Rank Progress S.A. serii D mieli możliwość na warunkach zawartych w Warunkach Emisji Obligacji przedstawić w terminie 14 dni od dnia 27 sierpnia 2014 r. część lub wszystkie posiadane przez siebie obligacje do dobrowolnego ich nabycia przez Emitenta w celu ich umorzenia. W związku z powyższym w dniu 26 listopada 2014 r. zostały wykupione od jednostek obcych 944 szt. obligacji serii D, jednostka dominująca zobowiązała się zapłacić 1.036,62 zł za jedną obligację, czyli łącznie kwotę 978,6 tys. zł, wykupione obligacje zostały umorzone w dniu wykupu.

Zabezpieczenie wyemitowanych obligacji serii D stanowią ustanowione w 2013 roku:

- hipoteka umowna łączna na kwotę 197.273 tys. PLN na nieruchomości stanowiącej środek trwały znajdującej się w Legnicy
- Hipoteka umowna łączna na kwotę 197.273 tys. PLN na nieruchomości Browar/ Legnica,
- Hipoteka umowna łączna na kwotę 197.273 tys. PLN na nieruchomości Osiedle Ptasia/ Legnica,
- hipoteka umowna łączna na kwotę 197.273 tys. PLN na nieruchomości w Katowicach,
- hipoteka umowna łączna na kwotę 197.273 tys. PLN na nieruchomości w Zgorzelcu,
- hipoteka umowna łączna na kwotę 197.273 tys. PLN na nieruchomości we Wrocławiu,
- hipoteka umowna łączna na kwotę 197.273 tys. PLN na nieruchomości w Opolu,
- hipoteka umowna łączna na kwotę 197.273 tys. PLN na nieruchomości w Olsztynie,
- hipoteka umowna łączna na kwotę 197.273 tys. PLN na nieruchomości w Skarżysku Kamiennej.

Ww. nieruchomości są własnością jednostek należących do Grupy Kapitałowej Rank Progress S.A.

W trzecim kwartale 2014 r. właściwy Sąd wykreślił wszystkie, ustanowione jako zabezpieczenie wykupionych w 2013 r. obligacji serii C, hipoteki umowne łączne kaucyjne kaucyjne, które były wpisane w Księgi Wieczyste nieruchomości:

- hipoteka umowna łączna kaucyjna na kwotę 120.000 tys. PLN na nieruchomości Browar/ Legnica,
- hipoteka umowna łączna kaucyjna na kwotę 120.000 tys. PLN na nieruchomości Fortepiany/ Legnica,
- hipoteka umowna łączna kaucyjna na kwotę 120.000 tys. PLN na nieruchomości w Katowicach,
- hipoteka umowna łączna kaucyjna na kwotę 120.000 tys. PLN na nieruchomości we Wrocławiu – działka o powierzchni 3,7720 ha
- hipoteka umowna łączna kaucyjna na kwotę 120.000 tys. PLN na nieruchomości we Wrocławiu – działki o łącznej powierzchni 3,0691 ha
- hipoteka umowna łączna kaucyjna na kwotę 120.000 tys. PLN na nieruchomości w Zgorzelcu – działki o łącznej powierzchni 2,669 ha,
- hipoteka umowna łączna kaucyjna na kwotę 120.000 tys. PLN na nieruchomości w Zgorzelcu – działki o łącznej powierzchni 1,8223 ha.

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

	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
<b>Długoterminowe</b>	<b>7 566</b>	-
a) zobowiązanie z tytułu nieujętej straty wspólnego przedsięwzięcia NCT Inwestycje Świętokrzyskie I Sp. z o.o.	2 575	-
b) zobowiązanie z tytułu nabycia spółki zależnej	2 897	-
c) rezerwa	1 701	-
d) pozostałe	393	-
<b>Krótkoterminowe, w tym</b>	<b>97 822</b>	<b>55 615</b>
a) zobowiązania z tytułu dostaw i usług	7 915	5 328
b) zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i inne	58 324	3 928
c) zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	740	458
e) zobowiązania z tytułu nabytych usług budowlanych i gruntów	23 849	23 899
f) zobowiązania z tytułu nabycia nieruchomości w Szkocji	1 150	9 218
g) zobowiązania z tytułu nabycia spółki zależnej	-	2 500
h) inne zobowiązania, w tym:	5 844	10 284
- kaucje otrzymane od najemców powierzchni handlowych	1 364	1 003
- kaucje zatrzymane dotyczące prac budowlanych	3 020	8 810
- inne	1 460	471
<b>Razem</b>	<b>105 388</b>	<b>55 615</b>

Zmiana stanu zobowiązań z tytułu podatków, ceł i ubezpieczeń wynika głównie ze zmiany zobowiązań z tytułu podatku VAT dotyczącego sprzedaży nieruchomości dokonanych pomiędzy jednostkami zależnymi w Grupie Kapitałowej. Zwiększenie zobowiązań dotyczących podatku VAT z tego tytułu wynosi 41.997 tys. zł, ww. zobowiązanie z tytułu VAT zostało uregulowane w styczniu 2015 r. Zwiększenie zobowiązań z tytułu podatku VAT wynika także ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej w miejscowości Piła.

Zobowiązanie z tytułu nabycia spółki zależnej w kwocie 2.500 tys. zł razem z naliczonymi odsetkami w kwocie 397 tys. zł zostało przesunięte na zobowiązania długoterminowe w związku z przedłużeniem terminu spłaty.

Rezerwa długoterminowa w kwocie 1.701 tys. zł stanowi zobowiązanie z tytułu kaucji zatrzymanej dotyczącej prac budowlanych. Grupa po analizie zobowiązania z lat ubiegłych w kwocie 1.028 tys. zł przeniosła zobowiązanie do rezerwy ze względu na niepewność dotyczącą terminu i prawdopodobieństwa zapłaty, co jest sprawą sporną z kontrahentem. Grupa powiększyła ww. rezerwę w bieżącym okresie sprawozdawczym doliczając odsetki w kwocie 673 tys. zł. Kwota zakładanego zwrotu związana z realizacją tej rezerwy wynosi 1.005 tys. zł, została ona w całości objęta odpisem aktualizującym.

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

W roku 2014 oraz 2013 jednostka dominująca nie wypłaciła ani nie zadeklarowała wypłaty dywidendy.

**35. INFORMACJE O TRANSAKCYJACH ZE STRONAMI POWIĄZANYMI**

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

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



Transakcje ze stronami powiązаныmi w roku 2014

Rodzaj powiązania	Strona powiązana	Transakcja	Obroty	Saldo na 31.12.2014				
				Należności	Zobowiązania			
Jednostki mające znaczący wpływ na Grupę	Clarriford Limited	Zakup usługi	5		5			
		Udzielona pożyczka	-	75	-			
		Odsetki od udzielonej pożyczki	4	11	-			
		Odsetki od otrzymanych pożyczek	-	-	26			
		Obligacje serii D	-	-	35			
		Odsetki od obligacji serii D	256	-	0			
		Zobowiązanie z tytułu wykupu obligacji serii F	310	-	5 398			
		Sprzedaż - refaktura	8	8	-			
		Wynajem lokalu	1	1	-			
		Udzielone pożyczki	-	24 927	-			
Wspólne przedsięwzięcia	NCT Inwestycje Świętokrzyskie I Sp. z o.o.	Odsetki od udzielonych pożyczek	1 248	4 959	-			
		Zakup usług najmu tablicy reklamowej	1	-	-			
		Wynajem lokalu	1	-	-			
		Udzielone pożyczki	-	3 549	-			
		Odsetki od udzielonych pożyczek	205	331	-			
		Jednostki zależne (współzależne) od kluczowego personelu kierowniczego lub członków ich bliskiej rodziny	Colin Holdings Limited	Inne usługi - sprzedaż	-	20	-	
				MB Progress I Sp. z o. o.	Zakup udziałów	397	-	2 897
					Wynajem lokalu	1	-	-
				MB Progress Capital Limited	Sprzedaż - pozostałe	1	-	-
					Wynajem lokalu	1	-	-
Development "Progress 1" Sp. z o.o.	Wynajem lokalu			15	-	-		
	Klub Con Cuore Małgorzata Mrocza			Zakup usług gastronomicznych	55	-	-	
"BRAND" Piotr Kowalski				Zakup usług komercjalizacji obiektów	255	1	-	
	Wynajem samochodu			30	7	-		
Jednostki zależne (współzależne) od kluczowego personelu kierowniczego lub członków ich bliskiej rodziny	Choice Sp. z o. o.			Zwrot kosztów udziału w targach nieruchomości - sprzedaż	-	4	-	
		Wynajem lokalu	1	-	-			
		Czynsz najmu w obiektach handlowych	242	27	-			
		Zakupy - pozostałe	11	-	6			
		Sprzedaż - pozostałe	4	2	-			
		Broaster Sp. z o. o.	Wynajem lokalu	1	-	-		
			Czynsz najmu w obiektach handlowych	158	18	-		
			Zakupy - napoje, konsumpcja	16	-	1		
		EFEZ Polska Sp. z o. o.	Wynajem lokalu	1	-	-		
			Sprzedaż środków trwałych	1	-	-		
Czynsz najmu w obiektach handlowych	433		55	-				
Zakup usług gastronomicznych	54		-	1				
Zakupy - pozostałe	11		-	-				

**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2014 r. (w tys. zł)**

		Wynajem lokalu	35	12	-
		Wynajem samochodu - sprzedaż	7	5	-
		Sprzedaż - pozostałe	3	2	-
		Zakup wyposażenia	136	-	11
	MJM Group S.A.	Najem samochodu - zakup	298	-	95
		Czynsz najmu w obiektach handlowych	425	60	-
		Zakup usług gastronomicznych	9	-	-
		Otrzymane pożyczki	10 023	-	9 829
		Odsetki od otrzymanych pożyczek	380	-	338
	Mind Progress Sp. z o.o.	Wynajem lokalu	1	-	-
		Zakup usług graficznych, marketingowych	2 288	-	558
Jednostki zależne (współzależne) od kluczowego personelu kierowniczego lub członków ich bliskiej rodziny	Developing Minds Sp. z o.o.	Wynajem lokalu	1	1	-
	PR Progress Sp. z o.o.	Wynajem lokalu	1	-	-
		Zakup usług marketingowych	193	1	15
	Profescapital Sp. z o.o.	Zakup usług	185	-	-
	Argentis Sp. z o.o.	Zakup usług doradztwa prawnego	175	-	27
	Axon Tax Sp. z o.o.	Zakup usług doradztwa podatkowego	515	-	106
	Miller, Canfield, W.Babicki, A. Chelchowski i Wspólnicy S.k.	Zakup usług doradztwa prawnego	2	-	2
		Zakup usługi księgowej	3 030	-	222
		Wynajem lokalu	56	-	-
	Progress XXVIII Sp. z o.o.	Otrzymana pożyczka	-	-	40
		Odsetki od otrzymanej pożyczki	2	-	2
		Udzielona pożyczka	-	40	-
		Odsetki od udzielonej pożyczki	2	2	-
	Małgorzata Mrocza i Jan Mrocza	Refaktura za media	1	1	-
	Małgorzata Mrocza	Wynagrodzenie	46	-	6
		Sprzedaż spółki Colin Holdings Limited	-	4	-
	Jan Mrocza	Zakup Osiedle Ptasia / Legnica	-	-	365
	Dariusz Domszy	Sprzedaż lokalu mieszkalnego	-	277	-
	Marcin Gutowski	Najem mieszkania - zakup	31	3	-
		Czynsz najmu w obiektach handlowych	124	-	-
Pozostałe jednostki powiązane	Cinema 3D S.A. (*)	Sprzedaż samochodu	207	-	-
		Zakupy - pozostałe	2	-	-

(\*) Jednostka była powiązana do lutego 2014 r.

Transakcje ze stronami powiązаныmi w roku 2013

Rodzaj powiązania	Strona powiązana	Transakcja	Obroty	Saldo na 31.12.2013	
				Należności	Zobowiązania
Jednostki mające znaczący wpływ na Grupę	Colin Holdings Limited	Inne usługi - sprzedaż	-	20	-
		Udzielona pożyczka	-	75	-
		Odsetki od udzielonej pożyczki	3	6	-
	Clarriford Limited	Otrzymane pożyczki	12 500	-	-
		Odsetki od otrzymanych pożyczek	143	-	26
		Obligacje serii D	11 900	-	9 638
		Odsetki od obligacji serii D	452	-	36
Wspólne przedsięwzięcie (części transakcji niewyeliminowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym - dotyczące drugiego udziałowca)	NCT Inwestycje Świętokrzyskie I Sp. z o. o.	Usługa księgową i usługą najmu	16	-	-
		Sprzedaż - refaktury	20	4	-
		Udzielone pożyczki	786	24 928	-
		Odsetki od udzielonych pożyczek	1 364	3 712	-
	Progress XVII Sp. z o. o.	Usługa księgową i najmu	14	-	-
		Udzielone pożyczki	4 008	4 008	-
		Odsetki od udzielonych pożyczek	166	166	-
		Sprzedaż usług księgowych i usług najmu	110	-	-
		Czynsz najmu w obiektach handlowych	752	7	-
		Wynajem samochodu	6	-	-
Cinema 3D S.A.	Sprzedaż wynagrodzenie za polecenie leasingu	41	41	-	
	Sprzedaż - pozostałe	6	-	-	
	Zakupy - pozostałe	3	-	-	
	Odsetki od udzielonych pożyczek	28	-	-	
	Zakup udziałów	-	-	2 500	
	Usługa księgową i najmu	15	-	-	
	Odsetki od udzielonej pożyczki	12	-	-	
	Usługa księgową i najmu	15	-	-	
	Wynajem lokalu	18	1	-	
	Zakup usług gastronomicznych	218	5	-	
Jednostki zależne (współzależne) od kluczowego personelu kierowniczego lub członków ich bliskiej rodziny	"BRAND" Piotr Kowalski	Zakup usług komercjalizacji obiektów	241	-	-
		Wynajem samochodu	30	5	-
		Zwrot kosztów udziału w targach nieruchomości - sprzedaż	-	4	-
	Choice Sp. z o. o.	Usługa księgową i najmu	110	21	-
		Czynsz najmu w obiektach handlowych	253	55	-
	Broaster Sp. z o. o.	Zakupy - pozostałe	8	-	1
		Usługa księgową i najmu	92	16	-
		Czynsz najmu w obiektach handlowych	169	34	-
		Zakup usług	246	-	-
		Zakupy - pozostałe	5	-	2
EFEZ Polska Sp. z o. o.	Sprzedaż - pozostałe	6	-	-	
	Usługa księgową i najmu	76	13	-	
	Czynsz najmu w obiektach handlowych	327	88	-	
	Zakup usług gastronomicznych	38	-	2	
	Zakupy - pozostałe	2	-	2	
	Usługa księgową i najmu	29	3	-	
	Zakup usług i towarów	68	-	26	
MJM Group S.A.	Wynajem samochodu	23	3	-	
	Sprzedaż samochodu	503	-	-	
	Wynajem lokalu	67	41	-	
	Dofinansowanie	2 583	-	-	
	Otrzymana pożyczka	2 600	-	116	
	Odsetki od otrzymanej pożyczki	19	-	-	

**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2014 r. (w tys. zł)**

		Usługa księgowo i najmu	15	1	-
	Mind Progress Sp. z o. o.	Zakup usług graficznych, marketingowych	1 550	37	41
	Developing Minds Sp. z o.o.	Usługa księgowo i najmu	14	11	-
	PR Progress Sp. z o.o.	Usługa księgowo i najmu	14	4	-
		Zakup usług marketingowych	1 095	5	99
	Profescapital Sp. z o.o.	Zakup usług	718	-	-
		Obligacje serii A	15 000	8 900	-
		Odsetki od obligacji serii A	402	32	-
	Profes Development Sp. z o.o.	Obligacje serii D	15 000	-	8 897
		Naliczone odsetki od obligacji serii D	403	-	33
		Zakup usług doradztwa	11	-	-
	Axon Tax Sp. z o.o.	Zakup usług doradztwa podatkowego	256	-	53
	Miller, Canfield, W.Babicki, A. Chełchowski i Wspólnicy S.k.	Zakup usług doradztwa prawnego	88	-	-
	ABAK S.A.	Sprzedaż jednostki zależnej	5	5	-
		Zakup usługi księgowej	100	-	224
	Progress XXVIII Sp. z o.o. (***)	Usługa najmu	5	-	-
		Sprzedaż środków trwałych	52	-	-
		Sprzedaż - pozostałe	1	1	-
	Małgorzata Mroccka, Jan Mroccka	Sprzedaż lokali mieszkalnych	634	1	-
		Sprzedaż spółki Colin Holdings Limited	4	4	-
	Jan Mroccka	Zakup Osiedle Ptasia / Legnica	2 000	-	365
		Odsetki od udzielonych pożyczek	18	-	-
	Dariusz Domszy	Sprzedaż lokalu mieszkalnego	-	277	-
		Otrzymana pożyczka	29 000	-	-
	Elsoria Trading Limited (****)	Odsetki od otrzymanej pożyczki	119	-	-
		Otrzymana pożyczka	18 000	-	-
	Elsoria Polska I Sp. z o.o. (****)	Odsetki od otrzymanej pożyczki	194	-	-
		Emisja obligacji serii D	22 250	-	-
	PATI Mariola Bartnicka (*)	Wynajem lokalu	24	-	-
		Usługa księgowo i najmu	45	-	-
	3 Naj Sp. z o. o. w upadłości likwidacyjnej (*)	Czynsz najmu w obiektach handlowych	85	-	-
		Inne usługi - sprzedaż	38	-	-
		Usługa gastronomiczna - zakup	22	-	-
		Usługa księgowo i najmu	38	-	-
	Condizione Sp. z o. o. (*)	Czynsz najmu w obiektach handlowych	684	-	-
		Wynajem samochodu	9	-	-
		Zakup usług	28	-	-
		Usługa księgowo i najmu	43	-	-
	Sicilliano Sp. z o. o. (*)	Czynsz najmu w obiektach handlowych	102	-	-
		Zakup towarów i usług	7	-	-
	United Labs Sp. z o. o. (*)	Usługa księgowo i najmu	8	-	-
	Kancelaria Adwokacka Łukasz Kurdyś (*)	Zakup usług doradztwa prawnego	7	-	-
	Kancelaria Adwokacka Jakub Górski (*)	Zakup usług doradztwa prawnego	178	-	-
	KMG Lawyers & Advisors Łukasz Kurdyś, Michał Miłoś, Jakub Górski s.c. (*)	Zakup usług doradztwa prawnego	119	-	-
		Wynajem samochodu	15	-	-
	KJ Investment Progress II Sp. z o.o. Sp. J, (**)	Otrzymana pożyczka	400	-	-
		Odsetki od otrzymanej pożyczki	2	-	-
	Kullar Gobi Sp. z o. o. (**)	Odsetki od udzielonych pożyczek	17	-	-

(\*) Jednostki były powiązane do 8 lipca 2013 r.

(\*\*) Jednostki były powiązane do 24 maja 2013 r.

(\*\*\*) Jednostka była jednostką zależną do 20 grudnia 2013 r.

(\*\*\*\*) Jednostki były powiązane do 13 grudnia 2013 r.

Kwoty nieuregulowanych płatności nie są zabezpieczone i zostaną rozliczone w środkach pieniężnych.

## Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2014 r. (w tys. zł)

W roku 2013 oraz w latach ubiegłych jednostka dominująca wystawiła weksle in blanco zabezpieczające umowy leasingowe spółki Cinema 3D S.A. Na dzień 31 grudnia 2014 oraz 2013 r. zabezpieczone weksłami zobowiązanie Cinema 3D S.A. z tytułu umów leasingu wynosi odpowiednio 1.885 tys. zł oraz 2.805 tys. zł.

W roku 2014 nie ujęto rezerw ani kosztów z tytułu należności wątpliwych lub nieściągalnych wynikających z transakcji ze stronami powiązanymi. W roku 2013 ujęto odpisy należności wynikające z transakcji z jednostkami powiązanymi w kwocie 313 tys. zł, które zostały ujęte w 'pozostałych kosztach operacyjnych' sprawozdania z zysków i strat lub innych dochodów całkowitych.

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

### 36. WYNAGRODZENIE I INNE ŚWIADCZENIA NA RZECZ KLUCZOWEGO PERSONELU KIEROWNICZEGO

W latach 2014-2013 poza krótkoterminowymi świadczeniami pracowniczymi w formie wynagrodzeń Grupa nie dokonywała na rzecz kluczowego personelu kierowniczego innych świadczeń.

Wynagrodzenie na rzecz kluczowego personelu kierowniczego przedstawiało się następująco:

<b>Wynagrodzenie kluczowego personelu kierowniczego</b>	<b>01.01.2014 - 31.12.2014</b>	<b>01.01.2013 - 31.12.2013</b>
Zarząd jednostki dominującej- wynagrodzenia	2 000	1 480
Rada Nadzorcza jednostki dominującej- wynagrodzenia	470	672
Zarząd jednostek zależnych – wynagrodzenia	541	547
Rada Nadzorcza jednostki dominującej - wynagrodzenie od jednostek zależnych w ramach pełnienia innych funkcji	-	144
<b>Razem</b>	<b>3 011</b>	<b>2 843</b>

### 37. ZATRUDNIENIE

<b>Zatrudnienie</b>	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
Pracownicy fizyczni	27	17
Pracownicy umysłowi	60	48
<b>Razem</b>	<b>87</b>	<b>65</b>

### Koszt wynagrodzeń

<b>Koszty zatrudnienia</b>	<b>01.01.2014 - 31.12.2014</b>	<b>01.01.2013 - 31.12.2013</b>
Wynagrodzenia	7 678	8 325
Składki na ubezpieczenie społeczne i inne świadczenia	1 215	1 780
<b>Razem</b>	<b>8 893</b>	<b>10 105</b>

### 38. AKTYWA WARUNKOWE

Na dzień 31 grudnia 2014 oraz 2013 r. nie wystąpiły aktywa warunkowe.

### **39. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE**

#### **Na dzień 31 grudnia 2014 r. Grupa posiadała następujące istotne zobowiązania warunkowe:**

W związku z transakcjami sprzedaży dwóch nieruchomości w Grupie Kapitałowej dokonanych w 2014 r. Grupa Kapitałowa ujęła zobowiązanie warunkowe dotyczące zapłaty podatku PCC od obu transakcji wraz z odsetkami w wysokości 3,7 mln zł. Sprawa została szerzej opisana w p. 44.

W roku 2009 miała miejsce 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. W związku z tą transakcją jednostka dominująca prowadzi spór z Dolnośląskim Urzędem Skarbowym we Wrocławiu, który jest szerzej opisany w punkcie 44. Zobowiązanie podatkowe zostało określone w wysokości ok. 5 mln zł, przy czym całkowita kwota do zapłaty dla Emitenta (należność główna wraz z należnościami ubocznymi) wynosi 8 mln. Powyższa kwota nie została ujęta jako zobowiązania na dzień 31 grudnia 2014 r. gdyż Zarząd stoi na stanowisku, iż prawdopodobieństwo przegrania sporu wynosi 5-10%. Kwota ze względu na swoją istotność została zakwalifikowana jako zobowiązanie warunkowe na dzień 31 grudnia 2014 r.

Zobowiązanie warunkowe z tytułu poręczenia łącznie wszystkich weksli wystawionych jako zabezpieczenie leasingu spółki Cinema 3D S.A. w latach 2013-2012 na dzień 31 grudnia 2014 r. wynosi 1.885 tys. zł.

W dniu 6 września 2011 r. spółka zależna „E.F. Progress IX” Sp. z o.o. wystawiła na rzecz Gminy Miejsce Piastowe dwa weksle własne in blanco z tytułu umowy dotyczącej wybudowania w miejscowości Miejsce Piastowe skrzyżowania oraz drogi gminnej. W przypadku nieprzekazania bezpłatnego, niewykonania budowy skrzyżowania łączącego drogą krajową z drogą gminną w Miejscu Piastowym weksle mogą być wypełnione na kwoty odpowiednio: 1.000 tys. zł oraz do wysokości dochodzonej przez Generalną Dyрекcję Dróg Krajowych i Autostrad w Rzeszowie z tytułu kar umownych w kwocie 10 zł/m<sup>2</sup> powierzchni za każdy dzień zwłoki wykonania budowy skrzyżowania oraz 10 zł/ m<sup>2</sup>/dzień za zajęcie większej powierzchni niż określona w umowie bez zezwolenia. W dniu 15 listopada 2012 r. z powodu wywiązania się z umowy jednostka dominująca otrzymała 1 weksel wystawiony w dniu 6 września 2011 r., który zabezpieczał wykonanie zobowiązań do kwoty 1.000 tys. zł.

W dniu 7 września 2011 r. spółka zależna „E.F. Progress IX” Sp. z o.o. wystawiła na rzecz Gminy Miejsce Piastowe weksel własny in blanco z tytułu umowy dotyczącej ustalenia zakresu i szczegółowych warunków przebudowy drogi krajowej, wykonania inwestycji niedrogowej – budowy obiektu handlowo-usługowego oraz przebudowy drogi krajowej polegającej na budowie tej drogi z projektowaną drogą gminną w miejscowości Miejsce Piastowe. W przypadku niewykonania przedmiotu umowy w terminie, nienależytego wykonania przedmiotu umowy, niewykonania umowy w związku z odstąpieniem od realizacji weksel może być wypełniony na kwoty odpowiednio: 0,2% wartości przedmiotu umowy za każdy dzień zwłoki, 0,2% wartości przedmiotu umowy za każdy dzień zwłoki w usunięciu wad, 50% wartości przedmiotu umowy.

W dniu 7 maja 2014 r. zostały dokonane wpisy dwóch zastawów rejestrowych ustanowionych na obligacjach serii D wyemitowanych przez jednostkę dominującą, należących do spółki zależnej Rank Müller Jelenia Góra Sp. z o.o. Zastaw 1 został ustanowiony na rzecz ElSORIA Trading Limited z siedzibą w Nikozji na Cyprze na obligacjach serii D o łącznej wartości nominalnej 9.159 tys. zł., o najwyższej kwocie zabezpieczenia do 9.159 tys. zł. Zastaw 2 został ustanowiony na rzecz Klio Real Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Ustanowienie zastawu 2 było jednym z warunków umowy z Klio Real Sp. z o.o. z dnia 15 kwietnia 2014 r., opisanej w punkcie 23. Zastaw 2 został ustanowiony na obligacjach serii D o łącznej wartości nominalnej 22.000 tys. zł, o najwyższej kwocie zabezpieczenia do 12.000 tys. zł. W dniu 16 czerwca 2014 r. zostało wystawione postanowienie przez właściwy sąd o wykreśleniu Zastawu 2.

#### **Na dzień 31 grudnia 2013 r. Grupa posiadała następujące istotne zobowiązania warunkowe:**

W roku 2009 miała miejsce 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. W związku z tą transakcją jednostka dominująca prowadzi spór z Dolnośląskim Urzędem Skarbowym we Wrocławiu, który jest szerzej opisany w punkcie 45. 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. Zobowiązanie podatkowe zostało określone w wysokości ok. 5 mln zł, przy czym całkowita kwota do zapłaty dla Emitenta (należność główna wraz z należnościami ubocznymi) wynosi 7,8 mln. Powyższa kwota nie została ujęta jako zobowiązania na dzień 31 grudnia 2013 r. gdyż Zarząd stoi na stanowisku, iż prawdopodobieństwo przegrania sporu wynosi 5-10%. Kwota ze względu na swoją istotność została zakwalifikowana jako zobowiązanie warunkowe na dzień 31 grudnia 2013 r.

W I półroczu 2013 r. jednostka dominująca poręczyła weksle in blanco, stanowiące zabezpieczenie umów leasingowych sprzętu dla jednostki powiązanej Cinema 3D S.A. w łącznej kwocie 74 tys. zł. Zobowiązanie warunkowe z tytułu poręczenia łącznie wszystkich weksli wystawionych jako zabezpieczenie leasingu spółki Cinema 3D S.A. na dzień 31 grudnia 2013 r. wynosi 2.805 tys. zł.

W celu zawarcia transakcji sprzedaży nieruchomości w Kaliszu spółka zależna Progress X Sp. z o.o. jako sprzedający zobowiązała się do wykonania wszelkich zobowiązań dotyczących sprzedawanych nieruchomości. Jednostka dominująca jako gwarant wystawiła w dniu 8 lutego 2012 r. gwarancje na rzecz Kalisz Retail Sp. z o.o. w celu zabezpieczenia wykonania wszelkich zobowiązań dotyczących sprzedawanej nieruchomości. Gwarancje zostały ustalone do wysokości początkowej ceny sprzedaży 37 000 tys. EUR i obowiązywały do 8 lutego 2014 r.

W dniu 6 września 2011 r. spółka zależna „E.F. Progress IX” Sp. z o.o. wystawiła na rzecz Gminy Miejsce Piastowe dwa weksle własne in blanco z tytułu umowy dotyczącej wybudowania w miejscowości Miejsce Piastowe skrzyżowania oraz drogi gminnej. W przypadku nieprzekazania bezpłatnego, niewykonania budowy skrzyżowania łączącego drogę krajową z drogą gminną w Miejscu Piastowym weksle mogą być wypełnione na kwoty odpowiednio: 1.000 tys. zł oraz do wysokości dochodzonej przez Generalną Dyрекcję Dróg Krajowych i Autostrad w Rzeszowie z tytułu kar umownych w kwocie 10 zł/m<sup>2</sup> powierzchni za każdy dzień zwłoki wykonania budowy skrzyżowania oraz 10 zł/ m<sup>2</sup>/dzień za zajęcie większej powierzchni niż określona w umowie bez zezwolenia. W dniu 15 listopada 2012 r. z powodu wywiązania się z umowy jednostka dominująca otrzymała 1 weksel wystawiony w dniu 6 września 2011 r., który zabezpieczał wykonanie zobowiązań do kwoty 1.000 tys. zł.

W dniu 7 września 2011 r. spółka zależna „E.F. Progress IX” Sp. z o.o. wystawiła na rzecz Gminy Miejsce Piastowe weksel własny in blanco z tytułu umowy dotyczącej ustalenia zakresu i szczegółowych warunków przebudowy drogi krajowej, wykonania inwestycji niedrogowej – budowy obiektu handlowo-usługowego oraz przebudowy drogi krajowej polegającej na budowie tej drogi z projektowaną drogą gminną w miejscowości Miejsce Piastowe. W przypadku niewykonania przedmiotu umowy w terminie, nienależytego wykonania przedmiotu umowy, niewykonania umowy w związku z odstąpieniem od realizacji weksel może być wypełniony na kwoty odpowiednio: 0,2% wartości przedmiotu umowy za każdy dzień zwłoki, 0,2% wartości przedmiotu umowy za każdy dzień zwłoki w usunięciu wad, 50% wartości przedmiotu umowy.

#### **40. CELE I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM**

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Grupa, należą kredyty bankowe, kredyty w rachunku bieżącym, pożyczki, umowy leasingu finansowego oraz wyemitowane obligacje. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność Grupy. Grupa posiada też aktywa finansowe, takie jak należności z tytułu dostaw i usług i inne należności, pożyczki udzielone, środki pieniężne i depozyty krótkoterminowe, które powstają bezpośrednio w toku prowadzonej przez nią działalności.

W 2014 r. Grupa zawarła walutowe kontrakty terminowe typu forward, które miały służyć zabezpieczeniu ryzyka niekorzystnych zmian kursów EURO w przypadku zastąpienia kredytu w zł kredytem w EUR oraz w przypadku zaciągnięcia rat kredytu w EUR.

W 2013 r. Grupa zawarła walutowe kontrakty terminowe typu forward, które miały służyć zabezpieczeniu ryzyka niekorzystnych zmian kursów EURO w przypadku zastąpienia kredytu w zł kredytem w EUR

oraz w przypadku zaciągania rat kredytu w EUR oraz kontrakt IRS na stałą stopę procentową 0,65% w stosunku rocznym w odniesieniu do połowy wartości kredytu zaciągniętego na budowę Parku Handlowego Pasaż Wiślany w Grudziądzu.

Na dzień 31 grudnia 2014 r. Grupa posiadała jeden kontrakt IRS oraz jeden kontrakt terminowy forward zabezpieczający zmianę kursu EUR. Data zapadalności kontraktu IRS została ustalona na 30 listopada 2016 r., data zapadalności kontraktu zabezpieczającego zmianę kursu EUR została ustalona na 5 lutego 2015 r. WW. kontrakt został ostatecznie rozliczony w dniu 3 lutego 2015 r.

Na dzień 31 grudnia 2013 r. Grupa posiadała dwa kontrakty IRS oraz 8 kontraktów terminowych forward zabezpieczających zmianę kursu EUR. Data zapadalności kontraktów IRS została ustalona na 1 września 2014 r. oraz na 30 listopada 2016 r., data zapadalności 3 kontraktów zabezpieczających kurs waluty EUR została ustalona na 28 stycznia 2014 r., natomiast pozostałe 5 kontraktów zabezpieczających zmianę kursu EUR zapadało około co miesiąc w okresie pomiędzy 10 stycznia a 5 maja 2014 r.

Główne rodzaje ryzyka wynikającego z instrumentów finansowych Grupy obejmują ryzyko stopy procentowej przepływów pieniężnych, ryzyko płynności, ryzyko walutowe oraz ryzyko kredytowe. Zarząd weryfikuje i uzgadnia zasady zarządzania każdym z tych rodzajów ryzyka – zasady te zostały w skrócie omówione poniżej.

### **Ryzyko stopy procentowej**

Narażenie Grupy na ryzyko wywołane zmianami rynkowych stóp procentowych dotyczy przede wszystkim długoterminowych zobowiązań finansowych ze zmienną stopą procentową tj. kredytów bankowych, wyemitowanych obligacji, pożyczek i zobowiązań z tytułu zawartych umów leasingu. Do końca 2014 r. Grupa uważała, iż ryzyko stopy procentowej nie miało znaczącego wpływu na jej wyniki finansowe. Grupa chroni się przed niekorzystnymi zmianami stopy procentowej poprzez zawieranie kontraktów zamiany zmiennej stopy procentowej na stałą. Ewentualne trwające turbulencje na rynkach finansowych mogą jednak spowodować, że ocena tego ryzyka może w przyszłości ulec zmianie.

### **Ryzyko kredytowe**

Grupa zawiera transakcje w większości z renomowanymi firmami o dobrej zdolności kredytowej. Wszyscy klienci, którzy pragną korzystać z kredytów kupieckich, poddawani są procedurom weryfikacji. Ponadto, dzięki bieżącemu monitorowaniu stanów należności, narażenie Grupy na ryzyko nieściągalnych należności nie jest wysokie. Zabezpieczenia należności handlowych stanowią kaucje oraz gwarancje bankowe. Analiza wiekowa przeterminowanych należności zaprezentowana jest w nocie 28. W odniesieniu do innych aktywów finansowych Grupy, takich jak pożyczki udzielone, środki pieniężne i ich ekwiwalenty, ryzyko kredytowe Grupy powstaje w wyniku niemożności dokonania zapłaty przez drugą stronę umowy, a maksymalna ekspozycja na to ryzyko równa jest wartości bilansowej tych instrumentów.

### **Ryzyko walutowe**

Grupa zawiera umowy najmu powierzchni w większości w walucie EURO, w związku z czym występuje ryzyko walutowe związane z niekorzystną zmianą kursu waluty EURO w stosunku do zł. W celu zabezpieczenia ryzyka zmiany kursu EURO stosowanego jako waluta rozliczenia przychodu najmu, Grupa w roku 2014 oraz 2013 zmieniała kredyty bankowe służące finansowaniu inwestycji ze zł na kredyty w EURO. Przyszłe inwestycje w nieruchomości o przepływach uzależnionych od waluty EURO będą zabezpieczone w znaczącym zakresie poprzez kredyty bankowe finansujące te inwestycje denominowane w EURO.

Grupa zawiera walutowe kontrakty terminowe typu forward, które służą zabezpieczeniu ryzyka niekorzystnych zmian kursów EURO w przypadku zamiany uzyskanych kredytów bankowych ze zł na EURO oraz w przypadku otrzymywania rat kredytu w walucie EUR. Na dzień 31 grudnia 2014 r. Grupa posiadała jeden otwarty kontrakt typu forward (na dzień 31 grudnia 2013 r. Grupa posiadała 8 otwartych kontraktów typu forward).

### **Ryzyko związane z płynnością**

Grupa monitoruje ryzyko braku funduszy przy pomocy narzędzia okresowego planowania płynności. Narzędzie to uwzględnia terminy zapadalności zarówno inwestycji jak i aktywów finansowych (np. konta należności, pozostałych aktywów finansowych) oraz prognozowane przepływy pieniężne z działalności operacyjnej. Celem Grupy jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie z rozmaitych źródeł finansowania, takich jak kredyty



inwestycyjne, umowy leasingu finansowego, pożyczki, dłużne papiery wartościowe. Dywersyfikacja tych źródeł oraz różne okresy zapadalności finansowania zapewniają utrzymanie płynności.

Celem Grupy jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie z rozmaitych źródeł finansowania, takich jak kredyty inwestycyjne oraz w rachunku bieżącym, umowy leasingu finansowego, pożyczki, dłużne papiery wartościowe. Dywersyfikacja tych źródeł oraz różne okresy zapadalności finansowania zapewniają utrzymanie płynności.

Rank Progress S.A. jest spółką dominującą Grupy Kapitałowej obejmującej łącznie 50 jednostek zależnych prowadzących inwestycje w nieruchomości, które są na różnych etapach realizacji. Część jednostek zależnych jest na etapie nabywania nieruchomości, część – na etapie procedur administracyjnych doprowadzających do uzyskania pozwolenia na budowę, część – na etapie budowy, część na etapie zarządzania wybudowaną nieruchomością. Wszystkie działania inwestycyjne i operacyjne podejmowane przez jednostki zależne są nakierowane na osiągnięcie przychodów zarówno z najmu nieruchomości handlowych jak i ich ewentualnej sprzedaży, a w efekcie na zapewnieniu jednostce dominującej cyklicznego i w miarę stabilnego wpływu środków pieniężnych, które mają obsłużyć zarówno koszty działania Spółki, jej źródła finansowania jak i pozwolić na dystrybucję środków do jednostek powiązanych realizujących zakupy nieruchomości i prowadzących procesy inwestycyjne w ramach wieloletniego planu inwestycyjnego. Ewentualne przyszłe zaburzenia w prognozowanych wpływach z jednostek powiązanych do jednostki dominującej mogą doprowadzić do tymczasowych trudności płynnościowych i to pomimo wykorzystania przez Spółkę innych źródeł finansowania, w tym pożyczek od podmiotów zewnętrznych, kredytów obrotowych jak i emisji długu.

Zarząd Spółki od kilkunastu miesięcy prowadzi intensywne rozmowy z wieloma potencjalnymi nabywcami nieruchomości należących do Grupy Rank Progress. Proces negocjacyjny przy tego typu dużych i skomplikowanych transakcjach jest jednak relatywnie długi. Dodatkowo rynek nieruchomości komercyjnych przeżywał w ostatnich dwóch latach przejściowe osłabienie, co wpłynęło na to, że poziom cenowy ofert dotychczas składanych Zarządowi nie był satysfakcjonujący. Z uwagi na dobro Spółki i wszystkich jej Akcjonariuszy Zarząd nie przystał na owe propozycje, decydując się na dalsze poszukiwanie podmiotów, które byłyby w stanie zaproponować warunki finansowe odpowiadające rzeczywistej, rynkowej wartości nieruchomości należących do Grupy Kapitałowej.

W międzyczasie Emitent korzystał z instrumentów finansowych, które zapewniały mu płynność finansową, a nie prowadziły do rozwodnienia kapitału, co było w ocenie Zarządu korzystne dla akcjonariuszy. Jednakże po ostatniej emisji obligacji serii D, możliwość uzyskania tego typu źródeł finansowania została istotnie ograniczona.

Obecnie w Spółce wystąpiło dodatkowe zapotrzebowanie finansowe związane z koniecznością obsługi bieżących zobowiązań spółki oraz stałego zasilania spółki zależnej Rank Müller Jelenia Góra Sp. z o.o. oraz Progress XIII Sp. z o.o. w celu obsługi kredytów zaciągniętych przez te podmioty pozyskanych na finansowanie odpowiednio: Pasażu Grodzkiego oraz Galerii Piastów. W przypadku Progress XIII Sp. z o.o. konieczność ta pojawiła się w związku z podpisanymi w dniu 20 lutego 2015 r. aneksami do umów kredytowych. Obie spółki wymagają dodatkowego wsparcia finansowego na poziomie ok. 300 tys. zł miesięcznie, które jest na bieżąco udzielane przez Emitenta.

Jak wskazano powyżej, przyjęty model biznesowy sprawia, że wpływy z posiadanych przez Grupę Kapitałową nieruchomości oraz z usług świadczonych stronom trzecim są niewystarczające do przeprowadzenia planu inwestycyjnego bez uszczerbku dla regulowania bieżących zobowiązań jednostki dominującej, w tym obsługi jej zadłużenia jak i obsługi kredytów zaciągniętych przez Grupę kredytów na finansowanie nieruchomości. W celu terminowego wywiązywania się przez Grupę zarówno z zobowiązań bieżących, kredytowych jak i inwestycyjnych, model zakłada sprzedaż nieruchomości komercyjnych w ciągu kilku lat od wprowadzenia ich do użytkowania, w miarę pojawiania się potrzeb finansowych. W ostatnim okresie taka potrzeba wystąpiła, jednak w planowanym terminie, sprzedaż wybranych nieruchomości nie miała miejsca ze względu na przedłużające się procedury negocjacyjne. W celu utrzymania płynności Emitenta i Grupy, Zarząd Spółki podjął wszelkie niezbędne kroki w celu pozyskania dodatkowych źródeł finansowania, w tym przede wszystkim, pożyczek od stron trzecich i jednostek powiązanych, które zostaną spłacone w momencie dokonania transakcji sprzedaży.

Zarząd Spółki ocenia, iż prowadzone obecnie negocjacje w sprawie sprzedaży wybranych nieruchomości handlowych, do których należą: Galeria Świdnicka w Świdnicy, Centrum Handlowe Brama Pomorza w Chojnicach, park handlowy Pasaż Wiślany w Grudziądzu, minicentrum handlowe Pogodne Centrum w Oleśnicy i park handlowy Miejsce Piastowe k. Krosna charakteryzują się wysokim stopniem zaawansowania dającym podstawę do przekonania iż transakcja powinna mieć miejsce w przeciągu następnych 3 - 4 miesięcy. Wpływy z planowanej transakcji będą na poziomie wystarczającym na realizację planu inwestycyjnego Grupy i na bieżące regulowanie zobowiązań bieżących jak i kredytowych przynajmniej w ciągu roku od daty publikacji niniejszego sprawozdania. Również spółki zależne wymagające stałego

zasilania w środki, w tym wymienione powyżej Rank Müller Jelenia Góra Sp. z o.o. oraz Progress XIII Sp. z o.o., zostaną w odpowiedni sposób zaopatrzone w środki pozwalające na prowadzenie przez nie działalności w najbliższej przyszłości.

W ciągu następnych kilku lat, Grupa Kapitałowa przeprowadzi kilka nowych projektów inwestycyjnych, które będą sukcesywnie sprzedawane w celu pozyskania środków na utrzymanie Grupy i kontynuowanie planu inwestycyjnego.

Analiza wymagalności zobowiązań finansowych zaprezentowana jest w nocie 32.

#### **41. ANALIZA WRAŻLIWOŚCI**

##### **Cele i zasady zarządzania ryzykiem rynkowym:**

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

##### **Ryzyko stopy procentowej:**

Grupa korzysta ze zobowiązań głównie w formie kredytów o oprocentowaniu zmiennym oraz obligacji o oprocentowaniu zmiennym. W roku 2014 średnia ważona stopa oprocentowania dla wszystkich kredytów i obligacji wyniosła 4,48% (w roku 2013: 4,95%), natomiast odsetki od kredytów i obligacji obciążające wynik finansowy wyniosły 25.144 tys. zł (w roku 2013: 22.532 tys. zł).

Analiza wrażliwości odsetek na stopę procentową w roku 2014:

<b>Zmiana stóp procentowych</b>	<b>średnia ważona stopa oprocentowania kredytów i obligacji [%]</b>	<b>Odsetki</b>	<b>Wpływ na wynik netto</b>	<b>Wpływ na kapitał własny</b>
+0,25 p.p.	4,73%	26 493	(1 165)	(1 165)
+0,50 p.p.	4,98%	27 892	(2 330)	(2 330)
+0,75 p.p.	5,23%	29 291	(3 495)	(3 495)
+1,00 p.p.	5,48%	30 689	(4 661)	(4 661)
-0,25 p.p.	4,23%	23 695	1 165	1 165
-0,50 p.p.	3,98%	22 296	2 330	2 330
-0,75 p.p.	3,73%	20 897	3 495	3 495
-1,00 p.p.	3,48%	19 499	4 661	4 661

Analiza wrażliwości odsetek na stopę procentową w roku 2013:

<b>Zmiana stóp procentowych</b>	<b>średnia ważona stopa oprocentowania kredytów i obligacji [%]</b>	<b>Odsetki</b>	<b>Wpływ na wynik netto</b>	<b>Wpływ na kapitał własny</b>
+0,25 p.p.	5,20%	23 671	(923)	(923)
+0,50 p.p.	5,45%	24 810	(1 845)	(1 845)
+0,75 p.p.	5,70%	25 949	(2 768)	(2 768)
+1,00 p.p.	5,95%	27 089	(3 691)	(3 691)
-0,25 p.p.	4,70%	21 393	923	923
-0,50 p.p.	4,45%	20 254	1 845	1 845
-0,75 p.p.	4,20%	19 115	2 768	2 768
-1,00 p.p.	3,95%	17 975	3 691	3 691

##### **Ryzyko walutowe**

Grupa narażona jest na ryzyko walutowe z tytułu zawieranych transakcji. Praktycznie wszystkie umowy podpisywane z najemcami są denominowane w EURO. Średnioroczny ważony przychodami kurs EURO w roku 2014 wyniósł 4,1845 PLN/EUR (w roku 2013: 4,1974 PLN/EUR). W roku 2014 przychody z czynszu denominowane w EURO wynosiły 41.155 tys. zł (w roku 2013: 29.308 tys. zł), co stanowiło 26% przychodów ogółem (w roku 2013: 60%).

Analiza wrażliwości przychodów na kurs euro:

Zmiana średniego kursu euro w 2014 roku	Średni kurs euro po zmianie	Przychody	Wpływ na wynik netto	Wpływ na kapitał własny
+5%	4,3937	43 267	1 790	1 790
+10%	4,6030	45 328	3 579	3 579
+15%	4,8122	47 388	5 369	5 369
+20%	5,0214	49 448	7 159	7 159
- 5%	3,9753	39 147	(1 790)	(1 790)
-10%	3,7661	37 086	(3 579)	(3 579)
-15%	3,5568	35 026	(5 369)	(5 369)
-20%	3,3476	32 966	(7 159)	(7 159)

Zmiana średniego kursu euro w 2013 roku	Średni kurs euro po zmianie	Przychody	Wpływ na wynik netto	Wpływ na kapitał własny
+5%	4,4073	30 773	1 187	1 187
+10%	4,6171	32 239	2 374	2 374
+15%	4,8270	33 704	3 561	3 561
+20%	5,0369	35 170	4 748	4 748
- 5%	3,9875	27 843	(1 187)	(1 187)
-10%	3,7777	26 377	(2 374)	(2 374)
-15%	3,5678	24 912	(3 561)	(3 561)
-20%	3,3579	23 446	(4 748)	(4 748)

Jednymi z kosztów wyrażonych w EURO w roku 2014 r. były odsetki od kredytów które wyniosły 13.767 tys. zł (w roku 2013: 9.585 tys. zł), co stanowiło 11% kosztów ogółem (w roku 2013: 12%). Średni efektywny kurs EURO wyniósł 4,2021 PLN/EUR w roku 2014 (w roku 2013: 4,1975 PLN/EUR).

Analiza wrażliwości odsetek na kurs EURO:

Zmiana średniego kursu euro w 2014 roku	Średni kurs euro po zmianie	Odsetki	Wpływ na wynik netto	Wpływ na kapitał własny
+5%	4,4122	14 455	(586)	(586)
+10%	4,6223	15 144	(1 171)	(1 171)
+15%	4,8324	15 832	(1 757)	(1 757)
+20%	5,0425	16 520	(2 343)	(2 343)
- 5%	3,9920	13 079	586	586
-10%	3,7819	12 390	1 171	1 171
-15%	3,5718	11 702	1 757	1 757
-20%	3,3617	11 014	2 343	2 343

Zmiana średniego kursu euro w 2013 roku	Średni kurs euro po zmianie	Odsetki	Wpływ na wynik netto	Wpływ na kapitał własny
+5%	4,4074	10 064	(388)	(388)
+10%	4,6173	10 544	(776)	(776)
+15%	4,8271	11 023	(1 165)	(1 165)
+20%	5,0370	11 502	(1 553)	(1 553)
- 5%	3,9876	9 106	388	388
-10%	3,7778	8 627	776	776
-15%	3,5679	8 147	1 165	1 165
-20%	3,3580	7 668	1 553	1 553

Dodatkowo Grupa dokonała przeszacowania wartości niektórych nieruchomości do wartości godziwej, których wartość została wyrażona przez rzeczoznawcę w walucie EURO. Łączne wartości godziwe obiektów należących do Grupy, wycenione na dzień 31 grudnia 2014 r., zostały ustalone na poziomie 145.551 tys. EUR (w roku 2013: 138.188 tys. EUR), co wg kursu euro z dnia 31 grudnia 2014 r. wynoszącego 4,2623

**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2014 r. (w tys. zł)**

PLN/EUR (z dnia 31 grudnia 2013 r.: 4,1472 PLN/EUR) stanowiło kwotę 620.382 tys. zł (w roku 2013: 573.093 tys. zł).

Analiza wrażliwości wartości godziwej na kurs EURO:

Zmiana kursu euro na dzień 31.12.2014	Kurs euro po zmianie	Wycena	Wpływ na wynik netto	Wpływ na kapitał własny
+5%	4,4754	651 401	25 125	25 125
+10%	4,6885	682 420	50 251	50 251
+15%	4,9016	713 439	75 376	75 376
+20%	5,1148	744 458	100 502	100 502
- 5%	4,0492	589 363	(25 125)	(25 125)
-10%	3,8361	558 344	(50 251)	(50 251)
-15%	3,6230	527 325	(75 376)	(75 376)
-20%	3,4098	496 306	(100 502)	(100 502)

Zmiana kursu euro na dzień 31.12.2013	Kurs euro po zmianie	Wycena	Wpływ na wynik netto	Wpływ na kapitał własny
+5%	4,3546	601 748	24 786	24 786
+10%	4,5619	630 403	49 572	49 572
+15%	4,7693	659 057	74 359	74 359
+20%	4,9766	687 712	99 145	99 145
- 5%	3,9398	544 439	(24 786)	(24 786)
-10%	3,7325	515 784	(49 572)	(49 572)
-15%	3,5251	487 129	(74 359)	(74 359)
-20%	3,3178	458 475	(99 145)	(99 145)

Grupa dokonała także wyceny kredytów zaciągniętych w walucie EURO. Łączna wartość kredytów zaciągniętych przez Grupę na dzień 31 grudnia 2014 r. wynosi 88.973 tys. EUR (w roku 2013: 70.974 tys. EUR), co wg kursu euro z dnia 31 grudnia 2014 r. wynoszącego 4,2623 PLN/EUR (z dnia 31 grudnia 2013 r.: 4,1472 PLN/EUR) stanowiło kwotę 379.230 tys. zł (w roku 2013: 294.343 tys. zł).

Zmiana kursu euro na dzień 31.12.2013	Kurs euro po zmianie	Wycena	Wpływ na wynik netto	Wpływ na kapitał własny
+5%	4,3546	309 061	(11 921)	(11 921)
+10%	4,5619	323 778	(23 842)	(23 842)
+15%	4,7693	338 495	(35 763)	(35 763)
+20%	4,9766	353 212	(47 684)	(47 684)
- 5%	3,9398	279 626	11 921	11 921
-10%	3,7325	264 909	23 842	23 842
-15%	3,5251	250 192	35 762	35 762
-20%	3,3178	235 475	47 683	47 683

Zmiana kursu euro na dzień 31.12.2014	Kurs euro po zmianie	Wycena	Wpływ na wynik netto	Wpływ na kapitał własny
+5%	4,4754	398 191	(15 358)	(15 358)
+10%	4,6885	417 153	(30 717)	(30 717)
+15%	4,9016	436 114	(46 076)	(46 076)
+20%	5,1148	455 076	(61 435)	(61 435)
- 5%	4,0492	360 268	15 359	15 359
-10%	3,8361	341 307	30 718	30 718
-15%	3,6230	322 345	46 077	46 077
-20%	3,4098	303 384	61 436	61 436

## 42. INSTRUMENTY FINANSOWE

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

Wyszczególnienie	Kategoria zgodnie z MSR 39	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
		31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
<b>Aktywa finansowe</b>					
Posiadane akcje	WwWGpWF	24	24	100	65
Pożyczki udzielone	PiN	30 948	1 381	30 948	1 381
Pochodne instrumenty finansowe	WwWGpWF	-	386	-	386
w tym walutowe kontrakty terminowe typu forward - przeznaczone do obrotu	WwWGpWF	-	386	-	386
Środki pieniężne		11 310	14 319	11 310	14 319
Posiadane obligacje innej jednostki	UdtW	-	8 932	-	8 932
Należności z tytułu dostaw i usług	PiN	5 695	5 632	5 695	5 632
Pozostałe należności	PiN	95 250	22 514	95 250	22 514
<b>Zobowiązania finansowe</b>					
Kredyty i pożyczki otrzymane	PZFwgZK	397 587	379 727	397 587	379 727
Zobowiązania z tyt. leasingu finansowego	PZFwgZK	6 031	985	6 031	985
Pochodne instrumenty finansowe	WwWGpWF	110	458	110	458
w tym kontrakty zabezpieczające stopę procentową	WwWGpWF	110	458	110	458
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	PZFwgZK	7 915	5 333	7 915	5 333
Zobowiązania z tyt. dłużnych papierów wartościowych	PZFwgZK	126 717	126 601	123 948	127 314
Pozostałe zobowiązania	PZFwgZK	97 473	50 287	97 473	50 287

Użyte skróty:

PiN – Pożyczki udzielone i należności

PZFwgZK – Pozostałe zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu

UdtW - Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności

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

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

Wartość godziwa instrumentów nienotowanych: pożyczek i kredytów bankowych, zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego wyemitowanych obligacji serii E oraz posiadanych obligacji innej jednostki jest zbliżona do ich wartości godziwych ze względu na to, że nie wystąpiły istotne zmiany rynkowe, które mogłyby doprowadzić do wyceny powyżej lub poniżej ich zamortyzowanego kosztu. Na 31 grudnia 2014 r. oraz 31 grudnia 2013 r. ww. wartości bilansowe instrumentów finansowych są zbliżone do ich wartości godziwych.

Na dzień 31 grudnia 2014 r. oraz 31 grudnia 2013 r. wyemitowane obligacje serii D były notowane na aktywnym rynku Catalyst, natomiast posiadane akcje jednostki obcej były notowane na GPW i ich wartość godziwa pochodzi bezpośrednio z rynku, co oznacza, że hierarchia wartości godziwej ww. instrumentów finansowych była na poziomie 1.

Instrumenty pochodne wyceniane są za pomocą technik opartych na obserwowalnych danych rynkowych (kurs walutowy, stopa procentowa). Technika wyceny polega na dyskontowaniu przepływów pieniężnych przy użyciu spotowych i terminowych kursów wymiany walut oraz stóp procentowych.

### Hierarchia wartości godziwej

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

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

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

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

Aktywa wyceniane w wartości godziwej:

Wyszczególnienie	Wartość godziwa			
	31.12.2014 r.	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3
Posiadane akcje jednostki obcej	100	100	-	-

Wyszczególnienie	Wartość godziwa			
	31.12.2013 r.	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3
Posiadane akcje jednostki obcej	65	65	-	-
Instrumenty pochodne - walutowe kontrakty forward	386	-	386	-

Zobowiązania wyceniane w wartości godziwej:

Wyszczególnienie	Wartość godziwa			
	31.12.2014 r.	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3
Instrument pochodny - kontrakt IRS	73	-	73	-
Instrument pochodny - walutowy kontrakt forward	37	-	37	-

Wyszczególnienie	Wartość godziwa			
	31.12.2013 r.	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3
Instrumenty pochodne - kontrakty IRS	458	-	458	-

W roku 2014 oraz 2013 nie miały miejsca przesunięcia między hierarchiami instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej.

### 43.ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM

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

Grupa zarządza strukturą kapitałową i w wyniku zmian warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, Grupa może zmienić wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy, zwrócić kapitał akcjonariuszom lub wyemitować nowe akcje. W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2014 r. oraz dnia 31 grudnia 2013 r. nie wprowadzono żadnych istotnych zmian do celów, zasad i procesów obowiązujących w tym obszarze.

### 44.SPRAWY SĄDOWE

#### EF 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 wpierv 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 kasacyjnej 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 wnioski, 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 obecnie ok. 7,9 mln (w tym ok. 2,84 mln odsetek i ok. 240 tys. kosztów egzekucyjnych; zapłacono już ponad 408 tys. zł kosztów egzekucyjnych i odsetek). Kwota ta nie została, do dnia dzisiejszego, przez Emitenta zapłacona w całości.

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.

Jednocześnie, wobec uprawomocnienia się decyzji organu podatkowego, Naczelnik Dolnośląskiego Urzędu Skarbowego, działając jako organ egzekucyjny, wszczął u Emitenta egzekucję mającą na celu przymusową zapłatę podatku. Mianowicie, pod koniec grudnia 2013 roku organ egzekucyjny zawiadomił Emitenta o zablokowaniu jego rachunków bankowych i przeprowadził czynności egzekucyjne, polegające ściągając z rachunku bankowego ponad 408 tysięcy zł.

Dnia 27 czerwca 2014 roku Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu wydał wyrok (sygn. akt I SA/Wr 261/14) w którym uchylił decyzję Dyrektora Izby Skarbowej we Wrocławiu i uznał, że ww. decyzja nie podlega wykonaniu. W pisemnym uzasadnieniu motywów rozstrzygnięcia WSA we Wrocławiu wskazał, iż organ podatkowy w sposób wadliwy przeprowadził postępowanie dowodowe w sprawie. W szczególności sąd wskazał, iż organ podatkowy nie przesłuchał świadków, ani nie uwzględnił dowodów składanych przez Emitenta, pomimo, że miał taki obowiązek ze względu na zasadę czynnego udziału strony w postępowaniu. Tym samym organ podatkowy oparł swoje rozstrzygnięcie na wybiórczym materiale dowodowym.

Dyrektor Izby Skarbowej we Wrocławiu wniósł, dnia 12 września 2014 roku, skargę kasacyjną od przedmiotowego wyroku. W swojej skardze Dyrektor Izby Skarbowej we Wrocławiu wskazał, że zaskarżony wyrok nie odpowiada prawu, ponieważ zgromadzony przez organ materiał dowodowy jest kompletny i wyraźnie wskazuje, że w sprawie wystąpiło przewalutowanie udzielonego Emitentowi kredytu. Należy wskazać, że skarga kasacyjna Dyrektora Izby Skarbowej jest co do zasady powtórzeniem argumentów przedstawianych przez Dyrektora Izby Skarbowej w toku postępowania administracyjnego, z tą różnicą, że Dyrektor Izby Skarbowej przedstawił, na potwierdzenie swoich argumentów, nowy dowód w sprawie, co zdaniem Emitenta, na tym etapie postępowania sądownoadministracyjnego, jest niedopuszczalne.

Zarząd negatywnie ocenia możliwość uwzględnienia skargi organu podatkowego przez NSA. Po pierwsze, orzeczenie WSA we Wrocławiu dotyczy głównie braku zebrania i rozpatrzenia w sprawie całości materiału dowodowego, z którymi to uchybieniami proceduralnymi prowadzonego postępowania podatkowego, Dyrektorowi Izby Skarbowej we Wrocławiu będzie niezmiernie trudno polemizować. Po drugie, wskazywanie przez Dyrektora Izby Skarbowej we Wrocławiu, na etapie skargi kasacyjnej, na nowy dowód w sprawie, tylko potwierdza zasadność uznania przez WSA we Wrocławiu, że w sprawie, na etapie postępowania podatkowego, nie został zebrany i rozpatrzony cały materiał dowodowy, co było argumentem, na podstawie którego WSA we Wrocławiu uchylił decyzję Dyrektora Izby Skarbowej we Wrocławiu.

Emitent również wniósł skargę kasacyjną w przedmiotowej sprawie. W swojej skardze Emitent wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku WSA we Wrocławiu z uwagi na brak jednoznacznego wskazania przez WSA we Wrocławiu wszystkich uchybień Dyrektora Izby Skarbowej, w szczególności tych dotyczących niewłaściwego zakwalifikowania przez Emitenta wydatków poczynionych na dofinansowanie najemcy lokalu w Galerii Piastów (zdaniem Dyrektora Izby Skarbowej we Wrocławiu, powinny one zwiększać wartość początkową budynku, natomiast zdaniem Emitenta powinny być zaliczone bezpośrednio w ciężar kosztów uzyskania przychodów).

Zarząd Emitenta pozytywnie ocenia szanse uwzględnienie skargi Emitenta przez NSA ze względu na błędy sądu I instancji w zakresie interpretacji umowy łączącej strony (tj. Emitenta i najemcę).

W związku z wydanym przez WSA we Wrocławiu wyrokiem Naczelnik Dolnośląskiego Urzędu Skarbowego we Wrocławiu zawiadomieniem z dnia 19 sierpnia 2014 wstrzymał realizację zajęcia wierzytelności, co oznacza, że nie może przeprowadzać nowych czynności egzekucyjnych od momentu wydania wyroku przez WSA we Wrocławiu. Pozostają natomiast w mocy wszelkie czynności egzekucyjne przedsięwzięte przez Naczelnika Dolnośląskiego Urzędu Skarbowego we Wrocławiu do momentu wydania wyroku, w tym blokada starych rachunków bankowych Emitenta (nowy rachunek został już otwarty i nie podlega zajęciu), zastaw rejestrowy na udziałach i hipoteka przymusowa na nieruchomości.

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

W latach 2009-2011 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.

Prezydent Miasta Legnica stwierdzając, iż Emitent w nieprawidłowy sposób deklarował korzystanie ze zwolnienia z podatku od nieruchomości, wszczął postępowania dotyczące określenia wysokości zobowiązania podatkowego Emitenta w podatku od nieruchomości za lata 2009, 2010 i 2011.

Organ podczas postępowania wskazał iż Emitent poprzez wniesienie aportu do spółki PROGRESS XII Sp. z o.o. w postaci nieruchomości przy ulicy Najśw. Marii Panny oraz przy ulicy Grodzkiej oraz przez brak realizacji nowych inwestycji przy ulicy Witelona i przy ulicy Senatorskiej w myśl zapisów § 2 ust. 1 uchwały Nr XL/409/05 Rady Miejskiej Legnicy z dnia 28 listopada 2005 r. w sprawie przyjęcia Programu pomocy horyzontalnej na rozwój małych i średnich przedsiębiorstw na terenie miasta Legnicy, Emitent nie dopełnił warunków uprawniających do skorzystania ze zwolnienia z podatku od nieruchomości



w ramach Programu pomocy horyzontalnej, tak więc utracił prawo do tego zwolnienia z podatku od nieruchomości.

W związku z powyższym Organ w dniu 26 listopada 2014 r. wydał dwie decyzje określające wysokość zobowiązania z tytułu podatku od nieruchomości dla Spółki za lata 2009 i 2010 – 2011 w kwotach: 600 448,00 zł za 2009 rok, 1 166 131 zł za 2010 roku oraz w kwocie 1 164 202 zł za 2011 rok. Emitent w dniu 10 grudnia 2014 r. wniósł odwołania od w/w decyzji.

Z przedmiotowymi postępowaniami oraz wydanymi w nich nieostatecznymi decyzjami wiąże się ryzyko konieczności zwrotu pomocy horyzontalnej otrzymanej przez Emitenta w latach 2009 – 2011, tj. kwoty ok. 2,9 mln zł wraz z odsetkami od zaległości podatkowych (ok. 1,4 mln). Łączna kwota ewentualnej zaległości wynosi ok. 4,3 mln zł.

Zarząd ocenia pozytywnie szanse uwzględnienia odwołania, 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 zbywając dwie inwestycje z czterech (w związku z którymi to inwestycjami na których Emitent uzyskał pomoc horyzontalną), przestał spełniać on warunki uprawniające uzyskanie tejże pomocy horyzontalnej. Natomiast Emitent stoi na stanowisku, że w przypadku zbycia dwóch z czterech inwestycji, zmianie ulega tylko wysokość kosztów kwalifikowanych warunkujących wielkość udzielonej pomocy horyzontalnej, a nie samo prawo do uzyskania tejże pomocy.

### **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. Organ odwoławczy na mocy decyzji z dnia 17 lutego 2014 roku uwzględnił odwołanie i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi I instancji, ze względu na braki w postępowaniu dowodowym, w szczególności brak określenia kwalifikacji prawnej dofinansowania u otrzymujących to dofinansowanie oraz brak oceny materiału dowodowego w świetle przepisów o cenach transferowych.

Dnia 24 października 2014 roku Dyrektor Urzędu Kontroli Skarbowej we Wrocławiu wydał drugą decyzję w sprawie (znak UKS 0291/W4P1/42/46/12/116/029/3113). W swojej drugiej decyzji Organ uznał, że wydatki poniesione przez Spółkę z tytułu dofinansowania najemców stanowią koszty bezpośrednie związane ze sprzedażą Galerii Tęcza, dlatego też powinny być rozpoznane jednorazowo, w momencie jej sprzedaży. W związku z tym Organ, w drugiej decyzji, doszacował Spółce zobowiązanie podatkowe w wysokości 127 810 zł.

Jak bowiem wskazał Organ w uzasadnieniu drugiej decyzji, wypaczając argumenty Spółki zależnej zawarte w jej odwołaniu, Spółka zależna, w trakcie postępowania kontrolnego, potwierdziła, że jej celem nie było pozyskanie czynszu od konkretnego najemcy, ale zbudowanie dzięki pozyskaniu tego najemcy określonego portfela najemców, dzięki którym Spółka zależna mogła spełnić warunki określone w zawartej przedwstępnej umowie sprzedaży.

W konsekwencji, Organ uznał, że wydatki poniesione przez Spółkę zależną bezpośrednio przełożyły się na uzyskanie przychodu wyłącznie z tytułu sprzedaży Galerii Tęcza i tym samym uznał, że wydatki na dofinansowanie stanowią koszty bezpośrednie związane ze sprzedażą i powinny być rozpoznane jednorazowo w momencie sprzedaży Galerii Tęcza.

Spółka zależna złożyła, dnia 26 listopada 2014 roku odwołanie od ww. decyzji. W swoim odwołaniu podtrzymała, co do zasady, swoją argumentację przytoczoną w pierwszym odwołaniu wskazując konsekwentnie, że wydatki na dofinansowanie są kosztami związanymi z dwoma kategoriami przychodów (tj. przychodu z najmu i przychodu ze sprzedaży), dlatego też powinny zostać, jako koszty pośrednie zaliczone do kosztów podatkowych w momencie ich poniesienia.

Ryzyko związane z przedmiotową sprawą obejmuje kwotę 127 810 zł, tj. kwotę określonego zobowiązania podatkowego Spółki zależnej, która wraz z odsetkami nie powinna przekroczyć kwoty 190 tys. zł (odsetki

ok. 60 tys. zł). Jednocześnie, z uwagi na liczne orzecznictwo NSA, Zarząd pozytywnie ocenia szanse Spółki na wygranie sporu.

### **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 uiściła 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 uiścić 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 uiściła 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.

Do dnia dzisiejszego, nie została wydana decyzja wymiarowa w sprawie. Jakkolwiek postępowanie wymiarowe zostało podjęte z urzędu dnia 5 marca 2014 r. i organ podatkowy wyznaczył spółce zależnej termin na wypowiedzenie się w sprawie materiału dowodowego dnia 15 lipca 2014 r., to organ podatkowy nie wydał jeszcze decyzji wymiarowej.

Jednocześnie należy wskazać, iż decyzja wymiarowa zapewne zostanie w sprawie wydana w najbliższym czasie i wskaże, że spółka zależna powinna zapłacić podatek VAT, zgodnie z wydaną w sprawie interpretacją Ministerstwa Finansów, w której wyraźnie wskazano, że transakcja powinna zostać opodatkowana podatkiem VAT w wysokości 23%.

Niemniej jednak z uwagi na wpłatę przez spółkę zależną kwoty zabezpieczenia na poczet 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 również 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 uiściła odsetki.

### **Transakcje sprzedaży nieruchomości w ramach Grupy.**

W ramach działań restrukturyzacyjnych, w listopadzie 2014 r. miały miejsce dwie transakcje sprzedaży nieruchomości w ramach spółek należących do Grupy Kapitałowej. Spółka E.F. Progress XI Sp. z o.o. S.K.A. zbyła centrum handlowe Pogodne Centrum w Oleśnicy na rzecz E.F. Progress XI Sp. z o.o., natomiast Progress XXIII Sp. z o.o. Chojnice S.K.A. zbyła centrum handlowe Bramę Pomorza w Chojnicach na rzecz Progress XXIII Sp. z o.o. W styczniu 2015 r. u obu kupujących Dolnośląski Urząd Skarbowy wszczął kontrolę podatkową w związku ze złożonym wnioskiem o zwrot VAT od zakupionych nieruchomości. W dniu 20 marca 2015 r. obie spółki otrzymały protokół z kontroli podatkowej, który przedstawiał stanowisko kontrolujących dotyczące klasyfikacji transakcji sprzedaży obu nieruchomości jako sprzedaż zorganizowanej części przedsiębiorstwa. Z takim stanowiskiem nie zgadza się Zarząd Grupy, który uważa, że transakcje sprzedaży dotyczyły nieruchomości, a nie zorganizowanej części przedsiębiorstwa, tym bardziej, że nie ma orzecznictwa niekorzystnego dla Grupy, a interpretacje podatkowe uzyskiwane przez Grupę przy okazji innych transakcji sprzedaży podobnych nieruchomości były zawsze pozytywne. Istnieje ryzyko, że przyjęcie stanowiska kontrolujących powodowałoby konieczność zapłaty podatku PCC od obu transakcji w wysokości 3,7 mln zł wraz z odsetkami. W chwili obecnej Zarząd

jest w trakcie analizy interpretacji kontrolujących i opracowuje strategię dalszego postępowania wobec organu kontrolnego, w tym złożenia środków odwoławczych. W pierwszym kroku Zarząd przygotowuje zastrzeżenia do protokołów z kontroli. Kwota potencjalnej zaległości podatkowej nie została ujęta w sprawozdaniu finansowym na koniec 2014 r., gdyż postępowanie wobec kupujących na gruncie podatku VAT jest na wczesnym etapie, natomiast postępowanie w podatku od czynności cywilnoprawnych nie zostało wszczęte, wobec kupujących nie zostały wydane żadne decyzje określające wysokość zobowiązania podatkowego w podatku od czynności cywilnoprawnych i Zarząd nie jest w stanie przewidzieć, czy i kiedy decyzje takie zostaną wydane, ponadto Zarząd jest przekonany, iż posiada wszelkie argumenty na obronę swojego stanowiska na dalszym etapie sporu, który prawdopodobnie będzie prowadzony przed właściwymi organami sądowymi.

### **Postępowania inne**

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 Sędem Okręgowym w Zamościu. Powód domagał się pierwotnie kwoty 15 mln. zł. Powództwo zostało następnie rozszerzone do kwoty 19 mln zł. 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 Sędem Okręgowym w Zamościu pozwany wytoczył powództwo wzajemne o zapłatę kwoty 242.187 zł. Tytułem niezapłaconego czynszu najmu. W dniu 10 kwietnia 2014 r. Sąd postanowił przekazać sprawę do Sądu Okręgowego w Lublinie według właściwości, postanowieniem z dnia 18 września 2014 r. Sąd Apelacyjny w Lublinie uchylił postanowienie o przekazaniu sprawy. W dniu 8 grudnia 2014 r. odbyła się rozprawa. Pełnomocnik powoda złożyła wnioski o przeprowadzenie dowodów z opinii biegłych. W dniu 23 lutego 2015 r. Sąd Okręgowy w Zamościu wydał wyrok, w ramach którego powództwa głównego zasądził od Rank Progress S.A. na rzecz Dariusz Obuchowicza kwotę 500 tys. zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 4 kwietnia 2012 r. i oddalił powództwo główne w pozostałej części. Ponadto Sąd zasądził od Dariusz Obuchowicza na rzecz każdego z pozwanych po 7,2 tys. zł tytułem kosztów procesu i z powództwa wzajemnego zasądził od Dariusza Obuchowicza na rzecz Rank Progress S.A. kwotę 242.187 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od każdej z kwot częściowych począwszy od dnia wymagalności do dnia zapłaty.

Postępowanie w sprawie powództwa o zapłatę Progress IV Sp. z o.o. i Rank Progress S.A. przeciwko NCT Inwestycje Świętokrzyskie I Sp. z o.o. – pozew o zwrot pożyczek (24.252.000 zł - co do Progress IV Sp. z o.o., 675.000 zł - co do Rank Progress S.A.). Pozew o zapłatę w postępowaniu nakazowym złożony w dniu 30 kwietnia 2014 roku do Sądu Okręgowego w Legnicy, sprawa przeniesiona do trybu zwykłego, sygn. akt VI GC 180/14. W dniu 6 czerwca 2014 r. Sąd wydał dwa postanowienia o zabezpieczeniu roszczeń powodów poprzez ustanowienie hipotek przymusowych na nieruchomościach w Miedzianej Górze. Strona pozwana złożyła zażalenie, które zostało odrzucone z powodu braku wykazania umocowania pełnomocnika strony pozwanej. Pozwany złożył odpowiedź na pozew, w imieniu spółek powodowych złożony został wniosek na złożenie pisma przygotowawczego, a przy tym został podniesiona kwestia braku umocowania Tomasz Nalepy do udzielenia pełnomocnictwa procesowego pełnomocnikowi NCT Inwestycje Świętokrzyskie I Sp. z o.o. Pozwany zakarzył postanowienia o udzieleniu zabezpieczenia – bezskutecznie. Tomasz Nalepa w dniu 9 lutego 2015 r. zgłosił interwencję uboczną po stronie pozwanej. W dniu 17 lutego 2015 r. zostało złożone pismo procesowe, w dniu 6 marca 2015 r. została zgłoszona opozycja wobec interwencji ubocznej. Termin następnej rozprawy nie został wyznaczony. Zarząd ocenia pozytywnie szanse wygrania przedmiotowej sprawy.

W dniu 10 lipca 2014 r. spółka zależna Rank Recycling Energy Sp. z o.o. jako kupujący wysłała spółce Drogopol Invest Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach jako sprzedającemu oświadczenie o odstąpieniu od przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości gruntowej w Rudzie Śląskiej o obszarze 14,89 ha, która miała zostać zakupiona w celu realizacji budowy stacji utylizacji odpadów komunalnych oraz składowiska na odpady. Umowa przedwstępna została zawarta w dniu 20 lutego 2014 r. Kupujący w oświadczeniu wskazał, iż odstąpienie od umowy przedwstępnej nastąpiło z przyczyn leżących wyłącznie po stronie sprzedającego, który nie wywiązał się z zobowiązania do prawnego zabezpieczenia strumienia odpadów dla planowanej na nieruchomości inwestycji, w postaci regionalnej instalacji przetwarzania odpadów komunalnych czyli tzw. RIPOK. Pomimo przyjętego na siebie zobowiązania sprzedający nie podjął żadnych działań mających na celu uzyskanie umów na dostawę odpadów, przez co uniemożliwił Rank Recycling Energy Sp. z o.o. przygotowanie i rozpoczęcie realizacji inwestycji. Brak podjęcia stosownych działań ze strony Drogopol Invest Sp. z o.o. spowodował, że warunek, od którego kupujący uzależnił zawarcie umowy przyrzeczonej nie ziścił się do dnia 28 lutego 2014 r. Kupujący ponadto wskazał, iż sprzedający dopuścił się do nierzetelnego działania wobec Rank Recycling Energy Sp. z o.o., mogącego wywołać w majątku spółki znaczną szkodę, poprzez złożenie z naruszeniem przepisów prawa wniosku o dokonanie wpisu do Wojewódzkiego Planu Gospodarki Odpadami Województwa Śląskiego o uzyskanie statusu RIPOK na przedmiotowej nieruchomości, bez wymaganej prawem decyzji o środowiskowych

uwarunkowaniach na realizację przedsięwzięcia. W oświadczeniu kupujący wezwał sprzedającego do zwrotu kwoty 8.000 tys. zł stanowiącej podwójną wysokość przekazanego zadatku przez kupującego, w nieprzekraczalnym terminie 7 dni od dnia otrzymania oświadczenia. Brak dokonania powyższej wpłaty w wyznaczonym powyżej terminie spowoduje skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego. Pozew o zwrot zadatku w podwójnej wysokości 8.000 tys. zł został wniesiony przez Rank Recycling Energy Sp. z o.o. w dniu 31 października 2014 r. do Sądu Okręgowego w Katowicach.

W dniu 7 lipca 2014 r. jednostka zależna Rank Recycling Energy Sp. z o.o. jako kupujący otrzymała od Drogopol Invest Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach jako sprzedającego oświadczenie o odstąpieniu od przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości gruntowej na terenie Górnego Śląska o obszarze 14,89 ha, która miała zostać zakupiona w celu realizacji budowy stacji utylizacji odpadów komunalnych oraz składowiska na odpady, umowa przedwstępna została zawarta w dniu 20 lutego 2013 r. Sprzedający w uzasadnieniu wskazał, iż Rank Recycling Energy Sp. z o.o. nie wzywała sprzedającego do zawarcia umowy przyrzeczonej, a także we wskazanym przez sprzedającego terminie kupujący nie stawił się do zawarcia umowy przyrzeczonej. Sprzedający wskazał, iż zgodnie z zapisami umowy przedwstępnej skorzystał z prawa do zachowania zadatku w wysokości 4 000 tys. zł otrzymanego od kupującego oraz rozważa możliwość zasadności dochodzenia od kupującego dodatkowo zapłaty kary umownej w wysokości 2 000 tys. zł. Jednostka zależna Rank Recycling Energy Sp. z o.o. nie zgadza się z twierdzeniami sprzedającego i uznała za oświadczenie o odstąpieniu za bezskuteczne. Do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z przyczyn leżących wyłącznie po stronie sprzedającego, który przekazał nieścisłe informacje o możliwości realizacji inwestycji na nieruchomości będącej przedmiotem umowy przedwstępnej oraz którego zaniechania doprowadziły do braku możliwości realizacji inwestycji. Zarząd kupującego prowadził negocjacje ze sprzedającym w celu rozwiązania umowy i zwrotu zadatku, jednakże wbrew prowadzonym rozmowom sprzedający zawiadomił o odstąpieniu od umowy przedwstępnej. Pozew o pozbawienie tytułu wykonawczego – aktu notarialnego z 2013 r. – przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości w Rudzie Śląskiej został wniesiony przez Drogopol Ekopark Sp. z o.o. do Sądu Okręgowego w Gliwicach. W dniu 4 lutego 2015 r. została wniesiona odpowiedź na pozew. Termin rozprawy został wyznaczony na dzień 27 kwietnia 2015 r.

W dniu 29 lipca 2014 r. na wniosek kupującego sąd nadał klauzulę wykonalności aktowi z dnia 13 lutego 2013 r. otwierając tym samym możliwość dochodzenia wierzytelności w drodze egzekucji komorniczej. Obecnie prowadzona jest egzekucja z nieruchomości należących do Drogopol Ekopark Sp. z o.o. Zarząd pozytywnie ocenia swoje szanse dochodzenia praw z umowy przedwstępnej oraz zwrotu zadatku. Natomiast na rzecz Drogopol Ekopark Sp. z o. o. komornik zajął wszystkie wierzytelności przysługujące Rank Recycling Energy Sp z o.o. od spółek z Grupy Kapitałowej, w związku z czym w dniu 27 stycznia 2015 r. złożone zostały skargi na czynności komornika.

Emitent jak i jego spółki zależne są stroną w sporach z najemcami oraz byłymi najemcami o zapłatę czynszu najmu lokali w centrach i galeriach handlowych. Łączna wartość dochodzonych należności przez Grupę Kapitałową z tego tytułu, to kwota ok. 5,5 mln zł (w roku 2013 4 mln zł). Zarząd żywi przekonanie, że rozstrzygnięcie spraw będzie korzystne dla jednostek zależnych.

#### **45. ISTOTNE ZDARZENIA W 2014 R. NIEZBĘDNE DO ZROZUMIENIA BIEŻĄCEGO OKRESU**

Przychody ujęte w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w 2014 r. ujmują m.in. przychody uzyskiwane z wynajmu powierzchni handlowej w obiekcie Centrum Handlowe Brama Pomorza w Chojnicach, które uzyskiwane były przez cały 2014 r. Natomiast w roku 2013 przychody z wynajmu w ww. obiekcie były ujęte przez dwa miesiące ze względu na to, że otwarcie Centrum Handlowe Brama Pomorza w Chojnicach nastąpiło w połowie listopada 2013 r. i od około tego momentu obiekt zaczął generować przychody.

W dniu 28 listopada 2014 r. nastąpiło otwarcie dla klientów Parku Handlowego Miejsce Piastowe k. Krosna o powierzchni najmu 4,7 tys. m<sup>2</sup> oraz powierzchni całkowitej 4,9 tys. m<sup>2</sup>.

W dniu 31 października 2014 r. zostało wydane pozwolenie na budowę Centrum Handlowego Galeria Aviator w miejscowości Mielec, które uprawomocniło się w dniu 26 listopada 2014 r.

W dniu 29 sierpnia 2014 r. spółka zależna Emitenta Rank Müller Jelenia Góra Sp. z o.o. z sprzedała 12.800 sztuk obligacji serii D Emitenta i jednocześnie nabyła od tych samych inwestorów 12.800 sztuk obligacji serii E Emitenta. Obligacje serii D o łącznej wartości nominalnej 12.800.000,00 PLN zostały zbyte za cenę 13.020.896,00 PLN tj. po średniej cenie 1.017,26 PLN za jedną obligację, natomiast obligacje serii E o łącznej wartości nominalnej 12.800.000,00 PLN zostały nabyte za cenę 13.053.792,00 PLN tj. po średniej cenie 1.019,83 PLN za jedną obligację. Uregulowanie wzajemnych wierzytelności powstałych na skutek wyżej wymienionych transakcji nastąpiło poprzez ich potrącone i zapłatę gotówką.

Celem obu transakcji było dostarczenie inwestorom zewnętrznym instrumentów dłużnych o wyższym stopniu zabezpieczenia i płynności. Obligacje serii E zostały wykupione przez Emitenta w celu ich umorzenia i tym samym obniżenia poziomu zobowiązań finansowych.

W dniach 12-29 maja 2014 r. Grupa Kapitałowa spłaciła całe zobowiązanie wobec spółki ElSORIA Trading Limited w kwocie 25.000 tys. zł kapitału wraz z odsetkami, wynikające z zaciągniętej pożyczki w dniu 3 grudnia 2013 r. Środki na spłatę zobowiązania pochodziły z zaliczki otrzymanej od Klio Real Sp. z o.o. w związku z przedwstępną umową sprzedaży nieruchomości w Pile. Zapłata zobowiązania spowodowała wygaśnięcie zabezpieczeń zobowiązania wobec ElSORIA Trading Limited wynikającego z umowy pożyczki:

- umowy poręczenia podpisane w dniu 3 grudnia 2013 r. przez jednostki zależne Rank Müller Jelenia Góra Sp. z o.o. do kwoty 22.000 tys. zł, Progress XX Sp. z o.o. do kwoty 35.000 tys. zł oraz Gemar-Umech Sp. z o.o. do kwoty 35.000 tys. zł,
- zastaw do najwyższej sumy zabezpieczenia 25.000 tys. zł, ustanowiony na obligacjach serii D wyemitowanych przez podmiot dominujący, a będących w posiadaniu Rank Müller Jelenia Góra Sp. z o.o. w liczbie 22.000 szt. o wartości nominalnej 22.000 tys. zł - w dniu 9 maja 2014 r. zostało wystawione postanowienie przez właściwy sąd o wykreśleniu ww. zastawu,
- hipoteki ustanowione na gruntach w Pile o powierzchni 31.166 m<sup>2</sup> oraz 28.471 m<sup>2</sup> należących do spółki Progress XIX Sp. z o.o. - S.K.A. o najwyższej kwocie zabezpieczenia do 35.000 tys. zł - hipoteki zostały wykreślone przez Sąd właściwy,
- zastaw ustanowiony na obligacjach serii D wyemitowanych przez podmiot dominujący, a będących w posiadaniu jednostki powiązanej Clarriford Limited, zależnej od Pana Jana Mroczi - w dniu 29 kwietnia 2014 r. zostało wystawione postanowienie przez właściwy sąd o wykreśleniu ww. zastawu.

W dniu 16 maja 2014 r. nastąpiło otwarcie dla klientów Pogodnego Centrum w Oleśnicy o powierzchni najmu 7,7 tys. m<sup>2</sup> oraz powierzchni całkowitej 8,59 tys. m<sup>2</sup>.

W dniu 8 maja 2014 r. jednostka zależna Progress XIV Sp. z o.o. Miejsce Piastowe S.K.A. zawarła umowę z AMB Group Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie na Generalne Wykonawstwo obiektu handlowo-usługowego Park Handlowy Miejsce Piastowe. Wartość kontraktu wynosi 9.500 tys. zł.

W dniu 15 kwietnia 2014 r. pomiędzy jednostką zależną "Gemar-Umech" Sp. z o.o., jako sprzedającym, a spółką należącą do Grupy ImmoFinanz - Klio Real Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, jako kupującym, została zawarta przedwstępna umowa sprzedaży nieruchomości położonej w Pile. Umowa przyrzeczona miała zostać zawarta w ciągu 30 dni od dnia spełnienia szeregu warunków określonych w umowie. Jeżeli którykolwiek z warunków zawieszających nie zostałby spełniony w określonych w umowie terminach, a kupujący nie złożyłby stosownego oświadczenia woli o nabyciu nieruchomości pomimo niespełnienia wszystkich warunków najpóźniej do dnia 30 sierpnia 2014 r., zobowiązanie stron do zawarcia umowy przyrzeczonej wygasłoby w dniu 30 sierpnia 2014 r. Cena sprzedaży ww. nieruchomości miała wynosić łącznie 56.000 tys. zł. Umowa zawierała także postanowienia dotyczące współpracy przy realizacji projektu komercyjnego w Pile. Zgodnie z umową kupujący przejmie nieruchomość, zrefinansuje koszty poniesione w związku z prowadzeniem inwestycji do czasu podpisania umowy ostatecznej oraz przejmie jej finansowanie do momentu oddania obiektu do użytku. Jednostka dominująca będzie wciąż zarządzać projektem oraz prowadzić jego komercjalizację. Za te prace otrzyma wynagrodzenie, którego wysokość będzie uzależniona od efektów. Po dwóch latach, jeśli inwestycja osiągnie założone w umowie cele, jednostka dominująca będzie uczestniczyć w zyskach z projektu na ustalonych z góry zasadach. Umowa sprzedaży została podpisana w dniu 26 sierpnia 2014 r., co zostało dokładniej opisane w punkcie 23.

W dniu 20 marca 2014 r. do Sądu Rejonowego w Legnicy został złożony wniosek wierzyciela Przedsiębiorstwa Produkcyjno-Usługowo-Handlowego "FABIMEX" Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie o ogłoszenie upadłości jednostki zależnej Progress XXI Sp. z o.o. Grudziądz SKA. W opinii Zarządu jednostki dominującej wniosek jest bezzasadny.

#### **46. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM**

Na mocy „Porozumienia rozliczeniowego w sprawie akcji” zawartego w dniu 17 marca 2015 r. pomiędzy ElSORIA Trading Limited (dalej: „ElSORIA”), Rank Müller Jelenia Góra Sp. z o.o. (dalej: „RMJG”) oraz Silver Coast Investment Sp. z o.o. Spółka komandytowo – akcyjna (dalej: „Silver Coast”), RMJG zobowiązała się do zbycia 7.000 sztuk obligacji serii D wyemitowanych przez Rank Progress S.A. Obligacje serii D w ilości 7.000 sztuk o łącznej wartości nominalnej 7.000.000,00 zł zostały zbyte przez RMJG jako poręczyciela w celu zaspokojenia roszczeń ElSORIA w wysokości 7.000.000 zł z umowy sprzedaży 1.526.354 akcji imiennych serii A1, które na podstawie umowy sprzedaży akcji pomiędzy ElSORIA i Silver Coast, staną się własnością Silver Coast. Obligacje będące przedmiotem transakcji nie zostały do dnia przygotowania niniejszego sprawozdania przelane jeszcze przez dom maklerski na rachunek ElSORIA i nadal są zapisane na rachunku inwestycyjnym RMJG. W wyniku transakcji, po przelaniu obligacji przez dom maklerski,

powstanie zobowiązanie spółki Silver Coast wobec RMJG w kwocie 7.000.000 zł. Między RMJG a Silver Coast zostanie dokonane rozliczenie powyższego zobowiązania na podstawie odrębnej umowy.

W dniu 2 marca 2015 r. spółka zależną Progress XIV Sp. z o.o. SKA z siedzibą w Warszawie podpisała ze spółką Mirbud S.A. z siedzibą w Skierniewicach porozumienie dotyczące budowy pawilonu marketu budowlanego w Mielcu wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną za kwotę netto 18.500 tys. zł. W przypadku podjęcia przez Progress XIV Sp. z o.o. SKA w terminie do dnia 31 maja 2015 r. decyzji o realizacji budowy pawilonu handlowego w Mielcu, spółka i wykonawca zobowiązali się do zawarcia do dnia 7 czerwca 2015 r. umowy o Wykonawstwo Generalne z terminem wybudowania pawilonu handlowego najpóźniej do 30 marca 2016 r. (termin uzyskania decyzji o zgodzie na użytkowanie) pod warunkiem przekazania wykonawcy przez spółkę w terminie do dnia 30 czerwca 2015 r. dokumentacji budowlanej i wykonawczej oraz dostarczenia w terminie do 7 sierpnia 2015 r. prawomocnego pozwolenia na budowę. W przypadku nie przystąpienia przez Wykonawcę do umowy o Generalne Wykonawstwo, wykonawca zapłaci na rzecz spółki karę umowną w wysokości 1 mln zł.

W dniu 2 marca 2015 r. pomiędzy jednostką zależną Progress V Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie a spółką Mirbud S.A. z siedzibą w Skierniewicach została zawarta umowa o Generalne Wykonawstwo inwestycji obiektu handlowo-usługowego „Galeria Aviator” wraz z infrastrukturą techniczną w Mielcu. Termin rozpoczęcia prac ustalony został na 9 marca 2015 r., natomiast ich zakończenie ma nastąpić najpóźniej do 31 marca 2016 r. Za wykonanie przedmiotu umowy spółka zapłaci wykonawcy wynagrodzenie w kwocie 55.081,7 tys. zł.

W dniu 24 lutego 2015 r. został zawarty przez Progress XIII Sp. z o.o. z Bankiem Zachodnim BZWBK S.A. transakcja IRS na stałą stopę procentową. Początkowa kwota nominalna kontraktu, od której będą naliczane odsetki wg stałej stopy procentowej, wynosi 18.935 tys. EUR. Kontrakt zakończy się w dniu 29 grudnia 2017 r., zabezpieczenie zostało ustanowione w formie hipoteki łącznej do kwoty 532,5 tys. EUR na nieruchomościach w Legnicy stanowiących Galerię Piastów.

W dniu 23 lutego 2014 r. zostały zarejestrowane w KDPW 3.500.000 szt. akcji zwykłych na okaziciela serii A2 o wartości nominalnej 0,1 zł każda, pod warunkiem podjęcia przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. decyzji o wrowadzeniu tych akcji do obrotu na rynku regulowanym. W dniu 2 marca 2015 r. Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. podjął uchwałę w sprawie dopuszczenia i wprowadzenia do obrotu giełdowego na Głównym Rynku GPW akcji zwykłych na okaziciela serii A2. Zarejestrowanie ww. akcji i wprowadzenie ich do obrotu giełdowego na rynku podstawowym nastąpiło w dniu 5 marca 2015 r.

W dniu 20 lutego 2015 r. spółka zależna Progress XIII Sp. z o.o. podpisała z Bankiem Zachodnim BZWBK S.A. aneksy do dwóch umów kredytowych zaciągniętych na finansowanie Galerii Piastów w Legnicy. Na podstawie podpisanych aneksów ustalono, iż termin zapadalności obu kredytów przypada na dzień 31 grudnia 2019. W związku z podpisanymi aneksami uległa zmianie klasyfikacja bilansowa obu kredytów z krótko- na długoterminowe.

W dniu 13 lutego 2015r. jednostka zależna Progress V Sp. z o.o. zawarła z PLUS BANK S.A. z siedzibą w Warszawie umowę pożyczki hipotecznej w wysokości 18.000 tys. zł, środki finansowe pochodzące z pożyczki zostały przeznaczone na spłatę części zobowiązań z tytułu kredytów zaciągniętych w celu wybudowania Galerii Piastów w Legnicy w kwocie 9.000 tys. zł, na spłatę całości zobowiązania z tytułu pożyczki zaciągniętej od CRH2 w kwocie 4.170 tys. zł wraz z odsetkami oraz w celu udzielenia pożyczki dla jednostki dominującej. Termin spłaty pożyczki został ustalony na 12 lutego 2016 r., natomiast oprocentowanie wynosi WIBOR 3M + marża. Zabezpieczeniem pożyczki są weksel własny in blanco, pełnomocnictwo do rachunku bankowego Progress V Sp. z o.o., przystąpienie do długu jednostki dominującej oraz jednostki zależnej Progress XIV Sp. z o.o. SKA, oświadczenia kredytobiorcy i przystępujących o poddaniu się egzekucji, zastaw rejestrowy na 100% udziałów spółki Progress V Sp. z o.o. oraz akcji Progress XIV Sp. z o.o. SKA oraz hipoteka do kwoty 30.600 tys. zł na nieruchomościach w Mielcu stanowiących w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym nieruchomość inwestycyjną o wartości 19.340 tys. zł oraz towar o wartości 5.375 tys. zł na 31 grudnia 2014 r.

W dniu 21 stycznia 2015 r. Progress XVIII Sp. z o.o. S.K.A. podpisała z Carrefour Polska Sp. z o.o. umowę franchisingu, której przedmiotem jest udzielenie Progress XVIII Sp. z o.o. S.K.A. prawa do prowadzenia w centrum handlowym „Brama Pomorza” w Chojnicach sklepu samoobsługowego z przewagą artykułów spożywczych i używania znaków towarowych należących do marki Carrefour na zasadach franchisingu, w zamian za wynagrodzenie w postaci opłaty franchisingowej. Umowa została zawarta na okres 5 lat, a otwarcie sklepu powinno nastąpić do dnia 31 maja 2015 r.

W dniu 15 stycznia 2015 r. jednostka zależna E.F. Progress XI Sp. z o.o. zawarła z mBank z siedzibą w Warszawie umowę kredytu obrotowego w wysokości 9.698 tys. zł, środki finansowe pochodzące z kredytu zostały przeznaczone na finansowanie podatku VAT związanego z zakupem nieruchomości od jednostki powiązanej wewnątrz Grupy Kapitałowej Rank Progress S.A. Termin spłaty kredytu został ustalony na 30 czerwca 2015 r., natomiast oprocentowanie wynosi WIBOR 1M + marża.

  
\_\_\_\_\_  
**Jan Mroczka**  
Prezes Zarządu

  
\_\_\_\_\_  
**Dariusz Domszy**  
Wiceprezes Zarządu

  
\_\_\_\_\_  
**Mariusz Kaczmarek**  
Członek Zarządu

Legnica, dnia 23 marca 2015 roku