

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
GRUPY KAPITAŁOWEJ**



**Rank Progress SA**

ZA ROK OBROTOWY ZAKOŃCZONY

31 GRUDNIA 2017 ROKU

**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2017 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 nieuregulowanym 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 2017 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 2017 r.,
- skonsolidowane dane porównawcze za rok 2016 stanowiące: skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2016 r., skonsolidowane sprawozdanie z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów, skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych, skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym za rok 2016,
- noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego dla poszczególnych okresów.

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

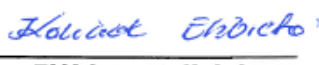
Strona

- |  |    |
|--|----|
| ▪ skonsolidowane sprawozdanie z zysków i strat lub innych dochodów całkowitych za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2017 r. wykazujące całkowity zysk ogółem netto w kwocie 1.826 tys. PLN | 4  |
| ▪ skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2017 roku wykazujące po stronie aktywów i pasywów sumę 812.337 tys. PLN  | 5  |
| ▪ skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2017 wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych o kwotę 1.761 tys. PLN                         | 6  |
| ▪ skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2017 wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę 2.020 tys. PLN                            | 7  |
| ▪ sprawozdanie według segmentów działalności   | 8  |
| ▪ noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego   | 12 |

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd jednostki dominującej dnia 29 marca 2018 r. oraz podpisane w imieniu Zarządu przez:

  
**Jan Mroczka**  
Prezes Zarządu

  
**Małgorzata Mroczka**  
Wiceprezes Zarządu

  
**Elżbieta Kaliciak**  
Osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych

Legnica, dnia 29 marca 2018 r.

**SPIS TREŚCI**

<b>1.</b>	<b>Skonsolidowane Sprawozdanie z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów .....</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Skonsolidowane Sprawozdanie z sytuacji finansowej .....</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>Skonsolidowany Rachunek przepływów pieniężnych .....</b>	<b>6</b>
<b>4.</b>	<b>Skonsolidowane Zestawienie zmian w kapitale własnym .....</b>	<b>7</b>
<b>5.</b>	<b>Sprawozdanie finansowe według segmentów działalności .....</b>	<b>8</b>
	<b>Dodatkowe noty objaśniające.....</b>	<b>12</b>
1.	INFORMACJE OGÓLNE.....	12
2.	SKŁAD GRUPY I OGRANICZENIA W DYSPONOWANIU AKTYWAMI .....	12
3.	POŁĄCZENIE SPÓŁEK .....	16
4.	SKŁAD ZARZĄDU JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ .....	16
5.	SKŁAD RADY NADZORCZEJ JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ.....	16
6.	ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.....	17
7.	OŚWIADCZENIE O ZGODNOŚCI ORAZ PODSTAWA SPORZĄDZENIA .....	17
8.	WALUTA POMIARU I WALUTA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO .....	17
9.	ZMIANY STOSOWANYCH ZASAD RACHUNKOWOŚCI .....	17
10.	ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH.....	19
11.	ISTOTNE ZASADY RACHUNKOWOŚCI.....	20
12.	WSPÓLNE PRZEDSIĘWZIĘCIE ORAZ JEDNOSTKA STOWARZYSZONA.....	26
13.	PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY .....	29
14.	SPECYFIKACJA KOSZTÓW DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ .....	30
15.	WYNIK NA NIERUCHOMOŚCIACH .....	30
16.	POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE.....	31
17.	POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE .....	31
18.	PRZYCHODY FINANSOWE.....	31
19.	KOSZTY FINANSOWE .....	32
20.	PODATEK DOCHODOWY .....	32
21.	ZYSK/STRATA NA AKCJĘ .....	32
22.	NIERUCHOMOŚCI.....	34
23.	ŚRODKI TRWAŁE W BUDOWIE ORAZ POZOSTAŁE ŚRODKI TRWAŁE .....	37
24.	WARTOŚĆ FIRMY .....	39
25.	AKTYWA I REZERWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO .....	40
26.	ZAPASY.....	40
27.	NALEŻNOŚCI I INNE AKTYWA .....	44
28.	ŚRODKI PIENIĘŻNE .....	46
29.	KAPITAŁ WŁASNY.....	46
30.	ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE .....	47
31.	ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA.....	53
32.	INFORMACJE DOTYCZĄCE ZADEKLAROWANEJ I WYPŁACONEJ DYWIDENDY.....	53
33.	INFORMACJE O TRANSAKCYJACH ZE STRONAMI POWIĄZANYMI .....	53
34.	WYNAGRODZENIE I INNE ŚWIADCZENIA NA RZECZ KLUCZOWEGO PERSONELU KIEROWNICZEGO.....	57
36.	AKTYWA WARUNKOWE .....	58
37.	ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE.....	58
38.	CELE I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM .....	59
39.	ANALIZA WRAŻLIWOŚCI.....	62
40.	INSTRUMENTY FINANSOWE .....	66
41.	ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM .....	67
42.	SPRAWY SĄDOWE .....	67
43.	ISTOTNE ZDARZENIA W 2017 R. NIEZBĘDNE DO ZROZUMIENIA BIEŻĄCEGO OKRESU.....	84
44.	ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM.....	84

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

<i>Działalność kontynuowana</i>	Nota	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
<b>Przychody ze sprzedaży, w tym</b>	<b>13</b>	<b>85 142</b>	<b>79 643</b>
Przychody ze sprzedaży produktów i usług		56 330	64 042
Przychody ze sprzedaży ze sprzedaży towarów		28 627	15 513
Zmiana stanu produktów		82	(161)
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby		103	249
<b>Koszty działalności operacyjnej, w tym</b>	<b>14</b>	<b>52 626</b>	<b>53 953</b>
Zużycie materiałów i energii		9 938	10 490
Usługi obce		12 604	17 750
Pozostałe koszty		20 112	20 141
Wartość sprzedanych towarów		9 972	5 572
<b>Zysk/(strata) na sprzedaży</b>		<b>32 516</b>	<b>25 690</b>
Wynik na nieruchomościach	15	(28 576)	38 915
Wynik na utracie kontorli		150	-
Pozostałe przychody operacyjne	16	1 831	2 107
Pozostałe koszty operacyjne	17	5 612	2 252
<b>Zysk na działalności operacyjnej</b>		<b>309</b>	<b>64 460</b>
Przychody finansowe	18	22 741	5 299
Koszty finansowe	19	20 575	37 708
<b>Zysk/(strata) brutto</b>		<b>2 475</b>	<b>32 051</b>
Udział w zysku/(stracie) jednostki stowarzyszonej / wspólnego przedsięwzięcia		(1 146)	(1 757)
Podatek dochodowy	20	(497)	14 982
<b>Zysk/(strata) netto z działalności kontynuowanej</b>		<b>1 826</b>	<b>15 312</b>
<b>Działalność zaniechana</b>			
Zysk/(strata) netto z działalności zaniechanej		-	-
<b>Inne całkowite dochody, w tym</b>			
Inne składniki całkowitych dochodów		194	(1 344)
Podatek dochodowy dotyczący innych składników całkowitych dochodów		-	-
<b>Zysk/(strata) netto za rok obrotowy, w tym</b>		<b>1 826</b>	<b>15 312</b>
Przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego		1 826	15 312
Strata przypadająca udziałom niesprawującym kontroli		-	-
<b>Całkowite dochody/(straty) ogółem, w tym</b>		<b>2 020</b>	<b>13 968</b>
Przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego		2 020	13 968
Przypadające udziałom niesprawującym kontroli		-	-
<b>Wskaźniki zysku/(straty) na akcję</b>			
Zysk/(strata) podstawowy/a na jedną akcję z zysku za okres w zł	21	0,05	0,41
Zysk/(strata) rozwodniony/a na jedną akcję z zysku za okres w zł	21	0,05	0,41

## 2. Skonsolidowane Sprawozdanie z sytuacji finansowej

Aktywa	Nota	31.12.2017	31.12.2016
Nieruchomości inwestycyjne	22	557 242	697 757
Rzeczowe aktywa trwałe	23	4 220	16 120
Wartości niematerialne		15	4
Należności i inne aktywa	27	10 514	10 222
Inwestycje w jednostkę stowarzyszoną/ wspólne przedsięwzięcie	12	11 940	53
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	25	36 717	34 360
<b>Aktywa trwałe</b>		<b>620 648</b>	<b>758 516</b>
Zapasy	26	107 067	106 488
Należności i inne aktywa, w tym z tytułu podatku dochodowego	27	68 997	51 976
		3	192
Środki pieniężne	28	15 625	13 864
<b>Aktywa obrotowe</b>		<b>191 689</b>	<b>172 328</b>
<b>AKTYWA OGÓŁEM</b>		<b>812 337</b>	<b>930 844</b>

Pasywa	Nota	31.12.2017	31.12.2016
Kapitał akcyjny	29	3 718	3 718
Akcje własne		(223)	(223)
Kapitał zapasowy		159 932	159 932
Kapitał rezerwowy		490	490
Kapitał z przeliczenia różnic kursowych		4	(190)
Zyski zatrzymane, w tym zysk/(strata) netto		188 054	186 228
		1 826	15 312
<b>Kapitał własny (przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej)</b>		<b>351 975</b>	<b>349 955</b>
Udziały niesprawujące kontroli		-	-
<b>Kapitał własny razem</b>		<b>351 975</b>	<b>349 955</b>
Zobowiązania finansowe	30	305 901	435 424
Pozostałe zobowiązania	31	10 430	6 707
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	25	12 497	10 469
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>328 828</b>	<b>452 600</b>
Zobowiązania finansowe	30	74 565	73 845
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	31	7 859	9 172
Pozostałe zobowiązania, w tym z tytułu podatku dochodowego	31	49 110	45 272
		365	2 399
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>131 534</b>	<b>128 289</b>
<b>PASYWA OGÓŁEM</b>		<b>812 337</b>	<b>930 844</b>

### 3. Skonsolidowany Rachunek przepływów pieniężnych

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE wg MSR/MSSF**  
**GRUPA KAPITAŁOWA RANK PROGRESS**

	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
<b>PRZEPIŁY SRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>		
<b>Zysk brutto</b>	<b>2 475</b>	<b>32 051</b>
<b>Korekty, w tym</b>	<b>15 717</b>	<b>(992)</b>
Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	28 104	(23 435)
Zyski mniejszości	-	-
Amortyzacja	441	496
Różnice kursowe	(22 084)	12 001
Odsetki	16 054	17 259
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	256	(20 176)
Zmiana stanu rezerw	3 595	10
Zmiana stanu zapasów	703	(1 277)
Zmiana stanu należności	(28 024)	(9 565)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	22 687	23 918
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(4 896)	(964)
Podatek dochodowy	-	(476)
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	(1 465)	874
Aktualizacja wartości zapasów	-	8
Inne korekty	346	335
<b>Przebiewy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>18 192</b>	<b>31 059</b>
<b>PRZEPIŁY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ</b>		
<b>Wpływy, w tym</b>	<b>112 887</b>	<b>75 138</b>
Zbycie nieruchomości inwestycyjnych	112 462	66 692
Udzielone pożyczki - spłata	30	20
Z innych aktywów	395	8 426
<b>Wydatki, w tym</b>	<b>3 756</b>	<b>23 114</b>
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	65	596
Na inwestycje w nieruchomości	2 513	22 474
Udzielone pożyczki - wypłata	326	44
Inne wydatki inwestycyjne	852	-
<b>Przebiewy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>109 131</b>	<b>52 024</b>
<b>PRZEPIŁY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ</b>		
<b>Wpływy, w tym</b>	<b>5 990</b>	<b>116 043</b>
Kredyty bankowe i pożyczki	5 990	116 043
<b>Wydatki, w tym</b>	<b>131 552</b>	<b>193 401</b>
Spłaty kredytów bankowych i pożyczek	116 887	45 997
Wypuk dłużnych papierów wartościowych	-	129 190
Płatności z tytułu leasingu finansowego	1 423	1 523
Odsetki	13 147	16 641
Na inne zobowiązania finansowe	95	50
<b>Przebiewy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>(125 562)</b>	<b>(77 358)</b>
<b>Przebiewy środków pieniężnych netto</b>	<b>1 761</b>	<b>5 725</b>
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	1 761	5 725
Środki pieniężne na początek okresu	13 864	8 139
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>15 625</b>	<b>13 864</b>

## 4. Skonsolidowane Zestawienie zmian w kapitale własnym

Rok zakończony 31 grudnia 2017 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 2017 roku</b>	<b>3 718</b>	<b>(223)</b>	<b>159 932</b>	<b>490</b>	<b>(190)</b>	<b>186 228</b>	<b>349 955</b>	-	<b>349 955</b>
Zysk netto roku obrotowego	-	-	-	-	-	1 826	<b>1 826</b>	-	<b>1 826</b>
Inne dochody całkowite	-	-	-	-	194	-	<b>194</b>	-	<b>194</b>
<b>31 grudnia 2017 roku</b>	<b>3 718</b>	<b>(223)</b>	<b>159 932</b>	<b>490</b>	<b>4</b>	<b>188 054</b>	<b>351 975</b>	-	<b>351 975</b>

Rok zakończony 31 grudnia 2016 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 2016 roku</b>	<b>3 718</b>	<b>(223)</b>	<b>159 932</b>	<b>490</b>	<b>1 154</b>	<b>170 916</b>	<b>335 987</b>	-	<b>335 987</b>
Zysk netto roku obrotowego	-	-	-	-	-	15 312	<b>15 312</b>	-	<b>15 312</b>
Inne dochody całkowite	-	-	-	-	(1 344)	-	<b>(1 344)</b>	-	<b>(1 344)</b>
<b>31 grudnia 2016 roku</b>	<b>3 718</b>	<b>(223)</b>	<b>159 932</b>	<b>490</b>	<b>(190)</b>	<b>186 228</b>	<b>349 955</b>	-	<b>349 955</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 4 segmenty, tj. segment „Najem nieruchomości”, „Sprzedaż nieruchomości”, „Utylizacja odpadów” oraz segment „Działalność handlowo-rozrywkowa”.

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 2017, a także za rok obrotowy 2016.

Okres za rok obrotowy zakończony 31.12.2017	Najem nieruchomości	Sprzedaż nieruchomości	Utylizacja odpadów	Działalność handlowo- rozrywkowa	Pozycje nieprzy- pisane	Działalność ogółem
Przychody ze sprzedaży produktów i usług	54 899	114	26	1 292	-	56 330
Przychody ze sprzedaży towarów	-	20 763	-	7 864	-	28 627
Zmiana stanu produktów	(73)	-	(1)	-	156	82
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	103	-	-	-	-	103
Koszty operacyjne	25 935	13 088	53	3 578	-	42 654
Wartość sprzedanych towarów	-	3 838	-	6 134	-	9 972
<b>Zysk / strata na sprzedaży</b>	<b>28 994</b>	<b>3 951</b>	<b>(28)</b>	<b>(556)</b>	<b>156</b>	<b>32 516</b>
Wynik na nieruchomościach	(28 320)	-	-	-	-	(28 320)
Wynik ze zbycia nieruchomości	(256)	-	-	-	-	(256)
Pozostałe przychody operacyjne	1 225	190	150	302	114	1 981
Pozostałe koszty operacyjne	4 851	238	-	407	116	5 612
<b>Zysk / strata na działalności operacyjnej</b>	<b>(3 209)</b>	<b>3 903</b>	<b>122</b>	<b>(661)</b>	<b>154</b>	<b>309</b>
Przychody finansowe	22 650	5	15	-	71	22 741
Koszty finansowe	11 562	413	349	767	7 484	20 575
<b>Zysk/ strata brutto</b>	<b>7 880</b>	<b>3 495</b>	<b>(212)</b>	<b>(1 428)</b>	<b>(7 259)</b>	<b>2 475</b>

### Pozostałe informacje wg segmentów działalności na dzień 31.12.2017 r.

<b>Aktywa ogółem</b>	<b>608 997</b>	<b>127 359</b>	<b>6 187</b>	<b>4 590</b>	<b>65 204</b>	<b>812 337</b>
<b>Zobowiązania ogółem</b>	<b>338 760</b>	<b>14 509</b>	<b>5 166</b>	<b>11 221</b>	<b>90 706</b>	<b>460 362</b>
Odpisy aktualizujące należności	13 109	3 599	572	-	1 836	19 116
Odpisy aktualizujące nieruchomości	2 375	-	-	-	-	2 375
Odpisy aktualizujące zapasy	-	11 349	-	-	-	11 349
<b>Razem odpisy aktualizujące</b>	<b>15 484</b>	<b>14 948</b>	<b>572</b>	<b>-</b>	<b>1 836</b>	<b>32 840</b>

### Pozostałe informacje wg segmentów działalności za okres od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r.

<b>Amortyzacja</b>	<b>128</b>	<b>162</b>	<b>4</b>	<b>147</b>	<b>-</b>	<b>441</b>
<b>Nakłady na rzeczowe aktywa trwałe i wartości niematerialne i prawne</b>	<b>43</b>	<b>22</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>65</b>
Razem kwoty odpisów aktualizujących ujętych w sprawozdaniu z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów	1 372	-	14	-	1 189	2 575
Razem kwoty odwrócenia odpisów aktualizujących ujętych w sprawozdaniu z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów	669	-	-	-	-	669



**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2017 r. (w tys. PLN)**

<b>Pozycje nieprzypisane do segmentów w 2017 r.</b>	<b>Kwota</b>	<b>Objaśnienie</b>
Zmiana stanu produktów	156	tys.zł), rozliczenia międzyokresowe bierne oraz rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne (145 tys. zł)
Pozostałe przychody operacyjne	114	dotyczy jednostki dominującej: przychody z tytułu spraw sądowych (8 tys. zł), pozostałe przychody (106 tys. zł)
Pozostałe koszty operacyjne	116	dotyczy jednostki dominującej: koszty sądowe i egzekucyjne oraz zw. z niewykonaniem zobowiązań (35 tys. zł), pozostałe koszty nieprzypisane (81 tys. zł)
Przychody finansowe	71	dotyczy jednostki dominującej: odsetki od pożyczek udzielonych (71 tys. zł)
Koszty finansowe	7 484	dotyczy jednostki dominującej: odsetki budżetowe (16 tys. zł), odsetki od zobowiązań (539 tys. zł), odsetki od pożyczek otrzymanych (358 tys. zł), odpis aktualizujący udzieloną pożyczkę (1.189 tys. zł), odsetki i prowizja od kredytu (5.373 tys. zł), pozostałe koszty finansowe (6 tys. zł), różnice kursowe (3 tys. zł)
Aktywa ogółem	65 204	dotyczy jednostki dominującej: udzielone pożyczki (10.298 tys. zł), aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego (49.152 tys. zł), należności z tytułu ceł, podatków i ubezpieczeń (73 tys. zł), środki pieniężne w kasie, na rachunkach bankowych i inne środki pieniężne (4.755 tys. zł), rozliczenia międzyokresowe (115 tys. zł), należności niedotyczące segmentów (811 tys. zł)
Zobowiązania ogółem	90 706	dotyczy jednostki dominującej: rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego (6.504 tys. zł), zobowiązania z tytułu zaciągniętych pożyczek (4.455 tys. zł), zobowiązania z tytułu wykupionych obligacji (7.012 tys. zł), zobowiązanie z tytułu kredytu (70.429 tys. zł), zobowiązania z tytułu ceł, podatków i innych świadczeń (854 tys. zł), zobowiązania z tytułu wynagrodzeń (1.384 tys. zł), rozliczenia międzyokresowe bierne (64 tys. zł), pozostałe (4 tys. zł)
Odpisy aktualizujące należności	1 836	odpisy aktualizujący udzielone pożyczki
Razem kwoty odpisów aktualizujących ujętych w sprawozdaniu z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów	1 189	odpisy aktualizujący udzielone pożyczki

<b>Okres za rok obrotowy zakończony 31.12.2016</b>	<b>Najem nieruchomości</b>	<b>Sprzedaż nieruchomości</b>	<b>Utylizacja odpadów</b>	<b>Działalność handlowo-rozrywkowa</b>	<b>Pozycje nieprzypisane</b>	<b>Działalność ogółem</b>
Przychody ze sprzedaży produktów i usług	62 741	118	-	1 183	-	64 042
Przychody ze sprzedaży towarów	-	8 500	-	7 013	-	15 513
Zmiana stanu produktów	(157)	-	(1)	-	(3)	(161)
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	249	-	-	-	-	249
Koszty operacyjne	28 457	14 578	1 980	3 366	-	48 381
Wartość sprzedanych towarów	-	-	-	5 572	-	5 572
<b>Zysk / strata na sprzedaży</b>	<b>34 376</b>	<b>(5 960)</b>	<b>(1 981)</b>	<b>(742)</b>	<b>(3)</b>	<b>25 690</b>
Wynik na nieruchomościach	22 631	-	-	-	-	22 631
Wynik ze zbycia nieruchomości	16 284	-	-	-	-	16 284
Pozostałe przychody operacyjne	1 752	42	-	248	65	2 107
Pozostałe koszty operacyjne	1 954	21	-	221	56	2 252
<b>Zysk / strata na działalności operacyjnej</b>	<b>73 089</b>	<b>(5 939)</b>	<b>(1 981)</b>	<b>(715)</b>	<b>6</b>	<b>64 460</b>
Przychody finansowe	5 201	5	15	43	35	5 299
Koszty finansowe	28 873	426	533	165	7 711	37 708
<b>Zysk/ strata brutto</b>	<b>49 417</b>	<b>(6 360)</b>	<b>(2 499)</b>	<b>(837)</b>	<b>(7 670)</b>	<b>32 051</b>

## Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2017 r. (w tys. PLN)

### Pozostałe informacje wg segmentów działalności na dzień 31.12.2016 r.

<b>Aktywa ogółem</b>	<b>753 929</b>	<b>106 737</b>	<b>17 977</b>	<b>3 298</b>	<b>48 903</b>	<b>930 844</b>
<b>Zobowiązania ogółem</b>	<b>434 059</b>	<b>9 667</b>	<b>6 695</b>	<b>6 438</b>	<b>124 030</b>	<b>580 889</b>
Odpisy aktualizujące należności	12 598	3 599	558	-	647	17 402
Odpisy aktualizujące nieruchomości	2 376	-	-	-	-	2 376
Odpisy aktualizujące zapasy	-	11 349	-	-	-	11 349
<b>Razem odpisy aktualizujące</b>	<b>14 974</b>	<b>14 948</b>	<b>558</b>	<b>-</b>	<b>647</b>	<b>31 127</b>

### Pozostałe informacje wg segmentów działalności za okres od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r.

<b>Amortyzacja</b>	<b>152</b>	<b>193</b>	<b>5</b>	<b>146</b>	<b>-</b>	<b>496</b>
<b>Nakłady na rzeczowe aktywa trwałe i wartości niematerialne i prawne</b>	<b>48</b>	<b>4</b>	<b>537</b>	<b>7</b>	<b>-</b>	<b>596</b>
Razem kwoty odpisów aktualizujących ujętych w sprawozdaniu z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów	1 381	8	15	-	33	1 437
Razem kwoty odwrócenia odpisów aktualizujących ujętych w sprawozdaniu z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów	(884)	(874)	-	-	-	(1 758)

<b>Pozycje nieprzypisane do segmentów w 2016 r.</b>	<b>Kwota</b>	<b>Objaśnienie</b>
Zmiana stanu produktów	(3)	dotyczy jednostki dominującej: zmiana stanu innych rozliczeń międzyokresowych (-10 tys. zł), rozliczenia międzyokresowe bierne oraz rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne (7 tys. zł)
Pozostałe przychody operacyjne	65	dotyczy jednostki dominującej: zwrot opłat sądowych (60 tys. zł), pozostałe przychody ( 5 tys. zł)
Pozostałe koszty operacyjne	56	dotyczy jednostki dominującej: koszty sądowe i egzekucyjne oraz zw. z niewykonaniem zobowiązań (26 tys. zł), darowizny (2 tys. zł), pozostałe koszty nieprzypisane (28 tys. zł)
Przychody finansowe	35	dotyczy jednostki dominującej: odsetki od pożyczek udzielonych (35 tys. zł)
Koszty finansowe	7 711	dotyczy jednostki dominującej: odsetki budżetowe (16 tys. zł), odsetki od kredytu (3.520 tys. zł), odsetki od pożyczek otrzymanych (450 tys. zł) odsetki od wyemitowanych obligacji (3.347 tys. zł), odpis aktualizujący udzieloną pożyczkę (33 tys. zł), różnice kursowe (285 tys. zł), sprzedaż udziałów (37 tys. zł) udzielone gwarancje (23 tys. zł)
Aktywa ogółem	48 903	dotyczy jednostki dominującej: udzielone pożyczki (2.371 tys. zł), aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego (42.267 tys. zł), należności z tytułu ceł, podatków i ubezpieczeń (1.183 tys. zł), środki pieniężne w kasie, na rachunkach bankowych i inne środki pieniężne (2.521 tys. zł), część rozliczeń międzyokresowych (105 tys. zł), należności (456 tys. zł)
Zobowiązania ogółem	124 030	dotyczy jednostki dominującej: rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego (6.181 tys. zł), zobowiązania z tytułu kredytu (105.526 tys. zł), zobowiązania z tytułu wykupionych obligacji (6.478 tys. zł), zobowiązania z tytułu zaciągniętych pożyczek (4.148 tys. zł), zobowiązania z tytułu ceł, podatków i innych świadczeń (787 tys. zł), zobowiązania z tytułu wynagrodzeń (524 tys. zł), rozliczenia międzyokresowe bierne oraz rezerwy (139 tys. zł), inne zobowiązania nieprzypisane do segmentów (247 tys. zł)
Odpisy aktualizujące należności	647	dotyczy jednostki dominującej: odpis aktualizujący udzieloną pożyczkę
Razem kwoty odpisów aktualizujących ujętych w sprawozdaniu z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów	33	dotyczy jednostki dominującej: odpis aktualizujący udzieloną pożyczkę

### Informacje dotyczące obszarów geograficznych

Wszystkie przychody od klientów zewnętrznych były generowane w Polsce.

Wszystkie aktywa trwałe posiadane przez Grupę znajdują się w Polsce.

**Informacje dotyczące głównych klientów**

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

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>01.01.2017 - 31.12.2017</b>	<b>01.01.2016 - 31.12.2016</b>
Przychody od Klienta nr 1	-	67 336
Przychody od Klienta nr 2	112 109	-
Przychody od Klienta nr 3	18 527	-

Przychody od Klienta nr 1 oraz nr 2 są wykazane w segmencie najem nieruchomości, natomiast przychody od Klienta nr 3 są wykazane w segmencie sprzedaż nieruchomości.

Przychody od Klienta nr 1 oraz nr 2 są wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym netto tzn. po potrąceniu kosztów/wartości sprzedaży w pozycji 'wynik na nieruchomościach', natomiast przychody od Klienta nr 3 są wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w pozycji 'przychody ze sprzedaży towarów'.

## 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, Mrocza 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 przekształcania odpadów komunalnych i przemysłowych oraz prowadzi, w niewielkim stopniu, działalność rozrywkowo-usługową (park rozrywki, kręgielnia, przedszkole) oraz handlową (handel detaliczny artykułami spożywczymi i przemysłowymi).

Na jednostkę dominującą oraz całą Grupę znaczący wpływ ma Pan Jan Mrocza, który bezpośrednio i pośrednio posiada 40,75% 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 na dzień 31.12.2017 r.	Udział Grupy na dzień 31.12.2016 r.
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	Rank Progress Spółka Akcyjna Duchnów Sp.k.	Legnica	100%	100%
8	E.F. Progress XI Sp. z o.o.	Warszawa	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%

**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2017 r. (w tys. PLN)**

12	Progress IV Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
13	Progress V Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
14	Tempo Accesivel LDA Olsztyn Sp.k.	Warszawa	100%	100%
15	Progress VII Sp. z o.o.	Warszawa	100%	50%
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%
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 XXI Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
27	Progress XXII Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
28	Progress XXIII Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
29	Progress XXIV Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
30	Progress XXV Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
31	Progress XXVI Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
32	Rank Progress Spółka Akcyjna Terespol Sp.k.	Legnica	100%	100%
33	Progress XXIX Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
34	Progress XXX Sp. z o.o.	Warszawa	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 in compulsory liquidation	Glasgow, Szkocja	-	100%
41	Progress XIV Sp. z o. o. Oleśnica S.K.A.	Warszawa	100%	100%
42	Progress XIV Sp. z o.o. – S.K.A.	Warszawa	100%	100%
43	Progress XIV Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Inwestycje 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.	Warszawa	100%	100%
48	Progress XIV 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.	Warszawa	90%	90%
51	RP Alternative Energy Limited	Cypr	-	100%
52	Tempo Acessivel LDA	Lizbona, Portugalia	100%	-
53	Codigo de Primavera Unipessoal LDA	Lizbona, Portugalia	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. w restrukturyzacji, Rank Recycling Długoszyn Sp. z o.o., RP Energy Sp. z o.o. zajmują się działalnością polegającą na rozwoju projektów z zakresu budowy zakładów przekształcania odpadów przemysłowych i komunalnych, natomiast spółki Progress XVIII Sp. z o.o. – S.K.A. oraz Progress XXIX Sp. z o.o. zajmują się działalnością handlową i handlowo-rozrywkową.

Wszystkie sprawozdania finansowe spółek zależnych, z wyjątkiem E.F. Progress IV Sp. z o.o. w likwidacji, Rank Recycling Scotland Ltd in compulsory liquidation oraz RP Alternative Energy Limited, zostały skonsolidowane metodą pełną. Wystąpiły udziały niekontrolujące, które należą do wspólnika 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., są w 100%-owym posiadaniu bezpośrednim i pośrednim jednostki dominującej.

Grupa na dzień 31 grudnia 2017 r. sprawowała współkontrolę nad jednym ustaleniem umownym stanowiącym wspólne przedsięwzięcie, w którym posiadała 50% udziałów i głosów: NCT Inwestycje

Świątokrzyskie I Sp. z o.o., które w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zostało ujęte metodą praw własności.

Na dzień 31 grudnia 2017 r. Grupa Kapitałowa posiada udziały w jednej jednostce stowarzyszonej, w której posiada 45% udziałów i głosów: Winhall Investments Sp. z o.o., która w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym została ujęta metodą praw własności.

W dniu 26 października 2017 r. jednostka dominująca zakupiła 50% udziałów od drugiego wspólnika spółki Progress VII Sp. z o.o. W dniu sprzedaży ww. udziałów spółka stała się 100%-ową jednostką zależną.

W dniu 4 października 2017 r. jednostka dominująca podjęła uchwałę o dokonaniu połączenia Rank Progress S.A. jako spółki przejmującej z jednostką zależną Progress XV Sp. z o.o. jako spółką przejmowaną. Połączenie spółki przejmującej i spółki przejmowanej zostaje przeprowadzone poprzez przeniesienie całego majątku spółki przejmowanej na spółkę przejmującą. Ww. połączenie zostało zarejestrowane przez Sąd właściwy w dniu 11 grudnia 2017 r. W dniu 26 stycznia 2018 r. spółka Progress XV Sp. z o.o. została wykreślona z KRS.

W dniu 9 sierpnia 2017 r. w spółce Rank Recycling Scotland Ltd in compulsory liquidation rozpoczęła się likwidacja. Aktualnie majątek spółki, który stanowi zakład utylizacji odpadów w Szkocji jest przeznaczony do sprzedaży w celu pokrycia zobowiązań spółki, które stanowią głównie pożyczki udzielone przez Grupę Kapitałową Rank Progress S.A. Po przeprowadzeniu analizy prawnej i aktualnej sytuacji spółki z uwagi na brak bezpośredniej kontroli oraz możliwości decydowania o polityce i dalszym działaniu spółki nie jest ona dłużej jednostką zależną w Grupie Kapitałowej Rank Progress S.A., stwierdzono utratę kontroli. Pomimo pośredniego wpływu Grupy Kapitałowej na wyniki finansowe spółki oraz ekspozycję na zmienne wyniki finansowe, nie ma jednak sprawowania władzy w spółce, ze względu na powołanie likwidatora. W dniu 9 sierpnia 2017 r. spółka Rank Recycling Scotland Ltd in compulsory liquidation stała się jednostką powiązaną nienależącą do Grupy Kapitałowej Rank Progress S.A. Równocześnie z utratą kontroli nad ww. spółką Grupa Kapitałowa ujęła wszystkie udzielone pożyczki do Rank Recycling Scotland Ltd. w wartości godziwej, która na dzień 31 grudnia 2017 r. wynosi 7.860 tys. PLN. w pozycji 'należności długoterminowe' sprawozdania z sytuacji finansowej. Grupa Kapitałowa ujęła zysk z utraty kontroli w kwocie 150 tys. PLN w pozycji 'wynik na utracie kontroli' niniejszego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Niezrealizowane różnice kursowe dotyczące przeliczenia jednostki zagranicznej Rank Recycling Scotland LTD in compulsory liquidation zostały przeklasyfikowane z innych dochodów całkowitych do zysków lub strat i są ujęte w pozycji 'wynik na utracie kontroli' niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego. Konsekwencją utraty kontroli nad ww. jednostką jest także m.in. zmniejszenie środków trwałych w budowie w porównaniu z dniem bilansowym 31 grudnia 2016 r. o kwotę 12.926 tys. PLN.

Również spółka RP Alternative Energy Limited w 2017 r. została postawiona w stan likwidacji i nie jest na dzień bilansowy jednostką zależną w Grupie Kapitałowej Rank Progress S.A. Ww. jednostka nie jest istotna dla Grupy Kapitałowej, nie posiadała żadnego majątku.

Zmiana nazwy spółki zależnej Tempo Acessivel LDA Olsztyn Sp.k. z Rank Progress Spółka Akcyjna Olsztyn Sp.k. została zarejestrowana w KRS w dniu 5 lipca 2017 r.

W dniu 28 marca 2017 r. Spółka Rank Recycling Energy Sp. z o. o. na wniosek skierowany do Sądu Rejonowego w Legnicy została objęta postępowaniem restrukturyzacyjnym, Sąd otworzył przyspieszone postępowanie układowe.

W dniu 14 lutego 2017 r. jednostka dominująca zakupiła 100% udziałów w spółkach prawa portugalskiego Tempo Acessivel LDA z siedzibą w Lizbonie orazCodigo de Primavera Unipessoal LDA z siedzibą w Lizbonie. Spółki w dniu 16 lutego 2017 r. Stały się odpowiednio komplementariuszem oraz komandytariuszem spółki zależnej Tempo Acessivel LDA Olsztyn Sp.k. Spółka w związku ze zmianą komplementariusza zmieniła nazwę z Rank Progress Spółka Akcyjna Olsztyn Sp.k.

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 z innych jednostek w ramach Grupy Kapitałowej wynikają przede wszystkim z umów kredytowych podpisanych w celu sfinansowania nieruchomości oraz spłaty obligacji 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 XXIII Sp. z o.o. związane są z umową kredytową o terminie spłaty do 24 listopada 2020 r. i stanowią: umowę podporządkowania wszelkich wierzytelności wynikających z wszelkich umów oraz tytułów prawnych wobec jednostki Progress XIV Sp. z o.o. Chojnice SKA oraz jednostki dominującej Rank Progress S.A., które na dzień bilansowy stanowią wartość 66.938 tys. PLN; blokadę na rachunkach bankowych, w których na dzień 31 grudnia 2017 r. zgromadzone są środki pieniężne o wartości 3.922 tys. PLN; 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 ani nie przejmie odpowiedzialności na rzecz jakichkolwiek osób ani dobrowolnie nie zaciągnie żadnej innej odpowiedzialności, faktycznej ani warunkowej, w odniesieniu do jakichkolwiek zobowiązań innych osób, z wyjątkiem dokonywanych w ramach zwykłego zarządu Kredytobiorcy;
- 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., które na dzień bilansowy stanowią wartość 4 tys. PLN; umowę podporządkowania wypłaty dywidendy akcjonariuszom jednostki stanowiącym 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 2017 r. zgromadzone są środki pieniężne o wartości 916 tys. PLN; kredytobiorca bez pisemnej zgody banku nie rozporządzi jakimkolwiek składnikiem swego majątku, stanowiącym zabezpieczenie spłaty wierzytelności banku, dodatkowo m.in. bez zgody banku nie udzieli pożyczki;
- 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 25.361 tys. PLN; blokadę na rachunkach bankowych, w których na dzień 31 grudnia 2017 r. zgromadzone są zablokowane środki pieniężne o wartości 1.405 tys. PLN; 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 PLN;
- 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 nie wystąpiły, zobowiązanie się spółki do utrzymywania kaucji na rachunkach bankowych oraz blokad na rachunkach bankowych, w których na dzień 31 grudnia 2017 r. zgromadzone są zablokowane środki pieniężne o wartości 383 tys. PLN;
- 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 106 tys. PLN; umowę wsparcia podporządkowującą m.in. - wypłatę dywidendy oraz podporządkowania wszelkich wierzytelności i pożyczek współników 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 na dzień bilansowy stanowią wartość 8 tys. PLN; blokadę na zastrzeżonych rachunkach bankowych oraz zobowiązanie się spółki do utrzymywania rezerwy obsługi długu na rachunku bankowym, na ww. rachunkach na dzień 31 grudnia 2017 r. są zgromadzone środki pieniężne o wartości 364 tys. PLN; kredytobiorca bez zgody banku m.in. nie udzieli pożyczki, 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 jakiegokolwiek inwestycji rzeczowych czy też w nieruchomości, nie przeprowadzi remontów w sposób inny niż uzgodniony z bankiem o wartości przekraczającej łącznie 200 tys. PLN.

- Ograniczenia dotyczące jednostki dominującej Rank Progress S.A., jednostek zależnych Tempo Accesivel LDA Olsztyn Sp.k., Progres IX Sp. z o.o. oraz Progress IV Sp. z o.o., które związane są z umową kredytową o terminie spłaty do 7 czerwca 2019 r. i stanowią:  
zobowiązanie do niezaciągania bez pisemnej zgody banku przez ww. jednostki: nowych kredytów lub zobowiązań o charakterze kredytowym, nieudzielania gwarancji ani poręczeń za zobowiązania innych podmiotów, nieudzielania pożyczek lub innego wsparcia o charakterze finansowym innym podmiotom, nieobciążenia lub niezbywania składników posiadanego majątku, stanowiącego zabezpieczenie banku lub niezbędnego do bieżącej działalności kredytobiorcy, niezaciągania pożyczek również w podmiotach niefinansowych. Bank wyraża zgodę na zaciąganie przez Rank Progress S.A. pożyczek w podmiotach niefinansowych do łącznej wartości rocznie 2.000 tys. PLN pod warunkiem poinformowania o powyższych pożyczkach oraz ich podporządkowania spłacie kredytu. Kredytobiorcy zobowiązują się do nierekomendowania, w całym okresie kredytowania, wypłat dywidendy. Kredytobiorca Rank Progress S.A. zobowiązuje się w całym okresie kredytowania do niedokonywania przedterminowej spłaty zaciągniętych pożyczek, które na dzień bilansowy 31 grudnia 2017 r. wobec jednostek powiązanych wynoszą: 533.621 tys. PLN. Zobowiązanie Rank Progress S.A. do podporządkowania wszystkich otrzymanych pożyczek całkowitej spłacie kredytu. Zobowiązanie Rank Progress S.A., do stworzenia rachunku rezerwy obsługi długu, na ww. rachunku na dzień 31 grudnia 2017 r. są zgromadzone środki pieniężne o wartości 4.006 tys. PLN. Dodatkowo w dniu 9 czerwca 2016 r. zostały podpisane akty notarialne dotyczące przewłaszczenia nieruchomości stanowiących nieruchomości inwestycyjne: w Legnicy/Fortepiany, Olsztynie, Skarżysku Kamiennej, Zgorzelcu, stanowiących towary: w Kątowicach, Wrocławiu, Legnicy-Browar, Opolu oraz stanowiących środki trwałe w Legnicy na rzecz BOS S.A. w Warszawie w związku z ww. zaciągniętym kredytem. W dniu 26 października 2017 r. przewłaszczenie nieruchomości w Olsztynie zostało wycofane. Łączna wartość bilansowa ww. przewłaszczonych nieruchomości wynosi 135.629 tys. PLN. Zgodnie z podpisanymi aktami notarialnymi kredytobiorcy są biorącymi w użyczenie, zobowiązanymi do ponoszenia wszelkich kosztów utrzymania nieruchomości oraz posiadającymi prawo do pożytków z ww. nieruchomości. W przypadku spłaty kredytu w terminach wynikających z umowy kredytu wraz z odsetkami, bank przeniesione zwrotnie nieruchomości na rzecz kredytobiorców. Zgodnie z treścią ekonomiczną ww. umowy przewłaszczenia, wszelkie korzyści i ryzyka dotyczące nieruchomości pozostają po stronie Grupy Kapitałowej Rank Progress S.A., wobec czego nieruchomości stanowią w dalszym ciągu aktywa Grupy.

### **3. POŁĄCZENIE SPÓŁEK**

W okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym jednostka dominująca dokonała połączenia jako spółka przejmująca z jednostką zależną Progress XV Sp. z o.o. jako spółką przejmowaną. Wszystkie spółki zależne i współzależne za wyjątkiem spółek E.F. Progress XI Sp. z o.o., Gemar-Umech Sp. z o.o., Tempo Accesivel LDA, Código de Primavera Unipessoal LDA oraz Walhall Investemnts Sp. zo.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,
- Małgorzata Mroczka – Wiceprezes Zarządu.

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

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

- Marcin Gutowski – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- Paweł Puterko – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej,
- Magdalena Dyś-Sokołowska – Członek Rady Nadzorczej,
- Radosław Mrowiński – Członek Rady Nadzorczej,
- Mateusz Mroczka – Członek Rady Nadzorczej.

W dniu 4 października 2017 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy jednostki dominującej odwołało uchwałą nr 6/10/2017 Pana Andrzeja Jana Chełchowskiego z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej Spółki. Jednocześnie w dniu 4 października 2017 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie



Akcjonariuszy jednostki dominującej uchwałą nr 7/10/2017 dokonało wyboru Pana Radosława Mrowińskiego na Członka Rady Nadzorczej Spółki.

W dniu 14 czerwca 2017 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy odwołało uchwałą nr 20/06/2017 Pana Piotra Emilian Kowalskiego z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej Spółki. Jednocześnie w dniu 14 czerwca 2017 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy uchwałą nr 21/06/2017 dokonało wyboru Pani Magdaleny Dyś-Sokołowskiej na Członka Rady Nadzorczej Spółki.

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

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd jednostki dominującej w dniu 29 marca 2018 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 różnic 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 38. 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 śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym (z wyjątkiem Rank Recycling Scotland Limited z siedzibą w Glasgow w Szkocji, którego walutą sprawozdawczą jest GBP oraz z wyjątkiem RP Alternative Energy Limited z siedzibą na Cyprze, Tempo Acessivel LDA oraz Codigo de Primavera Unipessoal LDA, których 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. PLN”).

## **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 2017 r.:

- Zmiany do MSR 7 „Sprawozdanie z przepływów pieniężnych”, inicjatywa w odniesieniu do ujawnień; data wejścia w życie 1 stycznia 2017 r. lub później,
- Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy”, ujmowanie aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego związanego z instrumentami dłużnymi wycenianymi w wartości godziwej oraz ujmowanie ujemnych różnic przejściowych; data wejścia w życie 1 stycznia 2017 r. lub później,
- Zmiany wynikające z przeglądu MSSF cykl 2014-2016 wydane w dniu 8 grudnia 2016 r. (zmiany do MSSF 12 mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2017 r. lub później, natomiast zmiany do MSSF 1 oraz MSR 28 mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 r. lub później).

Poniżej zostały przedstawione nowe lub zmienione regulacje MSSF/MSR oraz interpretacje KIMSF, które zostały przyjęte w UE do stosowania i które Grupa zastosuje od 1 stycznia 2018 r.:

- MSSF 9 (nowy standard) „Instrumenty finansowe” opublikowany w dniu 24 lipca 2014 r., standard jest efektem prac RMSR, prowadzących do zastąpienia MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena”, obejmuje głównie dwa aspekty rachunkowości instrumentów finansowych – klasyfikację i wycenę aktywów finansowych, obejmuje między innymi także 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,

- 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 2018 r. lub później,

- Wyjaśnienia do MSSF 15 „Przychody z tytułu umów z klientami”; data wejścia w życie 1 stycznia 2018 r. lub później,

- Zmiany do MSSF 4: Zastosowanie MSSF 9 „Instrumenty finansowe” z MSSF 4: „Umowy ubezpieczenia”; data wejścia w życie 1 stycznia 2018 r. lub później,

- Zmiany do MSSF 2 „Płatności na bazie akcji”, klasyfikacja oraz wycena płatności na bazie akcji; data wejścia w życie 1 stycznia 2018 r. lub później,

- Zmiany wynikające z przeglądu MSSF cykl 2014-2016 wydane w dniu 8 grudnia 2016 r. (zmiany do MSSF 12 mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2017 r. lub później, natomiast zmiany do MSSF 1 oraz MSR 28 mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 r. lub później),

- Zmiany do MSR 40: Przeniesienie nieruchomości inwestycyjnej; data wejścia w życie 1 stycznia 2018 r. lub później.

Poniżej zostały przedstawione nowe lub zmienione regulacje MSSF/MSR oraz interpretacje KIMSF, które zostały przyjęte w UE do stosowania i które Grupa zastosuje od 1 stycznia 2019 r.:

- MSSF 16 „Leasing” (nowy standard), ustanawia zasady ujęcia, wyceny, prezentacji oraz ujawnień dotyczących umów leasingu, standard zniesie klasyfikację leasingu operacyjnego i leasingu finansowego, obowiązującą zgodnie z MSR 17 i wprowadzi jeden model dla ujęcia księgowego leasingu przez leasingobiorcę; data wejścia w życie 1 stycznia 2019 r. lub później,

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 publikacji niniejszego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie zostały jeszcze przyjęte w UE do stosowania:

- 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,

- 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;

- KIMSF Interpretacja 22: Transakcje w walutach obcych oraz zaliczki; data wejścia w życie 1 stycznia 2018 r. lub później,

•KIMSF Interpretacja 23: Niepewność w ujmowaniu podatku dochodowego; data wejścia w życie 1 styczeń 2019 r. lub później,

•MSSF 17 (nowy standard) „Umowy ubezpieczeniowe”; data wejścia w życie 1 styczeń 2021 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 ustalone 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 trwale 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 nieprzekraczającym 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 zamortyzowanego 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 odroczony, 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 2017 roku	31 grudnia 2016 roku
EUR	4,1709	4,4240
USD	3,4813	4,1793
GBP	4,7001	5,1445

### **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 zewnętrznym 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. WSPÓLNE PRZEDSIĘWZIĘCIE ORAZ JEDNOSTKA STOWARZYSZONA**

### **Wspólne przedsięwzięcie**

Grupa na dzień bilansowy posiada współkontrolę nad jednym ustaleniami umownym, stanowiącym wspólne przedsięwzięcie.

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”). Na podstawie umowy obaj wspólnicy zobowiązali się do wspólnych działań w celu realizacji inwestycji, w tym celu posiadają takie same prawa do udziałów oraz głosów w spółce.

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, istnieje ograniczenia dotyczące transferu środków pieniężnych od ww. jednostki do Grupy wynikające z Umowy o Współpracy i dotyczą spłaty udzielonych pożyczek. Na dzień 31 grudnia 2017 r. udzielone pożyczki w kwocie 36.121 tys. PLN z odsetkami są dochodzone na drodze sądowej (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. PLN oraz 24.359 tys. PLN 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. Obie ww. hipoteki przymusowe zostały przepisane na BOŚ S.A. w związku z zabezpieczeniem kredytu zaciągniętego w dniu 8 czerwca 2016 r.

Pomimo wypowiedzenia umów pożyczek, które było 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 PLN. 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 2017 r.

W dniu 26 października 2017 r. jednostka dominująca zakupiła 50% udziałów od drugiego wspólnika spółki Progress VII Sp. z o.o. Spółka w niniejszym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym z racji posiadania 50% udziałów do dnia 26 października 2017 r była konsolidowana metodą praw własności, natomiast od tego dnia jest ujmowana metodą pełną, ponieważ w dniu sprzedaży ww. udziałów stała się 100%- ową jednostką zależną Grupy Kapitałowej Rank Progress S.A.

### **Jednostka stowarzyszona**

Grupa na dzień bilansowy posiada znaczący wpływ na jedną jednostkę stowarzyszoną.

W dniu 15 grudnia 2017 r. jednostka dominująca zawarła ze spółką Vantage Development S.A, umowę inwestycyjną, dotyczącą określenia zasad i etapów prowadzenia przedsięwzięcia deweloperskiego, polegającego na realizacji inwestycji w postaci kompleksu mieszkaniowego z uzupełniającą funkcją handlową – usługową oraz biurową na terenie nieruchomości będących przedmiotem użytkowania wieczystego, położonych we Wrocławiu przy ulicach Wejherowskiej i Białowieskiej o łącznej powierzchni 14 ha. Strony potwierdziły, że łączna wartość prawa użytkowania wieczystego nieruchomości wynosi 159,6 mln złotych.

W celu realizacji ww. umowy w dniu 14 grudnia 2017 r. została zakupiona spółka Winhall Investments Sp. z o.o., w której jednostka dominująca objęła 45% udziałów, natomiast 55% udziałów objął Vantage Development S.A. W dniu 19 lutego 2018 r. objęcie udziałów w ww. jednostce zostało zarejestrowane w KRS.

Z uwagi na sens ekonomiczny zawartej umowy inwestycyjnej, zakładającej rolę jednostki dominującej jako jednostki akceptującej oraz nadzorującej działania drugiego wspólnika, Grupa Kapitałowa ujmuje ww. inwestycję jako jednostkę stowarzyszoną, na którą wywiera znaczący wpływ. Zapisy umowy dotyczące jednomysłności i współdziałania obu wspólników w zakresie decyzji strategicznych mają charakter ochronny i służą wyłącznie pełnej ochronie interesów jednostki dominującej. Również posiadanie udziałów i głosów w jednostce stowarzyszonej w wysokości 45% wskazuje na to, że inwestycja jest jednostką stowarzyszoną. Inwestycja w ww. jednostkę stowarzyszoną ma znaczenie strategiczne dla Grupy Kapitałowej Rank Progress S.A.

Strony zakładają realizację inwestycji w dwóch częściach, które zostaną dodatkowo podzielone na etapy inwestycyjne. Poszczególne etapy Inwestycji mają być realizowane przez powoływane do tego spółki celowe. W każdej ze spółek celowych jednostka dominująca będzie docelowo obejmowała 45% udziałów, natomiast Vantage Development S.A będzie obejmował 55% udziałów, albo w przypadku spółek osobowych, ich udział w zysku w tych spółkach będzie miał analogiczny udział procentowy. Docelowo w ramach realizacji całej inwestycji i jej rozliczenia, jednostka dominująca uzyska zwrot stanowiący ustaloną wartość prawa użytkowania wieczystego posiadanych gruntów we Wrocławiu. Jednocześnie strony umowy zakładają koncentrację gruntów przeznaczonych do realizacji inwestycji, w jednej spółce, a następnie lokowanie tych gruntów w poszczególnych spółkach celowych przeznaczonych do realizacji określonego etapu inwestycji. Struktura udziałowa tej spółki docelowo ma być analogiczna jak spółek celowych. Opisywana spółka będzie, zgodnie z określonym przez strony harmonogramem dokapitalizowywana. W terminie do końca maja 2020 roku Vantage Development S.A. zobowiązał się przekazać do tej spółki środki w łącznej wysokości 88 mln złotych.

Realizacja inwestycji na podstawie umowy zawierała warunek wyrażenia zgody przez Prezesa UOKiK na dokonanie koncentracji przez jednostkę dominującą i spółkę Vantage Development S.A. W dniu 18 stycznia 2018 r. Zarząd Rank Progress S.A. otrzymał decyzję Prezesa Urzędu Ochrony

Konkurencji i Konsumentów wyrażającą zgodę na dokonanie koncentracji, polegającej na utworzeniu przez jednostkę dominującą oraz spółkę Vantage Development S.A. inwestycji do realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego.

W dniu 20.12.2016 r. została podpisana przez jednostkę zależną Progress VII Sp. z o.o., przedwstępna umowa zakupu zabudowanej nieruchomości. Zgodnie z ww. umową, strony zobowiązały się do zawarcia umowy sprzedaży, na mocy której spółka pod firmą: Bank Zachodni WBK S.A. z siedzibą we Wrocławiu sprzeda spółce Progress VII Sp. z o.o. udział wynoszący 65/100 części w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości we Wrocławiu. W dniu 15 grudnia 2017 r. ogół praw i obowiązków ww. umowy został przeniesiony na spółkę stanowiącą jednostkę stowarzyszoną Winhall Investments Sp. z o.o. W dniu 19 grudnia 2017 r. pomiędzy Bankiem Zachodnim WBK S.A. a spółką Winhall Investments sp. z o.o. zawarta została umowa przyrzeczona zakupu przez Spółkę udziału wynoszącego 65/100 części w prawie użytkowania wieczystego zabudowanej nieruchomości we Wrocławiu, o której mowa powyżej za łączną cenę 25 mln PLN netto.

W dniu 19 grudnia 2017 r. również jednostka dominująca podpisała z Winhall Investments Sp. z o.o. przedwstępną umowę sprzedaży udziału wynoszącego 35/100 części w prawie użytkowania wieczystego ww. zabudowanej nieruchomości we Wrocławiu za cenę 29,3 mln PLN netto. Strony zobowiązały się zawrzeć umowę przyrzeczoną w terminie do 31 maja 2018 r.

Inwestycja w jednostce stowarzyszonej jest wyceniana przy użyciu metody praw własności.

Skrócone informacje finansowe dotyczące wspólnego przedsięwzięcia oraz jednostki stowarzyszonej na dzień 31 grudnia 2017 r. oraz w ciągu 2017 r. przedstawia poniższa tabela:

Kategoria	NCT Inwestycje Świętokrzyskie I Sp. z o. o.	Progress VII Sp. z o. o. (*)	Winhall Investments Sp. z o. o. (**)
	wspólne przedsięwzięcie	wspólne przedsięwzięcie	jednostka stowarzyszona
<b>Sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2017 r.</b>			
Aktywa trwałe	29 087	-	-
Aktywa obrotowe	189	-	68 327
- w tym środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	151	-	1 459
Rezerwy	-	-	-
Zobowiązania długoterminowe	-	-	501
- w tym zobowiązania finansowe	-	-	501
Zobowiązania krótkoterminowe	36 264	-	13 733
- w tym zobowiązania finansowe	36 121	-	5 019
Aktywa netto	(6 988)	-	54 093
<b>Sprawozdanie z zysków lub strat i innych dochodów całkowitych za 2017 r.</b>			
Przychody ze sprzedaży	-	-	-
Pozostałe przychody operacyjne	-	-	-
Przychody finansowe	-	-	-
Umorzenie i amortyzacja	-	-	-
Przychód z tytułu odsetek	-	11	-
Koszty odsetek	1 741	12	20
Obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego lub przychodu z tytułu podatku dochodowego	-	-	-
Wynik finansowy z działalności kontynuowanej	(1 777)	(215)	(300)
Wynik finansowy z działalności zaniechanej po opodatkowaniu	-	-	-
Inne całkowite dochody	-	-	-
Całkowite dochody ogółem	(1 777)	(215)	(300)

Kategoria	NCT Inwestycje Świętokrzyskie I Sp. z o. o.	Progress VII Sp. z o. o. (*)	Winhall Investments Sp. z o. o. (**)
	wspólne przedsięwzięcie	wspólne przedsięwzięcie	jednostka stowarzyszona
<b>Uzgodnienie z wartością bilansową udziałów we wspólnym przedsięwzięciu</b>			
Aktywa netto przypadające na Grupę Kapitałową na 1 stycznia 2017 r. (50%)	(4 852)	(86)	-
Zakup udziałów- 14 grudnia 2017 r.	-	-	25 152
Całkowite dochody ogółem przypadające na Grupę Kapitałową za 2017 r. (50%)	(889)	(108)	(150)
Niezrealizowane zyski wynikające z transakcji sprzedaży prawa pierwokupu	-	-	(13 062)
Pożyczki udzielone przez Grupę Kapitałową	-	143	-
Zakup udziałów - zmiana metody konsolidacji na metodę pełną	-	(51)	-
Dywidenda	-	-	-
Zobowiązania z tytułu udziału w stratach we wspólnym przedsięwzięciu	5 741	-	-
<b>Razem inwestycja we wspólne przedsięwzięcie na dzień 31 grudnia 2017 r.</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>11 940</b>

(\*) wynik ze sprawozdania z zysków i strat do dnia 26 października 2017 r. został ujęty metodą praw własności, po tym dniu aktywa i pasywa, przychody i koszty spółki ujęte metodą pełną

(\*\*) wynik ze sprawozdania z zysków i strat został ujęty od dnia 14 grudnia 2017 r. do dnia 31 grudnia 2017 r.

### 13. PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY

Struktura przychodów ze sprzedaży	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
Sprzedaż produktów i usług	56 330	64 042
Sprzedaż towarów	28 627	15 513
Zmiana stanu produktów	82	(161)
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	103	249
<b>Razem</b>	<b>85 142</b>	<b>79 643</b>

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

Na przychody ze sprzedaży produktów i usług w latach 2017 oraz 2016 składały się następujące pozycje:

Sprzedaż produktów i usług	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
Przychody z wynajmu powierzchni w Galeriach Handlowych	53 378	58 249
Refaktury za usługi i roboty budowlane	167	2 788
Pozostałe	2 785	3 005
<b>Razem</b>	<b>56 330</b>	<b>64 042</b>

Na przychody ze sprzedaży towarów w latach 2017 oraz 2016 składały się następujące pozycje:

<b>Sprzedaż towarów</b>	<b>01.01.2017 - 31.12.2017</b>	<b>01.01.2016 - 31.12.2016</b>
Przychody ze sprzedaży nieruchomości oraz prawa pierwokupu	20 762	8 500
Przychody ze sprzedaży towarów handlowych	7 865	7 013
<b>Razem</b>	<b>28 627</b>	<b>15 513</b>

#### **14. SPECYFIKACJA KOSZTÓW DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ**

<b>Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>01.01.2017 - 31.12.2017</b>	<b>01.01.2016 - 31.12.2016</b>
Amortyzacja	441	496
Zużycie materiałów i energii	9 938	10 490
Usługi obce	12 604	17 750
Podatki i opłaty	7 395	6 538
Wynagrodzenia	8 946	9 033
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	1 175	1 280
Pozostałe koszty rodzajowe	2 155	2 794
Wartość sprzedanych towarów i materiałów - w tym nieruchomości oraz prawo pierwokupu	9 972 3 849	5 572 -
<b>Razem</b>	<b>52 626</b>	<b>53 953</b>

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

<b>Koszty Galerii</b>	<b>01.01.2017 - 31.12.2017</b>	<b>01.01.2016 - 31.12.2016</b>
Zużycie materiałów i energii	9 079	8 871
Usługi obce	9 539	8 196
Podatki i opłaty	3 377	3 365
Wynagrodzenia i ubezpieczenia społeczne	1 289	1 265
Pozostałe koszty rodzajowe	1 979	2 046
<b>Razem</b>	<b>25 263</b>	<b>23 743</b>

#### **15. WYNIK NA NIERUCHOMOŚCIACH**

<b>Nieruchomość</b>	<b>Kategoria</b>	<b>01.01.2017 - 31.12.2017</b>	<b>01.01.2016 - 31.12.2016</b>
Galeria Piastów / Legnica	wycena niezrealizowana	(10 609)	9 277
Pasaż Grodzki / Jelenia Góra	wycena niezrealizowana	(3 280)	(6 121)
Galeria Świdnicka / Świdnica	wynik na sprzedaży	(256)	-
	wycena zrealizowana	(6 001)	2 129
Centrum Handlowe Brama Pomorza / Chojnice	wycena niezrealizowana	(4 804)	11 894
Park Handlowy Pasaż Wiślany / Grudziądz	wycena niezrealizowana	(996)	1 093
Park Handlowy Miejsce Piastowe / Krosno	wycena niezrealizowana	(1 270)	(213)
	odpis aktualizujący	1	874
Pogodne Centrum / Oleśnica	wycena niezrealizowana	(1 128)	3 630
Fortepiany / Legnica	wycena niezrealizowana	(15)	-
Galeria Aviator / Mielec	wynik na sprzedaży	-	16 284
	wycena zrealizowana	(2)	(2)
Koszty komercjalizacji nieruchomości		(211)	70
<b>Razem</b>		<b>(28 576)</b>	<b>38 915</b>

Zasady wyceny nieruchomości zostały omówione w Nocie 22.

**16. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE**

<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>01.01.2017 - 31.12.2017</b>	<b>01.01.2016 - 31.12.2016</b>
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	29	-
Darowizna - wymiana gruntów	70	-
Otrzymane kary, grzywny, odszkodowania, zwrot kosztów sądowych	113	141
Odwrocenie odpisu aktualizującego wartość należności	862	902
Odwrocenie odpisu aktualizującego wartość materiałów	89	-
Przychody dotyczące VAT	213	305
Dotacja	292	238
Przychody z udzielonego poręczenia	-	244
Rozliczenie przyjęcia towarów	-	184
Inne przychody operacyjne	163	93
<b>Razem</b>	<b>1 831</b>	<b>2 107</b>

**17. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE**

<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>01.01.2017 - 31.12.2017</b>	<b>01.01.2016 - 31.12.2016</b>
Przekazanie gruntów na rzecz Skarbu Państwa	85	-
Odpis aktualizujący wartość udzielonych zaliczek	1 003	-
Odpis aktualizujący wartość należności	1 632	1 401
Odpis aktualizujący zapasy	-	8
Koszty sądowe i egzekucyjne, kary umowne	504	171
Odszkodowania	412	305
Koszty po sprzedaży inwestycji	1 257	-
Różnice inwentaryzacyjne	383	190
Inne koszty operacyjne	336	177
<b>Razem</b>	<b>5 612</b>	<b>2 252</b>

**18. PRZYCHODY FINANSOWE**

<b>Przychody finansowe</b>	<b>01.01.2017 - 31.12.2017</b>	<b>01.01.2016 - 31.12.2016</b>
<b>Odsetki, w tym:</b>	<b>2 433</b>	<b>1 455</b>
- odsetki od udzielonych pożyczek	1 534	1 287
- inne odsetki	899	168
<b>Zysk ze zbycia inwestycji</b>	<b>-</b>	<b>3 844</b>
<b>Różnice kursowe, w tym:</b>	<b>19 862</b>	<b>-</b>
- z tytułu wyceny i spłaty kredytu	20 325	-
- inne	(463)	-
<b>Inne przychody finansowe</b>	<b>446</b>	<b>-</b>
<b>Razem</b>	<b>22 741</b>	<b>5 299</b>

**19. KOSZTY FINANSOWE**

<b>Koszty finansowe</b>	<b>01.01.2017 - 31.12.2017</b>	<b>01.01.2016 - 31.12.2016</b>
<b>Odsetki, w tym:</b>	<b>19 324</b>	<b>22 727</b>
- odsetki od kredytów	13 575	13 687
- odsetki od obligacji	-	3 289
- odsetki od pożyczek	2 335	1 670
- odsetki od zobowiązań	876	1 595
- odsetki budżetowe	2 403	2 289
- inne odsetki	135	197
<b>Różnice kursowe, w tym:</b>	<b>-</b>	<b>14 048</b>
- z tytułu wyceny i spłaty kredytów	-	13 847
- inne	-	201
<b>Inne koszty finansowe</b>	<b>1 251</b>	<b>933</b>
- koszty dotyczące instrumentów pochodnych	-	247
- koszty dotyczące obligacji	-	600
- odpisy aktualizujące pożyczki udzielone	1 246	68
- inne	5	18
<b>Razem</b>	<b>20 575</b>	<b>37 708</b>

**20. PODATEK DOCHODOWY**

<b>Obciążenie podatkowe w sprawozdaniu z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów</b>	<b>01.01.2017 - 31.12.2017</b>	<b>01.01.2016 - 31.12.2016</b>
<b>Bieżący podatek dochodowy</b>	<b>168</b>	<b>(863)</b>
Bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego	809	(863)
Dodatkowe zobowiązanie podatkowe z lat poprzednich	(641)	-
<b>Odroczony podatek dochodowy</b>	<b>329</b>	<b>(14 119)</b>
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	(4 917)	(14 348)
Odpis aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5 246	229
<b>Obciążenie podatkowe razem</b>	<b>(497)</b>	<b>14 982</b>

Główną pozycję podatku dochodowego w latach 2016-2017 stanowiła zmiana podatku odroczonego z tytułu wyceny do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych, zmiany wartości strat podatkowych do odliczenia w kolejnych okresach oraz odpis aktualizujący aktywo na odroczonego podatku dochodowego. Odroczony podatek dochodowy został zaprezentowany w Nocie 25.

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

**21. ZYSK/STRATA NA AKCJĘ**

<b>Zysk / strata na akcję</b>	<b>01.01.2017 - 31.12.2017</b>	<b>01.01.2016 - 31.12.2016</b>
Podstawowy zysk/strata netto za okres (w zł)	0,05	0,41
Rozwodniony zysk/strata netto za okres (w zł)	0,05	0,41

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 rozwadniających potencjalnych akcji zwykłych na akcje zwykłe. Akcjonariusze posiadający akcje serii A1 na dzień 31 grudnia 2017 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:

<b>Zysk / strata netto</b>	<b>01.01.2017 - 31.12.2017</b>	<b>01.01.2016 - 31.12.2016</b>
Zysk/strata netto za okres przypadający na zwykłych akcjonariuszy jednostki dominującej (w tys. zł)	1 826	15 312
Zysk/strata netto przypadający na zwykłych akcjonariuszy spółki dominującej, skorygowany o efekt rozwodnienia (w tys. zł)	1 826	15 312
<hr/>		
<b>Liczba akcji</b>	<b>01.01.2017 - 31.12.2017</b>	<b>01.01.2016 - 31.12.2016</b>
<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.

**22. NIERUCHOMOŚCI****Specyfikacja nieruchomości inwestycyjnych**

<b>Nieruchomości inwestycyjne z zaliczkami</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
- Galeria Piastów / Legnica	252 339	262 786
- Pasaż Grodzki / Jelenia Góra	11 053	14 334
- Galeria Świdnicka / Świdnica	-	118 121
- Park Handlowy Pasaż Wiślany / Grudziądz	17 142	18 138
- Centrum Handlowe Brama Pomorza / Chojnice	137 306	141 966
- Pogodne Centrum / Oleśnica	40 041	40 657
- Park Handlowy Miejsce Piastowe / Krosno	17 309	18 581
- Zgorzelec	9 678	9 678
- Fortepiany / Legnica	9 915	9 925
- Osiedle Ptasia / Legnica	6 143	6 143
- Mieszkanie pod wynajem / Legnica	-	184
<b>Razem nieruchomości inwestycyjne z zaliczkami</b>	<b>500 926</b>	<b>640 513</b>
<b>Nieruchomości w budowie z zaliczkami</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
- Skarżysko Kamienna	10 997	10 997
- Centrum Handlowe Brama Pomorza / Chojnice	4 402	4 402
- Park Handlowy Miejsce Piastowe / Krosno	2 474	2 474
- Olsztyn	22 952	22 815
- Galeria Aviator / Mielec	251	251
- Warszawa / Duchnow	7 402	7 321
- Legnica	6 000	6 000
- Kłodzko	1 340	1 340
- Jarosław	1 634	1 634
- Kołobrzeg	153	153
- Terespol	1 086	961
- Chorzów	-	1 272
- Płock	-	-
<b>Razem nieruchomości inwestycyjne w budowie z zaliczkami</b>	<b>58 691</b>	<b>59 620</b>
<b>Odpisy aktualizujące nieruchomości inwestycyjne w budowie razem z zaliczkami, w tym</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
- Krosno	(741)	(742)
- Jarosław	(1 634)	(1 634)
<b>Razem odpisy na nieruchomości inwestycyjne w budowie razem z zaliczkami</b>	<b>(2 375)</b>	<b>(2 376)</b>
<b>Razem nieruchomości inwestycyjne w budowie z zaliczkami netto</b>	<b>56 316</b>	<b>57 244</b>

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 2.474 tys. PLN oraz 4.402 tys. PLN brutto wycenione wg ceny nabycia pomniejszonej o odpis aktualizujący, odpis aktualizujący Krosno w kwocie 741 tys. PLN 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 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 2017 r. oraz 2016 r. wystąpił odpis aktualizujący nieruchomości inwestycyjną w budowie w Jarosławiu w kwocie 1.634 tys. PLN oraz odpis aktualizujący część nieruchomości inwestycyjnej w budowie w Miejscu Piastowym koło Krosna, stanowiącą rezerwę gruntu, w kwocie 741 tys. PLN w roku 2017 oraz w kwocie 752 tys. PLN w roku 2016.

Odpis nieruchomości w Miejscu Piastowym koło Krosna został dokonany w 2017 r. oraz w 2016 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.

W dniu 22 grudnia 2016 r. spółka zależna Progress XI Sp. z o.o. jako sprzedający podpisała ze spółką Calioppe Investments Sp. z o.o. jako kupującym przedwstępłą umowę sprzedaży zorganizowanej części przedsiębiorstwa, w skład którego wchodzi m.in. prawo użytkowania wieczystego gruntów o łącznym obszarze oraz własności budynków pod nazwą "Galeria Świdnicka".

Na podstawie zawartej umowy, strony umowy zobowiązały się zawrzeć przyrzeczoną umowę sprzedaży nie później niż w dniu 16 maja 2017 r. W dniu 15 maja 2017 r. termin zawarcia przyrzeczonej umowy został przesunięty do 30 maja 2017 r. W dniu 25 maja 2017 r. spółka zależna Progress XI Sp. z o.o. jako sprzedający podpisała z Calioppe Investments Sp. z o.o. jako kupującym umowę sprzedaży Zorganizowanej Części Przedsiębiorstwa w skład którego wchodzi m.in. prawo użytkowania wieczystego gruntów o łącznym obszarze 3,2234 ha oraz własności budynków pod nazwą "Galeria Świdnicka" i budowli stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności za cenę sprzedaży 11.501.827 EUR. W związku ze spełnieniem warunków umowy sprzedaży Zorganizowanej Części Przedsiębiorstwa, kupujący wszedł w prawa i obowiązki umowy kredytu i tym samym cena sprzedaży została obliczona jako różnica pomiędzy kwotą 26.700.000 EUR, a całkowitą kwotą zadłużenia Progress XI Sp. z o.o. z tytułu umowy kredytu.

W 2017 oraz w 2016 r. nie wystąpiły odsetki dotyczące kosztów finansowania zewnętrznego aktywowane w inwestycjach.

Na dzień 31 grudnia 2017 r. na niektórych gruntach stanowiących nieruchomości inwestycyjne oraz nieruchomości inwestycyjne w budowie wpisane są hipoteki stanowiące zabezpieczenie kredytów zaciągniętych pod budowę galerii handlowych oraz kredytu BOŚ, a także zabezpieczenie kontraktów terminowych IRS dotyczących kredytów finansujących budowę galerii handlowej w Chojnicach. Hipoteki dokładniej są opisane w punkcie 30 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Zmiany hipotek dotyczących posiadanych nieruchomości inwestycyjnych w 2017 r. oraz do dnia publikacji niniejszego sprawozdania finansowego były następujące:

W dniu 29 grudnia 2017 r. został rozliczony kontrakt termionwy dotyczący kredytu finansującego budowę galerii handlowej w Legnicy. Hipoteka umowna łączna ustanowiona na kwotę 532,5 tys. EUR stanowiąca zabezpieczenie ww. kontraktu terminowego nie została jeszcze wykreślona z ksiąg wieczystych na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego.

W dniu 26 października 2017 r. została podpisana umowa pomiędzy jednostką zależną Tempo Aceivel Olsztyn LDA spółka komandytowa a Bank Ochrony Środowiska S.A. z siedziba w Warszawie, zgodnie z którą zostało rozwiązane zabezpieczenie kredytu zaciągniętego w ww. banku, dotyczące przewłaszczenia nieruchomości w Olsztynie. Własność nieruchomości została przeniesiona na ww. jednostkę zależną. Jako zabezpieczenie banku została ustanowiona hipoteka na nieruchomościach znajdujących się w Olsztynie do kwoty 159.547 tys. PLN. Powyższa zmiana zabezpieczeń pozostała bez wpływu na niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

W dniu 16 stycznia 2017 r. oraz w dniu 7 kwietnia 2017 r. wpisano hipoteki przymusowe na nieruchomościach znajdujących się w Mielcu odpowiednio na kwoty 51,6 tys. PLN oraz 38,9 tys. PLN na rzecz Skarbu Państwa jako zabezpieczenie z tytułu podatku od towarów i usług wraz z odsetkami. W dniu 29 maja 2017 r. wpisano hipotekę przymusową na nieruchomościach znajdujących się w Mielcu na kwotę 258,7 tys. PLN na rzecz Skarbu Państwa jako zabezpieczenie z tytułu odsetek od zaliczek na podatek CIT.

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
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

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 podłączeń, 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>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Wartość na początek okresu	640 513	617 812
Nakłady i inne zwiększenia	1 001	1 015
Sprzedaż	(112 472)	-
Wynik z wyceny	(28 106)	21 686
Przekwalifikowanie	(10)	-
<b>Wartość na koniec okresu</b>	<b>500 926</b>	<b>640 513</b>

<b>Nieruchomości inwestycyjne w budowie z zaliczkami</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Wartość na początek okresu	57 244	104 252
Zakupy i nakłady inwestycyjne	343	3 349
Sprzedaż	(1 272)	(50 758)
Inne zmniejszenia	-	(473)
Odwrocenie odpisów aktualizujących / (Odpisy aktualizujące)	1	874
<b>Wartość na koniec okresu</b>	<b>56 316</b>	<b>57 244</b>

**23. ŚRODKI TRWAŁE W BUDOWIE ORAZ POZOSTAŁE ŚRODKI TRWAŁE**

**Specyfikacja środków trwałych i środków trwałych w budowie**

<b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
<b>Środki trwałe, w tym:</b>	<b>4 220</b>	<b>16 120</b>
- grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	91	91
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	1 161	1 281
- urządzenia techniczne i maszyny	571	635
- środki transportu	48	95
- inne środki trwałe	342	496
- środki trwałe w budowie	2 007	13 522
<b>Środki trwałe, razem</b>	<b>4 220</b>	<b>16 120</b>

Większość środków trwałych w budowie na dzień 31 grudnia 2016 r. w kwocie 11.515 tys. PLN stanowiła inwestycja w zakłady przetwarzania odpadów komunalnych i przemysłowych znajdująca się w Szkocji. W związku z utratą kontroli nad Rank Recycling Scotland LTD in compulsory liquidation na dzień 31 grudnia 2017 r. Grupa Kapitałowa nie posiada inwestycji w zakłady przetwarzania odpadów komunalnych i przemysłowych w Szkocji.

## Zmiany środków trwałych

Zmiany stanu rzeczowych aktywów trwałych	Grunty, budynki i budowle	Maszyny i urządzenia techniczne	Środki transportu	Pozostałe	Razem
Na dzień 1 stycznia 2016	3 298	1 305	353	1 096	6 052
Zwiększenia - zakup	-	59	1	-	60
Zmniejszenia - inne	-	-	(88)	-	(88)
<b>Na dzień 31 grudnia 2016</b>	<b>3 298</b>	<b>1 364</b>	<b>266</b>	<b>1 096</b>	<b>6 024</b>
Na dzień 1 stycznia 2017	3 298	1 364	266	1 096	6 024
Zwiększenia - zakup	-	40	1	8	49
Zwiększenia - inne	-	5	-	1	6
Zmniejszenia - sprzedaż	-	(141)	-	(144)	(285)
Zmniejszenia - inne	-	-	(2)	-	(2)
<b>Na dzień 31 grudnia 2017</b>	<b>3 298</b>	<b>1 268</b>	<b>265</b>	<b>961</b>	<b>5 792</b>
Na dzień 1 stycznia 2016	1 806	623	187	401	3 017
Amortyzacja za rok	120	106	69	199	494
Zmniejszenia - inne	-	-	(85)	-	(85)
<b>Na dzień 31 grudnia 2016</b>	<b>1 926</b>	<b>729</b>	<b>171</b>	<b>600</b>	<b>3 426</b>
Na dzień 1 stycznia 2017	1 926	729	171	600	3 426
Amortyzacja za rok	120	105	48	162	435
Zwiększenia - inne	-	3	-	-	3
Zmniejszenia - sprzedaż	-	(140)	-	(143)	(283)
Zmniejszenia - inne	-	-	(2)	-	(2)
<b>Na dzień 31 grudnia 2017</b>	<b>2 046</b>	<b>697</b>	<b>217</b>	<b>619</b>	<b>3 579</b>
<b>Wartość netto</b>					
<b>Na dzień 31 grudnia 2016</b>	<b>1 372</b>	<b>635</b>	<b>95</b>	<b>496</b>	<b>2 598</b>
<b>Na dzień 31 grudnia 2017</b>	<b>1 252</b>	<b>571</b>	<b>48</b>	<b>342</b>	<b>2 213</b>

## Struktura własności środków trwałych

Struktura własności środków trwałych	31.12.2017	31.12.2016
a) Własne	2 213	2 598
b) Używane na podstawie umowy leasingu	-	-
<b>Razem</b>	<b>2 213</b>	<b>2 598</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.

Na dzień 31 grudnia 2017 r. oraz 31 grudnia 2016 r. nie wystąpiły okoliczności, w wyniku których Grupa powinna utworzyć istotne odpisy aktualizujące wartość rzeczowych aktywów trwałych.

Na dzień 31 grudnia 2017 r. oraz 31 grudnia 2016 r. nie wystąpiły środki trwałe wytworzone we własnym zakresie.

Grupa w 2017 r. oraz 2016 r. nie korzystała ze środków trwałych na podstawie umów leasingu.

Na dzień 31 grudnia 2017 r. oraz 31 grudnia 2016 r. na nieruchomości znajdującej się w Legnicy, stanowiącej środek trwały o wartości na dzień bilansowy 31 grudnia 2017 r. 847 tys. PLN była ustanowiona hipoteka umowna łączna na kwotę 159.547,5 tys. PLN w celu zabezpieczenia kredytu w BOŚ S.A. zaciągniętego przez jednostkę dominującą.

#### **24. WARTOŚĆ FIRMY**

W roku 2017 oraz 2016 nie wystąpiła wartość firmy.

W 2017 r. zostały zakupione dwie zagraniczne spółki Tempo Acessivel LDA z siedzibą w Lizbonie oraz Código de Primavera Unipessoal LDA z siedzibą w Lizbonie, w wyniku nabycia nie powstała wartość firmy. Pozostałe nowe spółki wchodzące w latach 2017 oraz 2016 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.

**25. AKTYWA I REZERWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO**

Podatek odroczony	Sprawozdanie z sytuacji finansowej		Sprawozdanie z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów	
	31.12.2017	31.12.2016	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
<b>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego</b>				
Wycena nieruchomości do wartości godziwej	6 684	5 141	1 543	210
Różnice kursowe	412	41	371	(225)
RMK czynne	39	-	39	(33)
Naliczone odsetki	2 598	2 361	237	825
Udziały w jednostkach zależnych	1 436	1 438	(2)	1 438
Inne	1 328	1 488	(160)	232
<b>Rezerwa brutto z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>12 497</b>	<b>10 469</b>	<b>2 028</b>	<b>2 447</b>
<b>Aktywa z tytułu podatku odroczonego</b>				
Wycena nieruchomości do wartości godziwej	11 099	9 800	1 299	(7 079)
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	2 131	2 131	-	1
Odpisy aktualizujące wartość należności	1 149	2 053	(904)	230
Odsetki naliczone	5 288	4 426	862	3 603
Wycena instrumentów pochodnych	60	65	(5)	(40)
Naliczone świadczenia pracownicze	480	183	297	(9)
Ujemne różnice kursowe	8	1 153	(1 145)	365
Strata podatkowa do rozliczenia	22 100	27 307	(5 207)	(4 802)
Odroczony przychód	75	300	(225)	(1 695)
Niezrealizowany zysk z transakcji odgórnych	2 482	-	2 482	-
Rezerwa na zobowiązanie podatkowe	694	720	(26)	26
Utrata prawa do ulgi podatkowej	412	412	-	-
Znaki towarowe	-	245	(245)	(738)
Niezapłacone zobowiązania	501	611	(110)	(1 599)
Inne	436	398	38	(164)
<b>Aktywa brutto z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>46 915</b>	<b>49 804</b>	<b>(2 889)</b>	<b>(11 901)</b>
<b>Odpis aktywa z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>(10 198)</b>	<b>(15 444)</b>	<b>5 246</b>	<b>229</b>
<b>Aktywo z tytułu podatku odroczonego z uwzględnieniem odpisu</b>	<b>36 717</b>	<b>34 360</b>	-	-
<b>Razem obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	-	-	<b>329</b>	<b>(14 119)</b>
<b>Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego, w tym:</b>	<b>24 220</b>	<b>23 891</b>		
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	36 717	34 360		
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	12 497	10 469		

**26. ZAPASY**

Specyfikacja zapasów:

Zapasy	31.12.2017	31.12.2016
Materiały	84	22
Produkcja w toku	-	6
Produkty gotowe	46	46
Towary	106 937	106 414
<b>Zapasy razem</b>	<b>107 067</b>	<b>106 488</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>01.01.2017 - 31.12.2017</b>	<b>01.01.2016 - 31.12.2016</b>
<b>Na początek okresu sprawozdawczego</b>	<b>106 488</b>	<b>106 165</b>
Nakłady i zakupy	7 290	6 049
Sprzedaż	(6 306)	(5 274)
(Odpis) / Odwrócenie odpisu aktualizującego zapasy	89	(8)
Transfer do innych aktywów	(13)	-
Inne zmniejszenia	(480)	(444)
<b>Na koniec okresu sprawozdawczego</b>	<b>107 067</b>	<b>106 488</b>

Na dzień 31 grudnia 2017 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	986
Wrocław/ Popowice	Wrocław	osiedle mieszkaniowe	79 694
Katowice - Centrum Multifunkcyjne	Katowice	centrum multifunkcyjne	14 366
Legnica - Browar	Legnica	mieszkania, biura	6 211
Mielec	Mielec	market budowlany	51
Paszowice	Paszowice	nieokreślony	61
Towary handlowe	-	-	1 559
Inne	-	-	88
<b>Razem</b>			<b>106 937</b>

Na dzień 31 grudnia 2016 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	986
Wrocław/ Popowice	Wrocław	osiedle mieszkaniowe	79 313
Katowice - Centrum Multifunkcyjne	Katowice	centrum multifunkcyjne	14 366
Legnica - Browar	Legnica	mieszkania, biura	6 202
Mielec	Mielec	market budowlany	51
Paszowice	Paszowice	nieokreślony	61
Towary handlowe	-	-	1 491
Inne	-	-	23
<b>Razem</b>			<b>106 414</b>

Odpisy aktualizujące zapasy na 31 grudnia 2017 r.

<b>Nazwa projektu</b>	<b>Typ</b>	<b>Wartość brutto</b>	<b>Odpis aktualizujący</b>	<b>Odpis aktualizujący ujęty w roku 2017</b>	<b>Wartość bilansowa</b>
Zgorzelec drogi	produkty gotowe	535	535	-	-
Katowice centrum multifunkcyjne	towar	23 215	8 849	-	14 366
Legnica Podkowa mieszkania	produkty gotowe	89	43	-	46
Legnica, ul. Jaworzyńska - Centorstal	towar	819	819	-	-
Brzeg - market	towar	2 000	1 014	-	986
Materiały budowlane	materiał	89	89	-	-
<b>Razem</b>		<b>26 747</b>	<b>11 349</b>	<b>-</b>	<b>15 398</b>

Odpisy aktualizujące zapasy na 31 grudnia 2016 r.

<b>Nazwa projektu</b>	<b>Typ</b>	<b>Wartość brutto</b>	<b>Odpis aktualizujący</b>	<b>Odpis aktualizujący ujęty w roku 2016</b>	<b>Wartość bilansowa</b>
Zgorzelec drogi	produkty gotowe	535	535	-	-
Katowice centrum multifunkcyjne	towar	23 215	8 849	-	14 366
Legnica Podkowa mieszkania	produkty gotowe	89	43	-	46
Legnica, ul. Jaworzyńska - Centorstal	towar	819	819	8	-
Brzeg - market	towar	2 000	1 014	-	986
Materiały budowlane	materiał	89	89	-	-
<b>Razem</b>		<b>26 747</b>	<b>11 349</b>	<b>8</b>	<b>15 398</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 2017 oraz 2016 odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości został określony przez porównanie wartości odzyskiwalnej z wartością bilansową poszczególnych składników zapasów.

Ujęta w roku 2017 oraz 2016 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 latach 2014-2012 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 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, stopę 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, w Legnicy na ul. Jaworzyńskiej oraz materiałów budowlanych w roku 2017 oraz 2016 odpowiada ich wartości użytkowej.

W roku 2017 ani w roku 2016 nie aktywowano żadnych odsetek dotyczących kosztów finansowania zewnętrznego na towarach.

W roku 2016 oraz 2017 na nieruchomościach stanowiących zapasy w Katowicach, we Wrocławiu, Legnicy-Browar, Brzegu, Mielcu oraz w Opolu o łącznej wartości bilansowej 105.229 tys. PLN (w roku 2016: 104.839 tys. PLN) były ustanowione hipoteki:

- Katowice: hipoteka łączna na kwotę 159.547,5 tys. PLN – hipoteka stanowi zabezpieczenie zaciągniętego kredytu w BOŚ S.A.,
- Wrocław: hipoteka łączna na kwotę 159.547,5 tys. PLN – hipoteka stanowi zabezpieczenie zaciągniętego kredytu w BOŚ S.A.,
- Legnica-Browar: hipoteka łączna na kwotę 159.547,5 tys. PLN – hipoteka stanowi zabezpieczenie zaciągniętego kredytu w BOŚ S.A.,
- Opole: hipoteka łączna na kwotę 159.547,5 tys. PLN – hipoteka stanowi zabezpieczenie zaciągniętego kredytu w BOŚ S.A.,
- Mielec: hipoteka umowna łączna na kwotę 30.600 tys. PLN – hipoteka stanowi zabezpieczenie spłaty wierzytelności Plus Bank S.A. z siedzibą we Wrocławiu, wynikających z umowy pożyczki hipotecznej oraz hipoteka przymusowa na kwotę 2.746,39 tys. PLN na rzecz Skarbu Państwa jako zabezpieczenie należności z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych wraz z odsetkami,
- Brzeg: hipoteka przymusowa, korzystającego z pierwszeństwa zaspokojenia na kwotę 11.617 tys. PLN - hipoteka została wpisana na rzecz Dolnośląskiego Urzędu Skarbowego we Wrocławiu w związku ze sporem dotyczącym rozliczenia zastąpienia kredytu budowlanego przez kredyt inwestycyjny, co zostało także opisane w punkcie 42.

Ww. hipoteki w Katowicach, Wrocławiu, Legnicy-Browar oraz Opolu zostały jedynie ustanowione jako przejściowe zabezpieczenie w celu ustanowienia przewłaszczenia nieruchomości, o czym mowa poniżej.

W dniu 9 czerwca 2016 r. zostały podpisane akty notarialne dotyczące przewłaszczenia nieruchomości m.in. w Katowicach, Wrocławiu, Legnicy-Browar i w Opolu, stanowiące towary o łącznej wartości bilansowej na 31 grudnia 2017 r. 104.192 tys. PLN na rzecz BOŚ S.A. w Warszawie w związku z zaciągniętym kredytem w dniu 8 czerwca 2016 r. Zgodnie z podpisanymi aktami notarialnymi kredytobiorcy są biorącymi w użyczenie, zobowiązanymi do ponoszenia wszelkich kosztów utrzymania nieruchomości oraz posiadającymi prawo do pożytków z ww. nieruchomości. W przypadku spłaty kredytu na terminach wynikających z umowy kredytu wraz z odsetkami, bank przeniesione zwrotnie nieruchomości na rzecz kredytobiorców. Zgodnie z treścią ekonomiczną ww. umowy przewłaszczenia wszelkie korzyści i ryzyka dotyczące nieruchomości pozostają po stronie Grupy Kapitałowej Rank Progress S.A., wobec czego nieruchomości stanowią w dalszym ciągu aktywa Grupy.

**27. NALEŻNOŚCI I INNE AKTYWA****Specyfikacja należności i innych aktywów długoterminowych**

<b>Należności i inne aktywa długoterminowe</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Udzielone pożyczki, w tym.:	10 415	2 154
- powyżej 1 do 3 lat	10 085	-
- powyżej 3 do 5 lat	330	2 154
Wierzytelność z tytułu przeniesienia własności obligacji	-	7 974
- powyżej 1 do 3 lat	-	7 974
Należności inne długoterminowe	33	33
Pozostałe koszty rozliczane w czasie	66	61
<b>Razem należności i inne aktywa netto</b>	<b>10 514</b>	<b>10 222</b>
Odpisy aktualizujące	(1 156)	-
<b>Należności i inne aktywa brutto</b>	<b>11 670</b>	<b>10 222</b>

**Specyfikacja należności krótkoterminowych i innych aktywów**

<b>Należności krótkoterminowe oraz pozostałe należności i inne aktywa</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Należności z tytułu dostaw i usług, w tym:	13 411	4 242
<i>należność z tytułu sprzedaży prawa pierwokupu - od jednostki stowarzyszonej</i>	8 713	-
Należności publiczno-prawne	2 912	3 638
Rozliczenia międzyokresowe	501	555
Wierzytelność z tytułu przeniesienia własności obligacji	8 286	-
Pozostałe należności i inne aktywa, w tym	43 887	43 541
<i>należności z tytułu udzielonych pożyczek - dochodzone na drodze sądowej</i>	33 039	31 988
<i>odroczone należność z tytułu sprzedaży nieruchomości - należność sporna</i>	5 236	5 236
<i>udzielony zadek/zaliczka na zakup nieruchomości - dochodzone na drodze sądowej</i>	4 000	4 000
<b>Razem należności netto</b>	<b>68 997</b>	<b>51 976</b>
Odpisy aktualizujące wartość należności	(19 116)	(17 402)
<b>Należności brutto</b>	<b>88 113</b>	<b>69 378</b>

	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
<b>Należności z tytułu udzielonych pożyczek netto - krótkoterminowe</b>	<b>33 662</b>	<b>32 465</b>
Odpis aktualizujący wartość należności - pożyczek	(1 668)	(1 601)
<b>Należności z tytułu udzielonych pożyczek brutto - krótkoterminowe</b>	<b>35 330</b>	<b>34 066</b>

Należności z tytułu udzielonych pożyczek krótkoterminowych w większości stanowią pożyczki, których umowy zostały wypowiedziane i które są sprawą sporną Grupy Kapitałowej, dokładniej opisaną w p. 42 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Jest to kwota 33.039 tys. PLN (w roku 2016 31.988 tys. PLN). Utrata wartości tych pożyczek nie została stwierdzona, ze względu na ustanowione zabezpieczenia, które stanowią hipoteki na gruntach wspólnego przedsięwzięcia. Należność z tytułu udzielonego zadatku/zaliczki na zakup nieruchomości w kwocie 4.000 tys. PLN jest również dokładniej opisana w p. 42 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Wierzytelność z tytułu należności spornej dotyczącej sprzedaży nieruchomości podlega aktualnie negocjacji z kontrahentem i powinna zostać rozliczona w ciągu 1 roku.

**Wiekowanie należności handlowych przeterminowanych – należności z tytułu dostaw i usług**

<b>Należności przeterminowane</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
do 90 dni	1 752	1 567
od 91 do 180 dni	483	535
od 181 do 360 dni	866	476
powyżej 360 dni	14 921	14 307
<b>Razem należności przeterminowane</b>	<b>18 022</b>	<b>16 885</b>
Odpisy aktualizujące należności przeterminowane	(16 165)	(15 801)
<b>Razem należności przeterminowane netto</b>	<b>1 857</b>	<b>1 084</b>

**Zmiany odpisów aktualizujących należności**

<b>Odpisy aktualizujące</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Saldo początkowe	17 402	16 857
Utworzenie	2 575	1 429
Wykorzystanie	(192)	-
Rozwiązanie	(669)	(884)
<b>Saldo końcowe</b>	<b>19 116</b>	<b>17 402</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 1.246 tys. PLN w 2017 r. oraz 68 tys. PLN w 2016 r. zostały ujęte w pozycji 'koszty finansowe' sprawozdania z zysków i strat lub innych dochodów całkowitych.

Aktywa finansowe utrzymywane w celu zarządzania ryzykiem płynności, czyli aktywów finansowych charakteryzujących się dużą płynnością lub w odniesieniu do których oczekuje się generowania wpływu środków pieniężnych równoważących wypływy środków pieniężnych z tytułu zobowiązań finansowych, przedstawia poniższa tabela:

<b>Aktywa finansowe utrzymywane w celu zarządzania ryzykiem płynności</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Środki pieniężne	15 625	13 864
- dostępne na dzień bilansowy	2 252	1 762
- do 1 miesiąca	1 202	725
- od 1 do 3 miesięcy	1 978	3 731
- od 3 do 12 miesięcy	10 193	7 646
Należności z tytułu dostaw i usług	4 698	4 242
- obecnie wymagalne	1 730	1 084
- do 1 miesiąca	2 968	3 158
Inne należności - odroczone należność z tytułu sprzedaży nieruchomości - należność sporna	5 236	5 236
- obecnie wymagalne	5 236	5 236
Udzielone pożyczki	2 989	2 571
- obecnie wymagalne	443	442
- powyżej 1 do 3 lat	2 216	-
- powyżej 3 do 5 lat	330	2 129
<b>RAZEM</b>	<b>28 548</b>	<b>25 913</b>

**28. ŚRODKI PIENIĘŻNE****Specyfikacja**

<b>Środki pieniężne</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	15 539	13 733
Pozostałe środki pieniężne	86	131
<b>Razem środki pieniężne</b>	<b>15 625</b>	<b>13 864</b>
- w tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	13 373	8 906

Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania stanowiły głównie środki pieniężne ze względu na ograniczenia w ich dysponowaniu wynikające z umów kredytowych.

**29. 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 2017 r.:

<b>Akcjonariusz</b>	<b>Liczba posiadanych akcji</b>	<b>Wartość nominalna akcji (zł)</b>	<b>Liczba głosów</b>	<b>Udział % w kapitale</b>	<b>Udział % głosów</b>
Jan Mroczka bezpośrednio i pośrednio, w tym:	11 925 043	1 192 504	20 350 086	32,07%	40,75%
<i>Jan Mroczka - bezpośrednio</i>	<i>1 054 514</i>	<i>105 451</i>	<i>2 109 028</i>	<i>2,84%</i>	<i>4,25%</i>
<i>Colin Holdings Limited</i>	<i>2 124 426</i>	<i>212 443</i>	<i>2 124 426</i>	<i>5,71%</i>	<i>4,25%</i>
<i>Clarriford Limited</i>	<i>8 746 103</i>	<i>874 610</i>	<i>16 116 632</i>	<i>23,52%</i>	<i>32,28%</i>
Silver Coast Investment Sp. z o.o. SKA	4 325 917	432 592	8 651 834	11,63%	17,33%
Pozostali	20 932 590	2 093 259	20 932 590	56,30%	41,92%
<b>Razem</b>	<b>37 183 550</b>	<b>3 718 355</b>	<b>49 934 510</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

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

Kapitał podstawowy jednostki dominującej na dzień 31 grudnia 2017 r. wynosi 3.718 tys. PLN i dzieli się na 37.183.550 akcji o wartości nominalnej 10 groszy każda, które zostały w pełni opłacone.

12.750.960 imiennych akcji serii A1 jest uprzywilejowanych co do głosu na Walnym Zgromadzeniu w ten sposób, że na jedną akcję przypadają dwa głosy.

3.500.000 akcji serii A2 są akcjami na okaziciela. W dniu 22 stycznia 2015 r. została zarejestrowana zmiana dotycząca zniesienia uprzywilejowania wszystkich akcji serii A2.

16.250.960 akcji serii B są akcjami na okaziciela.

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

38.500 akcji na okaziciela 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 - 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. PLN z kapitału zapasowego na kapitał rezerwowy. Ww. kwota została przeznaczona na nabycie akcji własnych. W dniu 10 kwietnia 2015 r. zakończyła się możliwość dotycząca nabywania akcji własnych

ze względu na zakończenie przedmiotowego programu. Nabytych zostało 25.432 szt. akcji własnych o wartości nominalnej 0,1 PLN/szt. za łączną cenę 223 tys. PLN. Kapitał rezerwowy przeznaczony na nabycie akcji własnych został zlikwidowany uchwałą Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy w dniu 26 czerwca 2015 r. i został przeniesiony na kapitał zapasowy Spółki.

### Wartość nominalna akcji

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

## 30. ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

### Specyfikacja zobowiązań finansowych

<b>Zobowiązania finansowe</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Kredyty i pożyczki	371 203	498 808
Zobowiązania z tyt. leasingu finansowego	1 934	3 221
Pochodne instrumenty finansowe	317	762
(Wykupione) obligacje	7 012	6 478
<b>Zobowiązania finansowe razem, w tym:</b>	<b>380 466</b>	<b>509 269</b>
- długoterminowe, w tym	305 901	435 424
- powyżej 1 roku do 3 lat	243 437	275 108
- powyżej 3 roku do 5 lat	31 682	86 845
- powyżej 5 lat	30 782	73 471
- krótkoterminowe	74 565	73 845
- obecnie wymagalne	7 032	6 498
- do 1 miesiąca	1 528	1 477
- powyżej 1 do 3 miesięcy	2 896	3 964
- powyżej 3 do 12 miesięcy	63 108	61 906
<b>Zobowiązania z tyt. kredytów bankowych i pożyczek</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
<b>Kredyty bankowe, w tym</b>	<b>338 789</b>	<b>473 789</b>
- długoterminowe, w tym	280 419	413 098
- powyżej 1 roku do 3 lat	242 267	252 782
- powyżej 3 roku do 5 lat	7 370	86 845
- powyżej 5 lat	30 782	73 471
- krótkoterminowe	58 370	60 691
- do 1 miesiąca	1 440	1 365
- powyżej 1 do 3 miesięcy	2 629	3 624
- powyżej 3 do 12 miesięcy	54 301	55 702
<b>Pożyczki, w tym</b>	<b>32 414</b>	<b>25 019</b>
- długoterminowe	24 314	19 965
- powyżej 1 roku do 3 lat	2	19 965
- powyżej 3 roku do 5 lat	24 312	-
- krótkoterminowe	8 100	5 054
- obecnie wymagalne	20	20
- powyżej 3 do 12 miesięcy	8 079	5 034
<b>Kredyty i pożyczki razem, w tym:</b>	<b>371 203</b>	<b>498 808</b>
- długoterminowe	304 733	433 063
- krótkoterminowe	66 470	65 745

Jednostka dominująca porozumiała się z wierzycielem w sprawie terminu spłaty pożyczek o wartości na dzień 31 grudnia 2017 r. 4.341 tys. PLN i ustalono, że ww. pożyczki zostaną uregulowane do końca 2018 r. Do czasu wykupu naliczane są odsetki.

**Specyfikacja zobowiązań z tytułu kredytów bankowych i pożyczek**

Zobowiązania z tytułu kredytów i na dzień 31 grudnia 2017 r.:

Bank	Kredyt wg umowy		Kwota pozostała do spłaty (z odsetkami)		Warunki oprocentowania wg stanu na 31.12.2017 r.	Termin spłaty na dzień 31.12.2017 r.
	waluta (tys.)	tys. zł	waluta (tys.)	tys. zł		
BZ WBK SA	20 000 TEUR	-	16 342 TEUR	68 161	EURIBOR 1M + marża	2019-12-31
BZ WBK SA	29 317 TEUR	-	15 870 TEUR	66 192	EURIBOR 1M + marża	2019-12-31
PKO BP SA	6 779 TEUR	-	4 718 TEUR	19 677	EURIBOR 3M + marża	2032-02-01
PEKAO Bank Hipoteczny S.A.	5 762 TEUR	-	2 090 TEUR	8 719	EURIBOR 1M + marża	2018-11-29
BPH S.A.	19 015 TEUR	-	18 333 TEUR	76 467	EURIBOR 3M + marża	2020-11-24
mBank Hipoteczny S.A.	5 416 TEUR	-	4 445 TEUR	18 539	EURIBOR 3M + marża	2029-09-28
mBank Hipoteczny S.A.	3 300 TEUR	-	2 543 TEUR	10 606	EURIBOR 3M + marża	2030-05-20
BOŚ S.A.	-	106 365	-	70 428	WIBOR 3M+marża	2019-06-07
<b>Razem</b>	<b>89 589 TEUR</b>	<b>106 365</b>	<b>64 341 TEUR</b>	<b>338 789</b>		

Zobowiązania z tytułu kredytów i na dzień 31 grudnia 2016 r.:

Bank / Pożyczkodawca	Kredyt wg umowy		Kwota pozostała do spłaty (z odsetkami)		Warunki oprocentowania wg stanu na 31.12.2016 r.	Termin spłaty na dzień 31.12.2016 r.
	waluta	tys. zł	waluta	tys. zł		
BZ WBK SA	20 000 TEUR	-	16 348 TEUR	72 324	EURIBOR 1M+marża	2019-12-31
BZ WBK SA	29 317 TEUR	-	17 580 TEUR	77 773	EURIBOR 1M+marża	2019-12-31
PKO BP SA	6 779 TEUR	-	5 051 TEUR	22 344	EURIBOR 3M+marża	2032-02-01
mBank S.A.	18 709 TEUR	-	15 433 TEUR	68 277	EURIBOR 1M+marża	2027-06-30
PEKAO Bank Hipoteczny S.A.	5 762 TEUR	-	2 205 TEUR	9 755	EURIBOR 1M+marża	2018-11-29
Alior Bank S.A.	20 000 TEUR	-	19 144 TEUR	84 692	EURIBOR 3M+marża	2020-11-24
mBank Hipoteczny S.A.	5 416 TEUR	-	4 765 TEUR	21 079	EURIBOR 3M+marża	2029-09-28
mBank Hipoteczny S.A.	3 300 TEUR	-	2 717 TEUR	12 019	EURIBOR 3M+marża	2030-05-20
BOŚ S.A.	-	106 365	-	105 526	WIBOR 3M+marża	2019-06-07
<b>Razem</b>	<b>109 283 TEUR</b>	<b>106 365</b>	<b>88 973 EUR</b>	<b>473 789</b>		

**Zabezpieczenia spłaty kredytów i pożyczek**

Na dzień 31 grudnia 2017 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 15.000.000 EUR
- dwa weksle in blanco zabezpieczające kredyty, odsetki i inne należności w ramach umów kredytów zaciągniętych na budowę Centrum Handlowego Galeria Piastów,

**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 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 któregośkolwiek 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 Alior Bank S.A. – Centrum Handlowe Brama Pomorza / Chojnice:**

- hipoteka łączna do kwoty 31.000.000 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 30.000.000 EUR,
- zastaw rejestrowy na zbiorze rzeczy i praw majątkowych Progress XXIII Sp. z o.o. do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 30.000.000 EUR,
- zastaw rejestrowy i finansowy na rachunkach bankowych Progress XXIII Sp. z o.o. do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 30.000.000 EUR,
- cesja praw z m.in. umów najmu Centrum Handlowo Usługowego Brama Pomorza w Chojnicach,
- oświadczenia o poddaniu się egzekucji Progress XXIII Sp. z o.o., w trybie artykułu 777 Kodeksu Postępowania Cywilnego do maksymalnej wysokości 150% zobowiązania,
- oświadczenie Rank Progress S.A. o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w trybie artykułu 777 Kodeksu Postępowania Cywilnego, w związku z umową zastawów na udziałach Progress XXIII należących Rank Progress S.A.

**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,
- zobowiązanie Rank Progress S.A. do wsparcia finansowego projektu,
- pełnomocnictwo do dysponowania rachunkami bankowymi,
- oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie artykułu 777 Kodeksu Postępowania Cywilnego.

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

- hipoteka umowna do kwoty 4.995.000 EUR 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 w trybie artykułu 777 Kodeksu Postępowania Cywilnego.

**Kredyt zaciągnięty w BOŚ S.A.:**

- hipoteka łączna do kwoty 159.547.500 PLN na nieruchomościach należących do Grupy Kapitałowej Rank Progress S.A. (Osiedle Ptasie w Legnicy, Olsztyn, Skarżysko Kamienna, Zgorzelec, Fortepiany w Legnicy, grunt i budynek stanowiące środek trwały znajdujący się w Legnicy, Katowice, Wrocław, Legnica-Browar, Opole)
- przewłaszczenie części nieruchomości należących do Grupy Kapitałowej Rank Progress S.A.
- pełnomocnictwa do rachunków bankowych,
- zastaw finansowy z klauzulą kompensacyjną oraz zastaw rejestrowy na rachunkach bieżących prowadzonych w BOŚ S.A. dla Rank Progress S.A., Progress IX Sp. z o.o., Tempo Acessivel LDA Olsztyn Sp.k. Sp. k. (dawniej: Rank Progress Spółka Akcyjna Olsztyn Sp. k.)
- oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie artykułu 777 Kodeksu Postępowania Cywilnego
- poręczenie wg prawa cywilnego Pana Jana Mrocza i Pani Małgorzaty Mrocza.

**Specyfikacja zobowiązań z tytułu leasingu finansowego**

	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
<b>Zobowiązania z tyt. leasingu finansowego, w tym</b>	<b>1 934</b>	<b>3 221</b>
- długoterminowe, w tym	851	1 934
- powyżej 1 roku do 3 lat	851	1 934
- krótkoterminowe	1 083	1 287
- do 1 miesiąca	88	112
- powyżej 1 do 3 miesięcy	267	340
- powyżej 3 do 12 miesięcy	728	835

Grupa użytkuje nieruchomości na podstawie umów leasingu finansowego.

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

Minimalne opłaty leasingowe	2017		2016	
	Minimalne opłaty	Wartość bieżąca płatności	Minimalne opłaty	Wartość bieżąca płatności
- do roku	1 161	1 083	1 423	1 287
- od roku do pięciu lat	870	851	2 031	1 934
<b>Suma minimalnych opłat leasingowych</b>	<b>2 031</b>	<b>1 934</b>	<b>3 454</b>	<b>3 221</b>
Pomniejszona o koszty finansowe i czynszowe	(97)	-	(233)	-
<b>Bieżąca wartość minimalnych opłat leasingowych</b>	<b>1 934</b>	<b>1 934</b>	<b>3 221</b>	<b>3 221</b>

**Specyfikacja zobowiązań z tytułu wyceny pochodnych instrumentów finansowych**

	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
<b>Pochodne instrumenty finansowe, w tym</b>	<b>317</b>	<b>762</b>
- długoterminowe	317	427
- powyżej 1 roku do 3 lat	317	427
- krótkoterminowe	-	335
- powyżej 3 do 12 miesięcy	-	335

**Specyfikacja zobowiązań z tytułu wykupionych (wyemitowanych) obligacji**

	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
<b>Wykupione instrumenty finansowe, w tym</b>	<b>7 012</b>	<b>6 478</b>
- krótkoterminowe	7 012	6 478
- powyżej 3 do 12 miesięcy	7 012	6 478

Zobowiązanie z tytułu obligacji na dzień 31 grudnia 2017 r. oraz 31 grudnia 2016 r. stanowią zobowiązania z tytułu wykupionych obligacji serii E wraz z odsetkami w kwotach odpowiednio 7.012 tys. PLN oraz 6.478 tys. PLN.

Jednostka dominująca porozumiała się z wierzycielem w sprawie terminu spłaty ww. zobowiązań i ustalono, że obecnie wymagalne zobowiązania z tytułu obligacji zostaną rozliczone do końca 2018 r. Do czasu wykupu naliczane są odsetki.

Zmiany zobowiązań finansowych w okresach sprawozdawczych ogółem przedstawia poniższa tabela:

	<b>01.01.2017 - 31.12.2017</b>	<b>01.01.2016- 31.12.2016</b>
<b>BO zobowiązań finansowych</b>	<b>509 269</b>	<b>550 423</b>
spłata kredytów bankowych i pożyczek	(116 887)	(45 997)
spłata odsetek	(13 147)	(16 641)
wykup dłużnych papierów wartościowych	-	(129 190)
inne płatności finansowe	(95)	(50)
płatności z tytułu leasingu finansowego	(1 423)	(1 523)
zaciągnięcie kredytów i pożyczek	5 990	116 043
naliczenie odsetek	16 118	20 167
cesja pożyczek	-	1 976
naliczenie kary umownej	95	-
różnice kursowe	(20 376)	13 849
wycena do wartości godziwej	(366)	212
zrealizowanie kontraktu terminowego	(79)	-
utrata kontroli nad jednostką zależną	(1 835)	-
nabycie wspólnego przedsięwzięcia	3 202	-
<b>BZ zobowiązań finansowych</b>	<b>380 466</b>	<b>509 269</b>

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

	31.12.2017	31.12.2016
<b>Długoterminowe, w tym:</b>	<b>10 430</b>	<b>6 707</b>
<b>a) rezerwa na zobowiązanie z tytułu nieujętej straty wspólnego przedsięwzięcia NCT Inwestycje Świętokrzyskie I Sp. z o.o.</b>	<b>5 741</b>	<b>4 852</b>
- powyżej 1 do 5 lat	5 741	4 852
<b>b) zobowiązanie z tytułu nabycia spółki zależnej</b>	<b>2 762</b>	-
- powyżej 1 do 5 lat	2 762	-
<b>c) rezerwa na zobowiązanie sporne</b>	<b>1 927</b>	<b>1 855</b>
- powyżej 1 do 5 lat	1 927	1 855
<b>Krótkoterminowe, w tym:</b>	<b>56 969</b>	<b>54 444</b>
<b>a) rezerwy z tytułu zobowiązań podatkowych</b>	<b>4 544</b>	<b>4 462</b>
- od 3 do 12 miesięcy	4 544	4 462
<b>b) zobowiązania z tytułu dostaw i usług</b>	<b>7 859</b>	<b>9 172</b>
- obecnie wymagalne	4 809	4 944
- do 1 miesiąca	3 050	4 228
<b>c) zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i inne</b>	<b>38 533</b>	<b>30 846</b>
- obecnie wymagalne	21 844	22 375
- obecnie wymagalne, sprawy sporne na drodze sądowej	7 376	6 000
- do 1 miesiąca	9 018	2 117
- powyżej 3 do 12 miesięcy	295	354
<b>d) zobowiązania z tytułu wynagrodzeń</b>	<b>1 867</b>	<b>893</b>
- obecnie wymagalne	1 374	160
- do 1 miesiąca	492	733
<b>e) zobowiązania z tytułu nabytych usług budowlanych i gruntów</b>	<b>1 469</b>	<b>2 329</b>
- obecnie wymagalne	714	59
- obecnie wymagalne, sprawy sporne na drodze sądowej	615	615
- do 1 miesiąca	51	131
- powyżej 1 do 3 miesięcy	-	900
- powyżej 3 do 12 miesięcy	89	624
<b>f) zobowiązanie z tytułu nabycia spółki zależnej</b>	-	<b>3 367</b>
- powyżej 3 do 12 miesięcy	-	3 367
<b>g) inne zobowiązania, w tym:</b>	<b>2 697</b>	<b>3 375</b>
- kaucje otrzymane od najemców powierzchni handlowych	1 292	1 455
- od 3 do 12 miesięcy	1 292	1 455
- kaucje zatrzymane dotyczące prac budowlanych	1 089	1 383
- obecnie wymagalne	287	200
- do 1 miesiąca	793	1 026
- powyżej 1 do 3 miesięcy	5	29
- od 3 do 12 miesięcy	3	128
- inne	316	537
<b>Razem</b>	<b>67 399</b>	<b>61 151</b>

Zmiany w strukturze zobowiązań są związane przede wszystkim ze sprzedaży prawa pierwokupu nieruchomości we Wrocławiu, skutkiem czego jest zwiększenie zobowiązań podatkowych z terminem wymagalności do 1 miesiąca o 6.571,7 tys. PLN. Ww. kwota została uregulowana w styczniu 2018 r.

Z kwoty zobowiązań podatkowych obecnie wymagalne zobowiązania podatkowe wynoszą 21.844 tys. PLN, natomiast zobowiązania podatkowe dotyczące sporów sądowych opisane w punkcie 42 wynoszą 7.376 tys. PLN (w roku 2016 przeterminowane zobowiązania podatkowe wynosiły 22.375 tys. PLN, zobowiązania podatkowe dotyczące sprawy spornych 6000,3 tys. PLN).

Część aktualnie przeterminowanych zobowiązań podatkowych w kwocie 7.327 tys. PLN zostanie rozliczona po uregulowaniu należności kontrahenta, co powinno nastąpić do końca 2018 r. Kwota sporna o wartości 2.166,6 tys. PLN jest ujęta ze względu na zasadę ostrożności, jednak Zarząd przewiduje, że nie będzie ona wymagała uregulowania ze względu na jej przeterminowanie. Pozostała kwota przeterminowanych

zobowiązań podatkowych zostanie uregulowana do końca 2018.

Pozostałe obecnie wymagalne zobowiązania w łącznej kwocie 7.799 tys. PLN (5.978 w 2016 r.) zostaną uregulowane w ciągu 2018 r.

Środki na spłatę ww. zobowiązań oraz na spłatę zobowiązań podatkowych będą pochodzić ze sprzedaży nieruchomości we Wrocławiu oraz z dodatkowej transzy kredytu zaciągniętej przez jednostkę zależną w marcu 2018 r. Nie jest wykluczone także zbycie przynajmniej jednej galerii handlowej w ciągu 2018 r. oraz części gruntów posiadanych przed Grupę Kapitałową.

Ryzyko płynności Grupy Kapitałowej zostało opisane w punkcie 38.

### **32. INFORMACJE DOTYCZĄCE ZADEKLAROWANEJ I WYPŁACONEJ DYWIDENDY**

W roku 2017 oraz 2016 jednostka dominująca nie wypłaciła ani nie zadeklarowała wypłaty dywidendy.

### **33. 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 notcie. Szczegółowe informacje o transakcjach między Grupą a pozostałymi stronami powiązanymi przedstawiono poniżej:

#### **Transakcje ze stronami powiązanymi w roku 2017**

Rodzaj powiązania	Strona powiązana	Transakcja	Obroty	Saldo na 31.12.2017	
				Należności	Zobowiązania
Jednostki mające znaczący wpływ na Grupę	Clarriford Limited	Sprzedaż udziałów	5	-	-
		Wynagrodzenie z tytułu zabezpieczenia	-	-	17
		Udzielona pożyczka	-	75	-
		Odsetki od udzielonej pożyczki	3	22	-
		Odsetki od otrzymanych pożyczek	-	-	20
		Zobowiązanie z tytułu wykupu obligacji serii E	539	-	7 012
		Wynajem lokalu	1	16	-
Wspólne przedsięwzięcia	NCT Inwestycje Świętokrzyskie I Sp. z o.o.	Ubezpieczenie OC	-	1	-
		Udzielone pożyczki	-	24 927	-
	Winhall Investments Sp. z o.o.	Odsetki od udzielonych pożyczek	1 050	8 112	-
		Sprzedaż prawa pierwokupu	38 855	8 713	-
		Inne		3	

**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2017 r. (w tys. PLN)**

	Colin Holdings Limited	Inne usługi - sprzedaż	-	20	-	
	MB Progress 1 Sp. z o. o.	Zakup udziałów	248	-	2 762	
		Wynajem lokalu	1	-	-	
	Choice Sp. z o. o.	Wynajem lokalu	15	15	-	
		Czynsz najmu w obiektach handlowych	170	152	-	
		Zakupy - pozostałe	7	-	9	
		Sprzedaż - pozostałe	23	18	-	
		Odsetki od otrzymanych pożyczek	4	-	-	
		Wynajem lokalu	6	-	-	
	Broaster Sp. z o. o.	Czynsz najmu w obiektach handlowych	47	-	-	
		Zakupy - napoje, konsumpcja	2	-	-	
		Otrzymana pożyczka	490	-	83	
		Odsetki od otrzymanej pożyczki	15	-	24	
Jednostki zależne (współzależne) od kluczowego personelu kierowniczego lub członków ich bliskiej rodziny	EFEZ Polska Sp. z o. o.	Wynajem lokalu	6	-	-	
		Sprzedaż - pozostałe	4	1	-	
		Czynsz najmu w obiektach handlowych	434	204	-	
		Zakup usług gastronomicznych	9	-	-	
			Otrzymane pożyczki	-	-	20
			Odsetki od otrzymanych pożyczek	3	-	5
			Wynajem lokalu	92	63	-
			Sprzedaż - pozostałe	5	5	-
			Zakup wyposażenia	5	-	1
			Najem samochodu - zakup	90	-	13
	MJM Group S.A.	Czynsz najmu w obiektach handlowych	409	422	-	
		Otrzymane pożyczki	4 650	-	17 249	
		Odsetki od otrzymanych pożyczek	1 778	-	3 959	
		Sprzedaż - pozostałe	-	2	-	
	Mind Progress Sp. z o. o.	Zakup usług graficznych, marketingowych	143	-	218	
	Akzcorm Investment M.Mrocza	Wynajem lokalu	-	-	-	
		Zakup usług marketingowych	306	-	-	
	Developing Minds Sp. z o.o.	Wynajem lokalu	1	-	-	
		Zakup usług graficznych, marketingowych	1 169	10	95	
Jednostki zależne (współzależne) od kluczowego personelu kierowniczego lub członków ich bliskiej rodziny	LOVELY AFTERNOON LDA	Udzielone pożyczki	292	292	-	
		Odsetki od udzielonych pożyczek	4	4	-	
	PR Progress Sp. z o.o.	Wynajem lokalu	1	-	-	
		Zakup usług marketingowych	-	-	-	
	Profescapital Sp. z o.o.	Zakup usług	-	-	98	
	Doradztwo Marcin Gutowski	Zakup usług doradztwa	295	-	123	
	Progress XXVIII Sp. z o.o.	Zakup usługi księgowej	2 322	67	2255	
		Wynajem lokalu	50	-	-	

**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2017 r. (w tys. PLN)**

Kluczowy personel kierowniczy oraz ich bliska rodzina	Małgorzata Mroczka i Jan Mroczka	Refaktura za media	2	2	-
	Jan Mroczka	Sprzedaż spółki Colin Holdings Limited	-	4	-
		Zakup Osiedle Ptasia / Legnica	-	-	365
		Sprzedaż - pozostałe	-	10	-
	Marcin Gutowski	Najem mieszkania - zakup	30	3	-
Poostałe jednostki	Rank Recycling Scotland LTD in compulsory liquidation (**)	Udzielone pożyczki z odsetkami	274	7 860	-
	RP Alternative Energy Limited (**)	Sprzedaż - pozostałe	-	7	-
	"BRAND" Piotr Kowalski (*)	Zakup usług komercjalizacji obiektów	79	x	x
		Wynajem samochodu	5	x	x
		Zwrot kosztów udziału w targach nieruchomości - sprzedaż	-	x	x
	Progress VII Sp. z o.o. (***)	Udzielone pożyczki	-	x	x
		Odsetki od udzielonych pożyczek	4	x	x
		Otrzymane pożyczki	-	x	x
		Odsetki od otrzymanych pożyczek	4	x	x

(\*) Podmiot był powiązany do dnia 14 czerwca 2017 r., tabela ujmuje obroty od dnia 1 stycznia 2017 r. do dnia 14 czerwca 2017 r. Należności i zobowiązania na 31 grudnia 2017 r. nie są ujęte w powyższym zestawieniu.

(\*\*) Podmioty były jednostkami zależnymi do sierpnia 2017 r. Tabela ujmuje obroty od sierpnia 2017 do 31 grudnia 2017 r.

(\*\*\*) Podmiot był wspólnym przedsięwzięciem do dnia 26 października 2017 r. Od tego dnia jest jednostką zależną i podlega konsolidacji pełnej.

**Transakcje ze stronami powiązаныmi w roku 2016**

Rodzaj powiązania	Strona powiązana	Transakcja	Obroty	Saldo na 31.12.2016	
				Należności	Zobowiązania
Jednostki mające znaczący wpływ na Grupę	Clarriford Limited	Zakup usługi	2	-	-
		Udzielona pożyczka	-	75	-
		Odsetki od udzielonej pożyczki	3	18	-
		Odsetki od otrzymanych pożyczek	-5	-	20
		Odsetki od obligacji serii D	1	-	-
		Zobowiązanie z tytułu wykupu obligacji serii E	1 080	-	6 478
Wspólne przedsięwzięcie	NCT Inwestycje Świętokrzyskie I Sp. z o.o.	Wynajem lokalu	1	13	-
		Ubezpieczenie OC	-	1	-
		Udzielone pożyczki	-	24 927	-
	Progress VII Sp. z o.o. (**)	Odsetki od udzielonych pożyczek	1 041	6 973	-
		Udzielone pożyczki	-	130	-
		Odsetki od udzielonych pożyczek	-	8	-
		Otrzymane pożyczki	20	-	120
Odsetki od otrzymanych pożyczek	-	-	1		

**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2017 r. (w tys. PLN)**

	Colin Holdings Limited	Inne usługi - sprzedaż	-	20	-
	MB Progress 1 Sp. z o. o.	Zakup udziałów	250	-	3 367
		Wynajem lokalu	1	-	-
	Development "MB Progress 1" Sp. z o.o. Sp.k.	Wynajem lokalu	1	-	-
		Zakup usług komercjalizacji obiektów	232	-	18
	"BRAND" Piotr Kowalski	Wynajem samochodu	37	7	-
		Zwrot kosztów udziału w targach nieruchomości - sprzedaż	-	4	-
		Wynajem lokalu	15	11	-
	Choice Sp. z o. o.	Czynsz najmu w obiektach handlowych	201	68	-
		Zakupy - pozostałe	23	-	6
		Sprzedaż - pozostałe	19	3	-
		Otrzymane pożyczki	-	-	80
		Odsetki od otrzymanych pożyczek	8	-	12
	Broaster Sp. z o. o.	Wynajem lokalu	6	2	-
		Czynsz najmu w obiektach handlowych	108	22	-
		Sprzedaż - pozostałe	6	-	-
		Zakupy - napoje, konsumpcja	5	-	1
		Otrzymana pożyczka	-	-	80
	EFEZ Polska Sp. z o. o.	Odsetki od otrzymanej pożyczki	8	-	12
		Wynajem lokalu	6	-	-
		Sprzedaż - pozostałe	6	1	-
		Czynsz najmu w obiektach handlowych	424	150	-
		Zakup usług gastronomicznych	15	-	-
	MJM Group S.A.	Otrzymane pożyczki	-	-	40
		Odsetki od otrzymanych pożyczek	4	-	6
		Wynajem lokalu	90	32	-
		Sprzedaż - pozostałe	5	-	-
		Zakup wyposażenia	25	-	3
	Mind Progress Sp. z o. o.	Najem samochodu - zakup	262	-	140
		Czynsz najmu w obiektach handlowych	357	167	-
		Zakup usług - refaktury	10	-	-
		Otrzymane pożyczki	1 729	-	14 768
		Odsetki od otrzymanych pożyczek	1 451	-	2 807
	Developing Minds Sp. z o.o.	Sprzedaż - pozostałe	-	2	-
		Zakup - pozostałe	6	-	-
	PR Progress Sp. z o.o. w likwidacji	Zakup usług graficznych, marketingowych	1 370	15	437
		Wynajem lokalu	1	-	-
	Profescapital Sp. z o.o.	Zakup usług graficznych, marketingowych	200	-	105
		Wynajem lokalu	1	1	-
	Miller, Canfield, W.Babicki, A. Chełchowski i Wspólnicy S.k.	Zakup usług marketingowych	46	-	-
		Zakup usług	118	-	118
	Doradztwo Marcin Gutowski	Zakup usług doradztwa prawnego	12	-	-
		Zakup usług doradztwa	295	-	128
	Progress XXVIII Sp. z o.o.	Zakup usług księgowych	2 867	-	1707
		Wynajem lokalu	49	-	-

Jednostki zależne (współzależne) od kluczowego personelu kierowniczego lub członków ich bliskiej rodziny

Jednostki zależne (współzależne) od kluczowego personelu kierowniczego lub członków ich bliskiej rodziny



## Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2017 r. (w tys. PLN)

Kluczowy personel kierowniczy oraz ich bliska rodzina	Małgorzata Mrocza i Jan Mrocza	Refaktura za media	2	4	-
	Małgorzata Mrocza (poza funkcją w Zarządzie)	Wynagrodzenie	58	-	-
	Mateusz Mrocza (poza funkcją w Radzie Nadzorczej)	Wynagrodzenie	52	-	-
	Jan Mrocza	Sprzedaz spółki Colin Holdings Limited	-	4	-
		Zakup Osiedle Ptasia / Legnica	-	-	365
		Sprzedaz - pozostałe	2	10	-
Poostałe jednostki powiązane	Marcin Gutowski	Najem mieszkania - zakup	30	3	5
	Progress XVII Sp. z o.o. (*)	Wynajem lokalu	-	x	x
		Udzielone pożyczki	10	x	x
		Odsetki od udzielonych pożyczek	51	x	x

(\*) Podmiot był powiązany do dnia 14 kwietnia 2016 r., tabela ujmuje obroty od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia 14 kwietnia 2016 r. Należności i zobowiązania na 31 grudnia 2016 r. nie są ujęte w powyższym zestawieniu.

(\*\*) Podmiot był jednostką zależną do dnia 16 grudnia 2016 r., tabela ujmuje obroty od dnia 16 do 31 grudnia 2016 r.

W roku 2017 ujęto odpisy na należności i koszty z tytułu należności wątpliwych lub nieściągalnych wynikających z transakcji z jednostkami powiązаныmi oraz z tytułu udzielonych pożyczek w kwocie 1.509 tys. PLN. W roku 2016 nie ujęto takich odpisów na należności ani kosztów.

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

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

W roku 2017 oraz 2016 Grupa poza krótkoterminowymi świadczeniami pracowniczymi w formie wynagrodzeń dokonywała także wypłat świadczeń po okresie zatrudnienia.

Wynagrodzenie na rzecz kluczowego personelu kierowniczego przedstawiało się następująco:

Wynagrodzenie kluczowego personelu kierowniczego	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
Zarząd jednostki dominującej- wynagrodzenia	2 172	1 796
Rada Nadzorcza jednostki dominującej- wynagrodzenia	204	252
Zarząd jednostek zależnych – wynagrodzenia	745	535
Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	142	558
<b>Razem</b>	<b>3 263</b>	<b>3 141</b>

### 35. ZATRUDNIENIE

Zatrudnienie	31.12.2017	31.12.2016
Pracownicy fizyczni	32	38
Pracownicy umysłowi	62	65
<b>Razem</b>	<b>94</b>	<b>103</b>

### Koszt wynagrodzeń

Koszty zatrudnienia	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
Wynagrodzenia	8 946	9 033
Składki na ubezpieczenie społeczne i inne świadczenia	1 175	1 280
<b>Razem</b>	<b>10 121</b>	<b>10 313</b>

### **36. AKTYWA WARUNKOWE**

W dniu 27 lutego 2018 r. jednostka zależna podpisała przedwstępne umowy w sprawie odszkodowania za utratę wartości indywidualnej nieruchomości w Oleśnicy. Odszkodowanie jest związane z opuszczeniem lokalu galerii handlowej przez najemcę. Jednostka zależna ma otrzymać odszkodowanie w formie gruntów oraz środków pieniężnych o łącznej wartości 968,6 tys. PLN. Ostateczna umowa ma zostać podpisana w dniu 31 marca 2018 r. Wobec powyższego na dzień 31 grudnia 2017 r. Grupa Kapitałowa ujęła aktywo warunkowe o wartości 968,6 tys. PLN.

W dniu 22 grudnia 2016 r. został podpisany aneks do umowy sprzedaży nieruchomości w Mielcu, wyznaczający termin zapłaty na rzecz Progress XIV Sp. z o.o. SKA części ceny 1.500 tys. PLN do dnia 31 stycznia 2017 r., kwota została już zapłacona. Natomiast różnica pomiędzy 500 tys. PLN a ceną za pozostały do nabycia grunt zostanie zapłacona w ciągu 7 dni od zakupu przez kupującego gruntu, który na chwilę publikacji niniejszego sprawozdania skonsolidowanego nie pozostaje we władaniu Skarbu Państwa. Jeżeli cena nabycia gruntu przez kupującego będzie wyższa niż 500 tys. PLN Progress XIV Sp. z o.o. SKA zobowiązał się do zapłaty kwoty różnicy na rzecz kupującego. Wobec powyższego Grupa nie ujęła aktywa warunkowego na dzień 31 grudnia 2017 r. oraz na dzień 31 grudnia 2016 r.

### **37. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE**

#### **Na dzień 31 grudnia 2017 r. Grupa posiadała następujące istotne zobowiązania warunkowe:**

W dniu 24 października 2017 r. jednostka dominująca Rank Progress S.A. udzieliła gwarancji na dokumentację projektową dotyczącą przebudowy skrzyżowania oraz budowy ścieżek rowerowych związanych z budową osiedla mieszkaniowego „Marina Park” we Wrocławiu na rzecz Gminy Wrocław do chwili wygaśnięcia uprawnień Gminy Wrocław z tytułu gwarancji i rękojmi za wykonane na jej podstawie roboty budowlane, przy czym termin rękojmi i gwarancji udzielonej przez wykonawcę robót budowlanych nie będzie dłuższy niż 60 miesięcy licząc od daty ostatecznego odbioru robót, nie dłużej jednak niż do dnia 31 grudnia 2024 r.

W związku z transakcjami sprzedaży dwóch nieruchomości w Grupie Kapitałowej dokonany w 2014 r. Zarząd zdecydował się z ostrożności na ujęcie zobowiązania z tytułu podatku PCC od obu transakcji wraz z odsetkami w łącznej wysokości 4,54 mln PLN od zaległości na koniec 2017 r. jako rezerwę na przyszłe potencjalne zobowiązanie. Sprawa została szerzej opisana w p. 42. Na dzień 31 grudnia 2017 r. Grupa ujęła powyższe zobowiązanie jako zobowiązanie 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 prowadziła spór z Dolnośląskim Urzędem Skarbowym we Wrocławiu, który jest szerzej opisany w punkcie 42. Zobowiązanie podatkowe zostało określone w wysokości ok. 5 mln PLN, przy czym całkowita kwota do zapłaty dla Emitenta (należność główna wraz z należnościami ubocznymi) wynosiłaby 9,12 mln. Powyższa kwota nie została ujęta jako zobowiązania na dzień 31 grudnia 2017 r. gdyż Zarząd stoi na stanowisku, iż prawdopodobieństwo przegrania sporu wynosi 5-10%.

W roku 2009 miała miejsce transakcja zastąpienia kredytu budowlanego w PLN zaciągniętego przez jednostkę zależną E.F. Progress V Sp. z o.o. i służącego budowie Galerii Twierdza w Kłodzku przez kredyt inwestycyjny w EUR przy wykorzystaniu kontraktów terminowych typu forward na sprzedaż waluty EUR. W związku z tą transakcją jednostka zależna prowadziła spór z Dolnośląskim Urzędem Skarbowym we Wrocławiu, który jest szerzej opisany w punkcie 42. Zobowiązanie podatkowe zostało określone w wysokości ok. 640 tys. PLN, przy czym całkowita kwota do zapłaty dla jednostki zależnej (należność główna wraz z należnościami ubocznymi) wynosiłaby 1,16 mln. Powyższa kwota nie została ujęta jako zobowiązania na dzień 31 grudnia 2017 r. gdyż Zarząd stoi na stanowisku, iż prawdopodobieństwo przegrania sporu wynosi 5-10%.

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 2017 r. wynosi 2 tys. PLN.

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.

**Na dzień 31 grudnia 2016 r. Grupa posiadała następujące istotne zobowiązania warunkowe:**

W związku z transakcjami sprzedaży dwóch nieruchomości w Grupie Kapitałowej dokonanych w 2014 r. Zarząd zdecydował się z ostrożności na ujęcie zobowiązania z tytułu podatku PCC od obu transakcji wraz z odsetkami w łącznej wysokości 4,46 mln PLN od zaległości na koniec 2016 r. jako rezerwę na przyszłe potencjalne zobowiązanie. Sprawa została szerzej opisana w p. 42. Na dzień 31 grudnia 2016 r. Grupa ujęła powyższe zobowiązanie jako zobowiązanie 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 prowadziła spór z Dolnośląskim Urzędem Skarbowym we Wrocławiu, który jest szerzej opisany w punkcie 42. Zobowiązanie podatkowe zostało określone w wysokości ok. 5 mln PLN, przy czym całkowita kwota do zapłaty dla Emitenta (należność główna wraz z należnościami ubocznymi) wynosiłaby 8,5 mln. Powyższa kwota nie została ujęta jako zobowiązania na dzień 31 grudnia 2016 r. gdyż Zarząd stoi na stanowisku, iż prawdopodobieństwo przegrania sporu wynosi 5-10%. W dniu 25 sierpnia 2016 roku Naczelny Sąd Administracyjny oddalił złożone przez Emitenta i Dyrektora Izby Skarbowej we Wrocławiu skargi kasacyjne. Jednocześnie, w wyniku oddalenia skarg kasacyjnych przez Naczelny Sąd Administracyjny, sprawa Emitenta wraca do Dyrektora Izby Skarbowej we Wrocławiu. Postępowanie sądowo-administracyjne zakończyło się pozytywnie. W związku z ewentualną możliwością ponownego wydania przez Dyrektora Izby Skarbowej we Wrocławiu decyzji, w której Dyrektor Izby Skarbowej we Wrocławiu ponowiłby swoje wcześniejsze stanowisko w sprawie i uznałby dokonaną przez Spółkę zależną transakcję za przewalutowanie, Grupa nadal kwalifikuje ww. zobowiązanie jako zobowiązanie warunkowe.

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 2016 r. wynosi 625 tys. PLN.

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.

### **38. 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 w 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 2016 r. Grupa zawarła kontrakt IRS na stałą stopę procentową w odniesieniu do 14.804 tys. EUR kredytu zaciągniętego na budowę Centrum Handlowego Bram Pomorza w Chojnicach.

Na dzień 31 grudnia 2017 r. Grupa posiadała jeden kontrakt IRS, data zapadalności kontraktu została ustalona na 29 marca 2019 r. Na dzień 31 grudnia 2016 r. Grupa posiadała dwa kontrakty IRS, daty zapadalności kontraktów zostały ustalone na 29 marca 2019 r. oraz 29 grudnia 2017 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 2017 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 27. 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 PLN. W celu zabezpieczenia ryzyka zmiany kursu EURO stosowanego jako waluta rozliczenia przychodu najmu, Grupa zmienia kredyty bankowe służące finansowaniu inwestycji z PLN 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 z PLN na EURO oraz w przypadku otrzymywania rat kredytu w walucie EUR. Na dzień 31 grudnia 2017 r. oraz 31 grudnia 2016 r. Grupa nie posiadała kontraktów typu forward na zabezpieczenie waluty EURO.

### **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.

Działalność Grupy Kapitałowej polega przede wszystkim na realizacji projektów inwestycyjnych w tym na budowaniu, a następnie zarządzaniu przez Grupę nieruchomościami handlowymi przynajmniej przez okres kilku lat od momentu oddania danej inwestycji do użytkowania. W celu finansowania kolejnych projektów inwestycyjnych oraz wywiązywania się przez Emitenta z bieżących zobowiązań, Grupa pozyskuje zasadnicze własne środki finansowe z transakcji sprzedaży poszczególnych projektów inwestycyjnych, w tym przede wszystkim, ze sprzedaży funkcjonujących obiektów handlowych sukcesywnie w stosunku do zapotrzebowania na środki finansowe konieczne do realizacji kolejnych zadań inwestycyjnych przez Grupę. Emitent w ramach swoich kompetencji w Grupie Kapitałowej, prowadzi odpowiedni rozdział pozyskiwanych środków finansowych pomiędzy poszczególne spółki Grupy w celu zaopatrzenia ich w odpowiedni kapitał obrotowy konieczny do ich bieżącego funkcjonowania oraz kapitał inwestycyjny w celu przeprowadzenia przez nie poszczególnych zadań inwestycyjnych.

Ze względu na małą przewidywalność terminu zakończenia procesu sprzedaży obiektów handlowych przez Grupę Kapitałową, nie da się wykluczyć sytuacji polegających na przejściowych niedoborach środków finansowych i powstania zaległości płatniczych w Grupie Kapitałowej. W celu uniknięcia trudności związanych z przejściowym brakiem płynności Spółka oraz jej podmioty zależne umiejętnie wykorzystują zewnętrzne źródła finansowania. W tym celu wykorzystywane były przez Grupę m.in. emisje obligacji, kredyty obrotowe, pożyczki, w tym pożyczki hipoteczne, a także porozumienia z wierzycielami dotyczące

prolongaty terminu płatności jak i dodatkowe podwyższenia istniejących kredytów inwestycyjnych (tzw. uwolnienie kapitału kredytu). Grupa Kapitałowa nie wyklucza wykorzystania ww. zewnętrznych źródeł finansowania w przyszłości. Wykorzystanie wymienionych dodatkowych instrumentów ma na celu zwiększenie płynności Grupy Kapitałowej do momentu sprzedaży obiektów handlowych. W chwili obecnej Spółka wykorzystuje zaciągnięte pożyczki do momentu zakończenia powodzeniem trwającego procesu sprzedaży wybranych nieruchomości inwestycyjnych.

Wskaźniki rentowności oraz płynności, kształtują się dla Grupy na satysfakcjonującym poziomie. Zobowiązania stanowią ok. 55% sumy bilansowej, w dużej mierze dotyczą one długoterminowych kredytów bankowych finansujących nieruchomości inwestycyjne oraz kredytu finansującego wykup obligacji serii D. W II kwartale 2017 r., dzięki sprzedaży nieruchomości Galeria Świdnicka, Grupa Kapitałowa uregulowała zobowiązania kredytowe w łącznej kwocie 101.334 tys. zł, wobec czego wskaźnik zobowiązań do sumy bilansowej uległ istotnej poprawie.

W Grupie Kapitałowej wystąpiło dodatkowe zapotrzebowanie finansowe związane z koniecznością obsługi bieżących zobowiązań Emitenta oraz stałego zasilania spółki zależnej Rank Müller Jelenia Góra Sp. z o.o. w celu obsługi kredytu zaciągniętego na finansowanie Pasażu Grodzkiego w Jeleniej Górze. Spółka Rank Müller Jelenia Góra Sp. z o.o. wymaga dodatkowego wsparcia finansowego, które jest na bieżąco udzielane przez Emitenta. Dodatkowo w związku z aneksem do umowy kredytowej z Bankiem BZWBK S.A. obligującym spółkę Progress XIII Sp. z o.o. do zapłaty 5 mln PLN raty kredytu, Zarząd negocjował z Bankiem odnośnie ww. nadpłaty kredytu, której pierwotny termin przypadał na kwiecień 2015 r. Wynik prowadzonych rozmów z Bankiem zakończył się powodzeniem, w dniu 31 sierpnia 2017 r. został podpisany aneks do umowy kredytowej, który zniósł obowiązek zapłaty przez jednostkę zależną Progress XIII Sp. z o.o. dodatkowych 5 mln PLN raty kredytu. Nowy aneks do umowy kredytowej zmniejszył też miesięczną ratę kredytu. W dniu 13 marca 2018 r. jednostka zależna E.F. Progress XI Sp. z o.o. zawarła z mBankiem Hipotecznym S.A. z siedzibą w Warszawie umowę o kredyt o charakterze inwestycyjnym na kwotę w maksymalnej wysokości 6.000.000 EUR. Zgodnie z umową, kredytodawca udzielił kredytobiorcy kredyt z przeznaczeniem przede wszystkim na spłatę wcześniejszego kredytu zaciągniętego przez ww. spółkę zależną, tj. m.in. refinansowanie kredytu zaciągniętego na budowę Galerii Pogodne Centrum w Oleśnicy oraz spłatę przez kredytobiorcę części kwot pożyczek zaciągniętych od podmiotów z Grupy Kapitałowej Rank Progress S.A.

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 Kapitałową kredytów na finansowanie nieruchomości. W celu terminowego wywiązywania się przez Grupę Kapitałową 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 ciągu kilku ostatnich lat taka potrzeba wystąpiła, dlatego też po procesie negocjacyjnym zostały sfinalizowane transakcje sprzedaży nieruchomości Mielcu stanowiących towary oraz nieruchomości inwestycyjne w budowie, a także transakcja sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej stanowiącej Galerię Świdnicką, o czym mowa poniżej. W celu utrzymania płynności Emitenta i Grupy Kapitałowej, 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.

W dniu 22 grudnia 2016 r. spółka zależna Progress XI Sp. z o.o. jako sprzedający podpisała ze spółką Calioppe Investments Sp. z o.o. jako kupującym przedwstępną umowę sprzedaży zorganizowanej części przedsiębiorstwa, w skład którego wchodziło m.in. prawo użytkowania wieczystego gruntów o łącznym obszarze oraz własności budynków pod nazwą "Galeria Świdnicka". Na podstawie zawartej umowy, strony umowy zobowiązały się zawrzeć przyrzeczoną umowę sprzedaży nie później niż w dniu 16 maja 2017 r. W dniu 15 maja 2016 r. termin zawarcia przyrzeczonej umowy został przesunięty do 30 maja 2017 r. W dniu 25 maja 2017 r. spółka zależna Progress XI Sp. z o.o. jako sprzedający podpisała z Calioppe Investments Sp. z o.o. jako kupującym umowę sprzedaży Zorganizowanej Części Przedsiębiorstwa w skład którego wchodzi m.in. prawo użytkowania wieczystego gruntów o łącznym obszarze 3,2234 ha oraz własności budynków pod nazwą "Galeria Świdnicka" i budowli stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności za cenę sprzedaży 11.501.827 EUR. W związku ze spełnieniem warunków umowy sprzedaży Zorganizowanej Części Przedsiębiorstwa, kupujący wszedł w prawa i obowiązki umowy kredytu i tym samym cena sprzedaży została obliczona jako różnica pomiędzy kwotą 26.700.000 EUR, a całkowitą kwotą zadłużenia Progress XI Sp. z o.o. z tytułu umowy kredytu.

Zarząd Spółki ocenia, iż prowadzone obecnie dodatkowo negocjacje w sprawie sprzedaży wybranych nieruchomości handlowych, do których należą: 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 trwają oraz dają podstawę do przekonania, iż transakcje powinny mieć miejsce w przyszłości.

Wpływy z planowanych 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 wymieniony powyżej Rank Müller Jelenia Góra Sp. z o.o. zostanie w odpowiedni sposób zaopatrzone w środki pozwalające na prowadzenie przez nią działalności w najbliższej przyszłości. Alternatywnie, w przypadku braku sprzedaży nieruchomości w najbliższym okresie, Grupa przewiduje uwolnienie dodatkowych kwot z kredytów zaciągniętych na finansowanie niektórych nieruchomości, co powinno zapewnić Grupie nieprzerwaną działalność przez okres co najmniej roku od daty niniejszego sprawozdania finansowego.

W ciągu następnych kilku lat, Grupa Kapitałowa przeprowadzi kilka nowych projektów inwestycyjnych, które będą sukcesywnie sprzedawane w celu pozyskania środków na utrzymanie Grupy Kapitałowej i kontynuowanie planu inwestycyjnego. Dodatkowo Grupa Kapitałowa stała się znaczącym inwestorem jednostki stowarzyszonej, której celem jest budowa centrum usługowo-mieszkaniowego we Wrocławiu. Jednostka dominująca w grudniu 2017 r. sprzedała prawo pierwokupu na spółkę stanowiącą wspólne przedsięwzięcie Winhall Investments Sp. z o.o., uzyskując tym samym 5.000 tys. PLN gotówki. W dniu 19 grudnia 2017 r. jednostka dominująca podpisała z Winhall Investments Sp. z o.o. przedwstępną umowę sprzedaży udziału wynoszącego 35/100 części w prawie użytkowania wieczystego ww. zabudowanej nieruchomości we Wrocławiu za cenę 29,3 mln PLN netto, z czego część kwoty ma zostać przeznaczona na kapitał jednostki stowarzyszonej, część kwoty zostanie otrzymana w gotówce w wysokości 18 mln PLN, transakcja ma być sfinalizowana do dnia 31 maja 2018 r. W przyszłości zarówno sprzedaż pozostałych gruntów we Wrocławiu posiadanych przez Grupę Kapitałową jak i w dalszej perspektywie udział w zyskach jednostki stowarzyszonej poprawi przepływ pieniężny oraz znacząco zmniejszy ryzyko płynności.

Analiza wymagalności zobowiązań finansowych zaprezentowana jest w nocie 30.

### **39. 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 w roku 2016 obligacji o oprocentowaniu zmiennym. W roku 2017 średnia ważona stopa oprocentowania dla wszystkich kredytów wyniosła 2,371% (w roku 2016: 3,28%), natomiast odsetki od kredytów obciążające wynik finansowy wyniosły 13.575 tys. PLN (w roku 2016: 16.966 tys. PLN).

Analiza wrażliwości odsetek na stopę procentową w roku 2017:

<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.	2,62%	15 006	(1 159)	(1 159)
+0,50 p.p.	2,87%	16 438	(2 319)	(2 319)
+0,75 p.p.	3,12%	17 869	(3 478)	(3 478)
+1,00 p.p.	3,37%	19 300	(4 638)	(4 638)
-0,25 p.p.	2,12%	12 144	1 159	1 159
-0,50 p.p.	1,87%	10 712	2 319	2 319
-0,75 p.p.	1,62%	9 281	3 478	3 478
-1,00 p.p.	1,37%	7 850	4 638	4 638

Analiza wrażliwości odsetek na stopę procentową w roku 2016:

Zmiana stóp procentowych	średnia ważona stopa oprocentowania kredytów i obligacji [%]	Odsetki	Wpływ na wynik netto	Wpływ na kapitał własny
+0,25 p.p.	3,53%	18 258	(1 047)	(1 047)
+0,50 p.p.	3,78%	19 550	(2 093)	(2 093)
+0,75 p.p.	4,03%	20 843	(3 140)	(3 140)
+1,00 p.p.	4,28%	22 135	(4 187)	(4 187)
-0,25 p.p.	3,03%	15 674	1 047	1 047
-0,50 p.p.	2,78%	14 382	2 093	2 093
-0,75 p.p.	2,53%	13 089	3 140	3 140
-1,00 p.p.	2,28%	11 797	4 187	4 187

### 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 2017 wyniósł 4,2612 PLN/EUR (w roku 2016: 4,3637 PLN/EUR). W roku 2017 przychody z czynszu denominowane w EURO wynosiły 36.096 tys. PLN (w roku 2016: 41.554 tys. PLN), co stanowiło 33% przychodów ogółem (w roku 2016: 33%).

Analiza wrażliwości przychodów na kurs euro:

Zmiana średniego kursu euro w 2017 roku	Średni kurs euro po zmianie	Przychody	Wpływ na wynik netto	Wpływ na kapitał własny
+5%	4,4743	37 901	1 470	1 470
+10%	4,6874	39 706	2 939	2 939
+15%	4,9004	41 510	4 409	4 409
+20%	5,1135	43 315	5 878	5 878
- 5%	4,0482	34 291	(1 470)	(1 470)
-10%	3,8351	32 486	(2 939)	(2 939)
-15%	3,6220	30 682	(4 409)	(4 409)
-20%	3,4090	28 877	(5 878)	(5 878)

Zmiana średniego kursu euro w 2016 roku	Średni kurs euro po zmianie	Przychody	Wpływ na wynik netto	Wpływ na kapitał własny
+5%	4,5819	43 632	1 683	1 683
+10%	4,8001	45 709	3 366	3 366
+15%	5,0183	47 787	5 049	5 049
+20%	5,2364	49 865	6 732	6 732
- 5%	4,1455	39 476	(1 683)	(1 683)
-10%	3,9273	37 399	(3 366)	(3 366)
-15%	3,7091	35 321	(5 049)	(5 049)
-20%	3,4910	33 243	(6 732)	(6 732)

Jednymi z kosztów wyrażonych w EURO w roku 2017 r. były odsetki od kredytów które wyniosły 8.204 tys. PLN (w roku 2016: 9.988 tys. PLN), co stanowiło 8% kosztów ogółem (w roku 2016: 11%). Średni efektywny kurs EURO wyniósł 4,2603 PLN/EUR w roku 2016 (w roku 2016: 4,3637 PLN/EUR).

Analiza wrażliwości odsetek na kurs EURO:

Zmiana średniego kursu euro w 2017 roku	Średni kurs euro po zmianie	Odsetki	Wpływ na wynik netto	Wpływ na kapitał własny
+5%	4,4734	8 614	(335)	(335)
+10%	4,6864	9 024	(670)	(670)
+15%	4,8994	9 435	(1 004)	(1 004)
+20%	5,1124	9 845	(1 339)	(1 339)
- 5%	4,0473	7 794	335	335
-10%	3,8343	7 384	670	670
-15%	3,6213	6 973	1 004	1 004
-20%	3,4083	6 563	1 339	1 339

Zmiana średniego kursu euro w 2016 roku	Średni kurs euro po zmianie	Odsetki	Wpływ na wynik netto	Wpływ na kapitał własny
+5%	4,5819	10 487	(405)	(405)
+10%	4,8001	10 987	(809)	(809)
+15%	5,0183	11 486	(1 214)	(1 214)
+20%	5,2364	11 986	(1 618)	(1 618)
- 5%	4,1455	9 489	405	405
-10%	3,9273	8 989	809	809
-15%	3,7091	8 490	1 214	1 214
-20%	3,4910	7 990	1 618	1 618

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 2017 r., zostały ustalone na poziomie 113.930 tys. EUR (w roku 2016: 138.920 tys. EUR), co wg kursu euro z dnia 31 grudnia 2017 r. wynoszącego 4,1709 PLN/EUR (z dnia 31 grudnia 2016 r.: 4,424 PLN/EUR) stanowiło kwotę 475.191 tys. PLN (w roku 2016: 614.582 tys. PLN).

Analiza wrażliwości wartości godziwej na kurs EURO:

Zmiana kursu euro na dzień 31.12.2017	Kurs euro po zmianie	Wycena	Wpływ na wynik netto	Wpływ na kapitał własny
+5%	4,3794	498 950	19 336	19 336
+10%	4,5880	522 710	38 672	38 672
+15%	4,7965	546 469	58 009	58 009
+20%	5,0051	570 229	77 345	77 345
- 5%	3,9624	451 431	(19 336)	(19 336)
-10%	3,7538	427 672	(38 672)	(38 672)
-15%	3,5453	403 912	(58 009)	(58 009)
-20%	3,3367	380 153	(77 345)	(77 345)

Zmiana kursu euro na dzień 31.12.2016	Kurs euro po zmianie	Wycena	Wpływ na wynik netto	Wpływ na kapitał własny
+5%	4,6452	645 311	24 891	24 891
+10%	4,8664	676 040	49 781	49 781
+15%	5,0876	706 769	74 672	74 672
+20%	5,3088	737 498	99 562	99 562
- 5%	4,2028	583 853	(24 891)	(24 891)
-10%	3,9816	553 124	(49 781)	(49 781)
-15%	3,7604	522 395	(74 672)	(74 672)
-20%	3,5392	491 666	(99 562)	(99 562)

Grupa dokonała także wyceny kredytów zaciągniętych w walucie EURO. Łączna wartość kredytów zaciągniętych przez Grupę na dzień 31 grudnia 2017 r. wynosi 64.145 tys. EUR (w roku 2016: 83.228



**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2017 r. (w tys. PLN)**

tys. EUR), co wg kursu euro z dnia 31 grudnia 2017 r. wynoszącego 4,1709 PLN/EUR (z dnia 31 grudnia 2016 r.: 4,424 PLN/EUR) stanowiło kwotę 267.542 tys. PLN (w roku 2016: 368.201 tys. PLN).

Zmiana kursu euro na dzień 31.12.2017	Kurs euro po zmianie	Wycena	Wpływ na wynik netto	Wpływ na kapitał własny
+5%	4,3794	280 919	(10 913)	(10 913)
+10%	4,5880	294 297	(21 827)	(21 827)
+15%	4,7965	307 674	(32 740)	(32 740)
+20%	5,0051	321 051	(43 653)	(43 653)
- 5%	3,9624	254 165	10 913	10 913
-10%	3,7538	240 788	21 827	21 827
-15%	3,5453	227 411	32 740	32 740
-20%	3,3367	214 034	43 653	43 653

Zmiana kursu euro na dzień 31.12.2016	Kurs euro po zmianie	Wycena	Wpływ na wynik netto	Wpływ na kapitał własny
+5%	4,6452	386 611	(14 912)	(14 912)
+10%	4,8664	405 021	(29 824)	(29 824)
+15%	5,0876	423 431	(44 736)	(44 736)
+20%	5,3088	441 841	(59 649)	(59 649)
- 5%	4,2028	349 791	14 912	14 912
-10%	3,9816	331 381	29 824	29 824
-15%	3,7604	312 971	44 736	44 736
-20%	3,5392	294 561	59 649	59 649

W dniu 25 maja 2017 r. spłaciła kredyt inwestycyjny w walucie EUR, różnice kursowe powstałe przy spłacie kredytu obciążyły wynik finansowy. Wartość spłaconego kredytu na dzień spłaty wynosiła 15.174 tys. EUR, co wg kursu euro z dnia 24 maja 2017 r. wynoszącego 4,1985 PLN/EUR stanowiło kwotę 63.708 tys. PLN.

Zmiana kursu euro na dzień 25.05.2017	Kurs euro po zmianie	Wycena kredytu po kursie z dnia spłaty	Wpływ na wynik netto	Wpływ na kapitał własny
+5%	4,4084	66 893	(2 580)	(2 580)
+10%	4,6184	70 079	(5 160)	(5 160)
+15%	4,8283	73 264	(7 741)	(7 741)
+20%	5,0382	76 450	(10 321)	(10 321)
- 5%	3,9886	60 523	2 580	2 580
-10%	3,7787	57 337	5 160	5 160
-15%	3,5687	54 152	7 741	7 741
-20%	3,3588	50 966	10 321	10 321

**40. 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	
		31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
<b>Aktywa finansowe</b>					
Pożyczki udzielone	PiN	44 077	34 619	44 077	34 619
Środki pieniężne		15 625	13 864	15 625	13 864
Należności z tytułu dostaw i usług	PiN	13 411	4 242	13 411	4 242
Pozostałe należności	PiN	14 544	18 527	14 544	18 527
<b>Zobowiązania finansowe</b>					
Kredyty i pożyczki otrzymane	PZFwgZK	371 203	498 808	371 203	498 808
Zobowiązania z tyt. leasingu finansowego	PZFwgZK	1 934	3 221	1 934	3 221
Pochodne instrumenty finansowe	WwWGpWF	317	762	317	762
w tym kontrakty zabezpieczające stopę procentową	WwWGpWF	317	762	317	762
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	PZFwgZK	7 859	9 172	7 859	9 172
Zobowiązania z tyt. wykupionych dłużnych papierów wartościowych	PZFwgZK	7 012	6 478	7 012	6 478
Pozostałe zobowiązania	PZFwgZK	10 722	11 686	10 722	11 686

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

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

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 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 2017 r. oraz 31 grudnia 2016 r. ww. wartości bilansowe instrumentów finansowych są zbliżone do ich wartości godziwych.

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 w 2017 oraz 2016 r. nie wystąpiły.

Zobowiązania wyceniane w wartości godziwej:

Wyszczególnienie	Wartość godziwa			
	31.12.2017 r.	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3
Instrumenty pochodne - kontrakty IRS	317	-	317	-

Wyszczególnienie	Wartość godziwa			
	31.12.2016 r.	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3
Instrumenty pochodne - kontrakty IRS	762	-	762	-

W roku 2017 oraz 2016 nie miały miejsca przesunięcia między hierarchiami instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej.

#### **41. 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 zwrócić kapitał akcjonariuszom lub wyemitować nowe akcje. Grupa do czasu spłaty kredytu zaciągniętego w BOŚ S.A. przez jednostkę dominującą nie może wypłacić dywidendy. Termin spłaty ww. kredytu mija w 2019 r. W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2017 r. oraz dnia 31 grudnia 2016 r. nie wprowadzono żadnych istotnych zmian do celów, zasad i procesów obowiązujących w tym obszarze.

#### **42. 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 wpiery 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.

W dniu 25 sierpnia 2016 roku Naczelny Sąd Administracyjny oddalił złożoną przez Dyrektora Izby Skarbowej we Wrocławiu skargę kasacyjną. W uzasadnieniu wyroku Naczelny Sąd Administracyjny wskazał, że wyrok WSA we Wrocławiu odpowiada prawu, ponieważ w sprawie nie został przez Dyrektora Izby Skarbowej we Wrocławiu wyczerpująco zebrany i rozpatrzony zebrany materiał dowodowy. Zdaniem Naczelnego Sądu Administracyjnego z zebranego materiału dowodowego bynajmniej nie wynika teza stawiana przez Dyrektora Izby Skarbowej we Wrocławiu. Naczelny Sąd Administracyjny wskazał bowiem, że WSA we Wrocławiu zasadnie wskazał w swoim wyroku na uchybienia procesowe Dyrektora Izby Skarbowej we Wrocławiu, ponieważ zgromadzony w sprawie materiał dowodowy jest niepełny, przez co nie pozwala na formułowanie jednoznacznych wniosków co do charakteru prowadzonych operacji finansowych oraz ich prawnopodatkowych skutków. Dlatego też WSA we Wrocławiu, zdaniem Naczelnego Sądu Administracyjnego, dostrzegając ww. wątpliwości, zasadnie nakazał Dyrektorowi Izby Skarbowej we Wrocławiu uzupełnienie materiału dowodowego, poprzez przeprowadzenie uzupełniającego postępowania dowodowego, a następnie dokonanie pełnej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego i wyjaśnienie wszelkich wątpliwości.

Jednocześnie Naczelny Sąd Administracyjny wskazał, że odnoszenie się do meritum sprawy jest przedwczesne, z uwagi na błędy proceduralne prowadzonego przez Dyrektora Izby Skarbowej we Wrocławiu postępowania podatkowego.

W wyniku oddalenia skargi kasacyjnej przez Naczelny Sąd Administracyjny, sprawa Spółki zależnej wróciła do Dyrektora Izby Skarbowej we Wrocławiu, który miał obowiązek przeprowadzenia postępowania podatkowego, a także wzięcia pod uwagę wytycznych WSA we Wrocławiu, tj. miał obowiązek wzięcia pod uwagę dowodów przedstawionych w toku postępowania podatkowego przez Spółkę zależną, a także oparcia swojego rozstrzygnięcia na pełnym materialnie dowodowym. Dyrektor Izby Skarbowej we Wrocławiu w dniu 30 stycznia 2017 roku wydał decyzję, w której uchylił w całości decyzję Dyrektora Urzędu Kontroli Skarbowej we Wrocławiu i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia przez ten organ. W swojej decyzji Dyrektor Izby Skarbowej we Wrocławiu wskazał, że w sprawie nie został ustalony faktyczny przebieg zdarzeń, jaki miał miejsce w badanym okresie pomiędzy Spółką zależną a Bankiem, stąd w sprawie wymagane jest przeprowadzenie postępowania dowodowego w znacznej części, w szczególności przeprowadzenie dowodu z przesłuchania świadków, czy też powołanie biegłego z zakresu instrumentów finansowych.

Wobec powyższego, Dyrektor Izby Skarbowej we Wrocławiu uznał, że zasadne jest przekazanie sprawy do ponownego rozpatrzenia przez organ podatkowy, ponieważ przeprowadzenie uzupełniającego postępowania dowodowego w całości przez Dyrektora Izby Skarbowej we Wrocławiu naruszałoby zasadę dwuinstancyjności.

Jednocześnie, dnia 3 lipca 2017 roku, spółka zależna otrzymała od Naczelnika Dolnośląskiego Urzędu Skarbowego we Wrocławiu zwrot wpłaconego podatku wraz ze zwrotem zapłaconych przez Spółkę zależną odsetek w wysokości 1,215 mln zł.

Zarząd Emitenta wskazuje, że Naczelnik Dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego we Wrocławiu (dawniej: Dyrektor Urzędu Kontroli Skarbowej we Wrocławiu), dokonał jedynie szczytkowych czynności w ramach prowadzonego postępowania podatkowego, ograniczając się do zebrania jednego nowego dowodu, tj. oświadczenia banku, nie przeprowadzając przy tym żadnych innych dowodów, w tym przesłuchania świadków, czy też dowodu z opinii biegłego. Niemniej jednak Naczelnik Dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego we Wrocławiu zawiadomił Spółkę zależną o możliwości wypowiedzenia się w sprawie zebranego materiału dowodowego. Spółka zależna wypowiedziała się w sprawie zebranego materiału dowodowego, wskazując na szereg uchybień popełnionych przez Dyrektora Dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego we Wrocławiu w trakcie prowadzonego przez niego postępowania uzupełniającego, a także na brak realizacji przez ww. organ podatkowy zaleceń Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego i Dyrektora Izby Skarbowej we Wrocławiu.

W odpowiedzi na pismo Spółki zależnej, Naczelnik Dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego we Wrocławiu powołał się na pismo Banku, w którym Bank wskazał, że przesłuchanie świadków jest niezasadne z uwagi na konieczność zachowania tajemnicy bankowej. Na tej podstawie Naczelnik Dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego odmówił przeprowadzenia dowodów z przesłuchania świadków, a także innych dowodów, w tym dowodu z biegłego (pomimo, że Spółka zależna zwolniła, w piśmie z dnia 31 sierpnia 2017 roku Bank i jej pracowników z tajemnicy bankowej). Następnie, Naczelnik Dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego we Wrocławiu, dnia 29 listopada 2017 roku, wydał decyzję w sprawie. W uzasadnieniu decyzji organ zasadniczo powtórzył swoje argumenty, tj. wskazał, że spłata kredytu budowlanego w PLN, służącego budowie Galerii Twierdza w Kłodzku oraz zaciągnięcie kredytu inwestycyjnego w EUR nastąpiło na

podstawie powszechnie rozumianego przewalutowania (tj. zmiany waluty kredytu). Jednocześnie wskazał, że nie było zasadne przeprowadzanie dowodów z przesłuchania świadków i powołania biegłego, ponieważ wystarczającym dowodem potwierdzającym dokonanie przewalutowania jest, dla Naczelnika Dolnośląskiego Urzędu Celno – Skarbowego we Wrocławiu, pismo Banku.

Spółka zależna złożyła odwołanie od ww. decyzji, przedstawiając szeroką argumentację dotyczącą niezasadności stanowiska przedstawionego przez Naczelnika Dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego we Wrocławiu, a także – ponownie – wskazując na brak realizacji przez ww. organ zaleceń Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego i Dyrektora Izby Skarbowej we Wrocławiu.

Wobec pozytywnego zakończenia postępowania sądownoadministracyjnego, a także treści decyzji Dyrektora Izby Skarbowej, Zarząd Emitenta negatywnie odnosi się do możliwości utrzymania decyzji Naczelnika Dolnośląskiego Urzędu Celno – Skarbowego we Wrocławiu w mocy przez Dyrektora Izby Skarbowej we Wrocławiu. Należy bowiem wskazać, że Naczelnik Dolnośląskiego Urzędu Celno – Skarbowego we Wrocławiu nie wypełnił ani jednego zalecenia Dyrektora Izby Skarbowej we Wrocławiu. Jednocześnie, organ miał możliwość zebrania wyczerpującego materiału dowodowego w sprawie, ponieważ Spółka zależna zwolniła Bank i osoby tam pracujące z tajemnicy bankowej.

Tym samym, utrzymanie ww. decyzji przez Dyrektora Izby Skarbowej we Wrocławiu stanowiłoby zaprzeczenie wcześniejszego stanowiska Dyrektora Izby Skarbowej we Wrocławiu, który wskazywał, że w sprawie nie został wyczerpująco zebrany materiał dowodowy i że konieczne jest jego uzupełnienie m.in. poprzez przesłuchanie szeregu świadków, czy też powołanie biegłego. Zarząd Emitenta wskazuje jednocześnie, że materiał dowodowy możliwy do zgromadzenia w sprawie, w tym dowody wnioskowane przez Spółkę zależną, których przeprowadzenia odmówił Dyrektor Urzędu Kontroli Celno-Skarbowej we Wrocławiu (a które powinien przeprowadzić), wyraźnie wskazuje, że w sprawie nie doszło do przewalutowania, a tylko zawarcia kontraktu terminowego typu forward na sprzedaż waluty EUR otrzymanej z uzyskanego kredytu inwestycyjnego.

Ryzyko związane z przedmiotową sprawą obejmuje kwotę ok. 640 tys zł, tj. kwotę określonego zobowiązania podatkowego Spółki zależnej, która wraz z kosztami ubocznymi, tj. odsetkami powinna wynieść ok. 1,16 mln zł (odsetki ok. 520 tys. zł). Jednocześnie Emitent wskazuje, że ww. kwota nie została przez Spółkę zależną uiszczona, z uwagi na brak wymagalności zobowiązania podatkowego (brak ostatecznej i wymagalnej decyzji w sprawie).

### **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.

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 uzyskania przymiotu ostateczności przez decyzję 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, 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 była 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 sądowoadministracyjnego, było niedopuszczalne. 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).

W dniu 25 sierpnia 2016 roku Naczelny Sąd Administracyjny oddalił złożone przez Emitenta i Dyrektora Izby Skarbowej we Wrocławiu skargi kasacyjne. W uzasadnieniu wyroku Naczelny Sąd Administracyjny wskazał, że wyrok WSA we Wrocławiu odpowiada prawu, ponieważ w sprawie nie został przez Dyrektora Izby Skarbowej we Wrocławiu wyczerpująco zebrany i rozpatrzony zebrany materiał dowodowy. Zdaniem Naczelnego Sądu Administracyjnego z zebranego materiału dowodowego bynajmniej nie wynika teza stawiana przez Dyrektora Izby Skarbowej we Wrocławiu. Naczelny Sąd Administracyjny wskazał bowiem, że WSA we Wrocławiu zasadnie wskazał w swoim wyroku na uchybienia procesowe Dyrektora Izby Skarbowej we Wrocławiu, ponieważ zgromadzony w sprawie materiał dowodowy jest niepełny, przez co nie pozwala na formułowanie jednoznacznych wniosków co do charakteru prowadzonych operacji finansowych oraz ich prawnopodatkowych skutków. Dlatego też WSA we Wrocławiu, zdaniem Naczelnego Sądu Administracyjnego, dostrzegając ww. wątpliwości, zasadnie nakazał Dyrektorowi Izby Skarbowej we Wrocławiu uzupełnienie materiału dowodowego, poprzez przeprowadzenie uzupełniającego postępowania dowodowego, a następnie dokonanie pełnej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego i wyjaśnienie wszelkich wątpliwości. Jednocześnie Naczelny Sąd Administracyjny wskazał, że odnoszenie się do meritum sprawy jest przedwczesne, z uwagi na błędy proceduralne prowadzonego przez Dyrektora Izby Skarbowej we Wrocławiu postępowania podatkowego.

Dodatkowo, Naczelny Sąd Administracyjny wskazał, że zasadne jest twierdzenie WSA we Wrocławiu dotyczące wydatków na dofinansowanie, ponieważ wydatki te podwyższają wartość początkową Galerii Piastów, co w opinii Naczelnego Sądu Administracyjnego, wynika z treści umowy dotyczącej dofinansowania. Jak bowiem wskazał Naczelny Sąd Administracyjny, z ustaleń organów podatkowych wynika, że najemca prowadził prace wykończeniowe budynku (tj. Galerii Piastów) oraz że wykonane prace

dotyczyły instalacji i urządzeń stałych, stanowiących części składowe budynku, a także elementów konstrukcyjnych budynku. Dodatkowo, Naczelny Sąd Administracyjny stwierdził, nakłady poczynione na budynek zostały sprzedane Emitentowi, co dokumentuje faktura VAT wystawiona przez najemcę.

W wyniku oddalenia skarg kasacyjnych przez Naczelny Sąd Administracyjny, sprawa Emitenta wróciła do Dyrektora Izby Skarbowej we Wrocławiu, który miał obowiązek przeprowadzenia postępowania podatkowego i wzięcia pod uwagę wytycznych WSA we Wrocławiu, tj. miał obowiązek wzięcia pod uwagę dowodów przedstawionych w toku postępowania podatkowego przez Emitenta, a także oparcia swojego rozstrzygnięcia na pełnym materiale dowodowym.

Dyrektor Izby Skarbowej we Wrocławiu w dniu 22 grudnia 2016 roku wydał decyzję, w której uchylił w całości decyzję Dyrektora Urzędu Kontroli Skarbowej we Wrocławiu i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia przez ten organ. W swojej decyzji Dyrektor Izby Skarbowej we Wrocławiu wskazał, że w sprawie nie został ustalony faktyczny przebieg zdarzeń, jaki miał miejsce w badanym okresie pomiędzy Spółką zależną a Bankiem, stąd w sprawie wymagane jest przeprowadzenie postępowania dowodowego w znacznej części, w szczególności przeprowadzenie dowodu z przesłuchania świadków.

Wobec powyższego, Dyrektor Izby Skarbowej we Wrocławiu uznał, że zasadne jest przekazanie sprawy do ponownego rozpatrzenia przez organ podatkowy, ponieważ przeprowadzenie uzupełniającego postępowania dowodowego w całości przez Dyrektora Izby Skarbowej we Wrocławiu naruszałoby zasadę dwuinstancyjności.

Zarząd Emitenta wskazuje, że Naczelnik Dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego we Wrocławiu (dawniej: Dyrektor Urzędu Kontroli-Skarbowej), dokonał szczątkowych czynności w ramach prowadzonego postępowania podatkowego, ograniczając się do zebrania w sprawie jednego nowego dowodu, tj. oświadczenia banku, nie przeprowadzając przy tym żadnych innych dowodów, w tym przesłuchania świadków, czy też dowodu z opinii biegłego. Niemniej jednak, Naczelnik Dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego we Wrocławiu zawiadomił Emitenta o możliwości wypowiedzenia się w sprawie zebranego materiału dowodowego. Emitent wypowiedział się w sprawie zebranego materiału dowodowego, wskazując na szereg uchybień popełnionych przez Dyrektora Dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego we Wrocławiu w trakcie prowadzonego przez niego postępowania uzupełniającego, a także na brak realizacji przez ww. organ podatkowy zaleceń Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego i Dyrektora Izby Skarbowej we Wrocławiu.

W odpowiedzi na pismo Emitenta, Naczelnik Dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego we Wrocławiu powołał się na pismo Banku, w którym Bank wskazał, że przesłuchanie świadków jest niezasadne z uwagi na konieczność zachowania tajemnicy bankowej. Na tej podstawie Dyrektor Dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego odmówił przeprowadzenia dowodów z przesłuchania świadków, a także innych dowodów, w tym dowodu z biegłego (pomimo, że Emitent zwolnił, w piśmie z dnia 8 września 2017 roku Bank i jej pracowników z tajemnicy bankowej). Następnie, Naczelnik Dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego we Wrocławiu, w dniu 5 grudnia 2017 roku, wydał decyzję w sprawie. W uzasadnieniu decyzji organ zasadniczo powtórzył swoje argumenty, tj. wskazał, że spłata kredytu budowlanego w PLN, służącego budowie Galerii Piastów w Legnicy oraz zaciągnięcie kredytu inwestycyjnego w EUR nastąpiło na podstawie powszechnie rozumianego przewalutowania (tj. zmiany waluty kredytu). Jednocześnie organ wskazał, że nie było zasadne przeprowadzenie dowodów z przesłuchania świadków i powołania biegłego, ponieważ wystarczającym dowodem potwierdzającym dokonanie przewalutowania jest, dla Naczelnika Dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego we Wrocławiu, pismo z Banku.

Emitent złożył odwołanie od ww. decyzji, przedstawiając szeroką argumentację dotyczącą niezasadności stanowiska przedstawionego przez Naczelnika Dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego we Wrocławiu, a także – ponownie – wskazując na brak realizacji przez ww. organ zaleceń Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego i Dyrektora Izby Skarbowej we Wrocławiu. Wobec pozytywnego zakończenia postępowania sądoadministracyjnego, a także treści Dyrektora Izby Skarbowej we Wrocławiu, Zarząd Emitenta negatywnie odnosi się do możliwości utrzymania decyzji Naczelnika Dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego we Wrocławiu w mocy przez Dyrektora Izby Skarbowej we Wrocławiu. Należy bowiem wskazać, że Naczelnik Dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego we Wrocławiu nie wypełnił ani jednego zalecenia Dyrektora Izby Skarbowej we Wrocławiu. Jednocześnie, organ miał możliwość zebrania wyczerpującego materiału dowodowego w sprawie, ponieważ Spółka zależna zwolniła Bank i osoby tam pracujące z tajemnicy bankowej.

Tym samym, utrzymanie ww. decyzji przez Dyrektora Izby Skarbowej we Wrocławiu stanowiłoby zaprzeczenie wcześniejszego stanowiska Dyrektora Izby Skarbowej we Wrocławiu, który wskazywał, że w sprawie nie został wyczerpująco zebrany materiał dowodowy i że konieczne jest jego uzupełnienie m.in. poprzez przesłuchanie szeregu świadków, czy też powołanie biegłego.. Zarząd Emitenta wskazuje bowiem, że materiał dowodowy możliwy do zgromadzenia w sprawie, w tym dowody wnioskowane przez Emitenta, których przeprowadzenia odmówił Dyrektor Urzędu Kontroli Celno-Skarbowej we Wrocławiu (a które powinien przeprowadzić), wyraźnie wskazuje, że w sprawie nie doszło do przewalutowania, a tylko zawarcia kontraktu terminowego typu forward na sprzedaż waluty EUR otrzymanej z uzyskanego kredytu inwestycyjnego.

Emitent wskazuje, że wobec wydania decyzji w I instancji przez Naczelnika Dolnośląskiego Urzędu Celno – Skarbowego we Wrocławiu, Naczelnik Trzeciego Urzędu Skarbowego w Szczecinie, dla zabezpieczenia roszczeń Skarbu Państwa, dokonał wpisu zastawu skarbowego w Rejestrze Zastawów Skarbowych na udziałach Spółki Zależnej E.F. Progress VII Sp. z o.o. Obecnie Emitent rozważa zasadność składania wniosku o wykreślenie zastawu, z uwagi na brak istnienia wymagalnego zobowiązania podatkowego Emitenta.

Jednocześnie, w związku z wyrokiem wydanym przez Naczelny Sąd Administracyjny, Naczelnik Dolnośląskiego Urzędu Skarbowego we Wrocławiu postanowieniem z dnia 13 grudnia 2016 roku, umorzył postępowanie egzekucyjne prowadzone przeciwko Emitentowi z uwagi, na fakt, że zobowiązanie podatkowe Emitenta nie jest wymagalne. Ww. postanowienie zostało utrzymane w mocy przez Dyrektora Izby Skarbowej we Wrocławiu, na podstawie postanowienia z dnia 22 marca 2017 roku. Emitent złożył skargę na przedmiotowe postanowienie do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie. Sąd, dnia 24 października 2017 roku wydał wyrok, w którym oddalił skargę Emitenta w całości (ponieważ Dyrektor Izby Skarbowej we Wrocławiu nie miał możliwości podjęcia innego rozstrzygnięcia, jak umorzenie postępowania egzekucyjnego prowadzonego w stosunku do Emitenta), jednocześnie jednak wskazując, że podstawą umorzenia postępowania powinien być brak istnienia obowiązku, a nie jak to wskazał Dyrektor Izby Skarbowej we Wrocławiu, brak jego wymagalności.

Jednocześnie, w związku z umorzeniem postępowania egzekucyjnego, Emitent złożył wniosek o wydanie postanowienia w sprawie kosztów egzekucyjnych, wydanie którego umożliwi Emitentowi zwrócenie się do Naczelnika Dolnośląskiego Urzędu Skarbowego we Wrocławiu z żądaniem zwrotu zapłaconych przez Emitenta kosztów postępowania egzekucyjnego w kwocie ok. 442 tys. zł.

Naczelnik Dolnośląskiego Urzędu Skarbowego we Wrocławiu wydał postanowienie, w którym określił wysokość kosztów egzekucyjnych na kwotę 442 168 zł, wskazując, że ww. kosztami zostaje obciążony Emitent, z uwagi na fakt, że Naczelnik Dolnośląskiego Urzędu Skarbowego we Wrocławiu miał formalne podstawy do wszczęcia postępowania egzekucyjnego. Ww. postanowienie zostało utrzymane w mocy przez Dyrektora Izby Administracji Skarbowej we Wrocławiu na podstawie postanowienia z dnia 2 listopada 2017 roku.

Z uwagi, że postępowanie egzekucyjne było prowadzone w oparciu o decyzję, która następnie została uchylona ze względu na niezgodność z prawem, Emitent złożył skargę na ww. postanowienie Dyrektora Izby Administracji Skarbowej we Wrocławiu do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu. Zdaniem bowiem Emitenta, koszty egzekucyjne powinien ponieść organ podatkowy, tj. Dyrektor Urzędu Kontroli Celno-Skarbowej we Wrocławiu (dawniej: Dyrektor Urzędu Kontroli Skarbowej we Wrocławiu), który wydał niezgodną z prawem decyzję podatkową. Obecnie Emitent oczekuje na rozpoznanie skargi przed Wojewódzkim Sądem Administracyjnym we Wrocławiu.

Ryzyko związane z przedmiotową sprawą obejmuje kwotę 5 mln zł, tj. kwotę określonego zobowiązania podatkowego Emitenta, która wraz z kosztami ubocznymi, tj. odsetkami nie powinna przekroczyć kwoty 9,12 mln zł (odsetki ok. 4,01 mln. zł). Jednocześnie Emitent wskazuje, że ww. kwota nie została przez Emitenta uiszczona, z uwagi na brak wymagalności zobowiązania podatkowego (brak ostatecznej i wymagalnej decyzji wymiarowej w sprawie).



## **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 (dalej – „Uchwała RM”).

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.

W dniu 9 kwietnia 2015 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Legnicy (dalej – „SKO”) uchyliło obydwie decyzje Organu. Postępowanie dotyczące zobowiązania podatkowego w podatku od nieruchomości za 2009 roku zostało przez SKO umorzone. Sprawa dotycząca lat 2010 i 2011 została przekazana przez SKO do ponownego rozpatrzenia przez Organ.

W swoich decyzjach SKO stwierdziło, że Organ wydając decyzje określające zobowiązanie podatkowe w podatku od nieruchomości za lata 2009 - 2011 naruszył przepisy uchwały Nr XL/409/05 Rady Miejskiej Legnicy dotyczące postępowania w zakresie przyznania i ewentualnej utraty prawa do zwolnienia w podatku od nieruchomości przez Emitenta. Dlatego też, w opinii SKO, ww. decyzje powinny zostać wyeliminowane z obrotu prawnego, jako nieodpowiadające przepisom prawa. Zgodnie bowiem z przepisami Uchwały RM, Organ najpierw miał obowiązek rozpatrzyć wnioski Emitenta o udzielenie pomocy horyzontalnej (złożone w latach 2010 – 2011) i dopiero w sytuacji ewentualnego negatywnego rozpatrzenia ww. wniosków i braku zwrotu przez Emitenta udzielonej pomocy w terminach wynikających z Uchwały RM, Organ mógłby wydać decyzję określającą zobowiązanie podatkowe w podatku od nieruchomości za 2010 i 2011 rok.

W związku z wydaniem przez SKO decyzji umarzającej postępowanie w sprawie, postępowanie dotyczące 2009 roku zostało definitywnie zakończone, natomiast postępowanie dotyczące lat 2010 – 11 wróciło do ponownego rozpatrzenia przez Organ. Organ nie podjął na razie żadnych kroków w sprawie dotyczącej wysokości zobowiązania podatkowego w podatku od nieruchomości za 2010 i 2011 rok (czyli w sprawie która została przekazana do ponownego rozpatrzenia przez SKO).

Zdaniem Emitenta, postępowanie podatkowe dotyczące 2010 roku powinno zostać umorzone przez Organ. Wynika to z faktu, że zobowiązanie podatkowe w podatku od nieruchomości za 2010 roku uległo przedawnieniu w dniu 31 grudnia 2015 roku. Do sporządzenia niniejszego raportu Emitent nie otrzymał jednak decyzji w tej sprawie.

Organ natomiast, zgodnie z wytycznymi SKO, rozpatrzył złożone przez Emitenta w 2010 i 2011 roku wnioski o zwolnienie w podatku od nieruchomości. Organ, w dniu 9 lipca 2015 roku, wydał dwie decyzje dotyczące lat 2010 i 2011, w których to decyzjach odmówił Emitentowi zwolnienia z podatku od nieruchomości za ww. lata.

W swoich decyzjach Organ stwierdził, że Emitent nie zachował warunków wynikających z przepisów Uchwały RM, ponieważ zbył dwie z inwestycji realizowanych na nieruchomościach, co do których został złożony wniosek o udzielenie zwolnienia, a na pozostałych dwóch nie jest prowadzona działalność, którą można by zakwalifikować jako nową inwestycję (czyli polegającą na utworzeniu, rozbudowaniu, nabyciu przedsiębiorstwa, lub też na rozpoczęciu działalności obejmującej dokonanie zasadniczych zmian produkcji, produktu lub procesu produkcyjnego) poprzez co utracił prawo do zwolnienia w podatku od nieruchomości za ww. lata. Emitent złożył odwołania od przedmiotowych decyzji.

W dniu 2 grudnia 2015 roku SKO uchyliło obydwie decyzje Organu i przekazało sprawy do ponownego rozpatrzenia przez Organ.

W swoich decyzjach SKO stwierdziło, że Organ dokonał niewłaściwej wykładni przepisów uchwały RM. Zgodnie bowiem z interpretacją SKO, za nową inwestycję należy uważać również zakup nieruchomości.

Nakłady na nieruchomości zostały, w opinii SKO, niewątpliwie poczynione w celu rozbudowania przedsiębiorstwa Emitenta. W związku z wydaniem przez SKO ww. decyzji postępowania podatkowe dotyczące lat 2010 – 2011 wróciły do ponownego rozpatrzenia przez Organ.

Zdaniem Emitenta, postępowanie podatkowe dotyczące 2010 roku powinno zostać umorzone przez Organ. Wynika to z faktu, że zobowiązanie podatkowe w podatku od nieruchomości za 2010 rok uległo przedawnieniu w dniu 31 grudnia 2015 roku. Do dnia sporządzenia niniejszego raportu Emitent nie otrzymał jednak decyzji Organu w ww. sprawie.

Natomiast odnośnie postępowania dotyczącego zwolnienia za 2011 roku, dnia 31 maja 2016 roku Organ wydał nową decyzję. Organ w swojej decyzji uznał, że Emitentowi przysługuje zwolnienie z podatku od nieruchomości za 2011 rok, ale tylko w odniesieniu do nieruchomości objętych wnioskami, zgłaszającymi nowe inwestycje, które nie zostały zbyte przez Emitenta (tj. nieruchomości przy ul. Witelona i Senatorskiej). Co do pozostałych nieruchomości, posiadanych przez Emitenta w 2011 roku, Organ odmówił zwolnienia ich z podatku od nieruchomości. Kwota przyznanego przez Organ zwolnienia w 2011 roku wyniosła 312 455 zł. Tym samym obecnie wartością sporną jest kwota 851 747 zł.

Emitent, dnia 4 lipca 2016 roku, złożył odwołanie od ww. decyzji Organu. W swoim odwołaniu Emitent wskazał, że Organ dokonał błędnej wykładni przepisów Uchwały RM, ponieważ zgodnie z literalnym brzmieniem przepisów ww. Uchwały RM, wszystkie nieruchomości będące w Emitenta, które były wykorzystywane na prowadzenie działalności gospodarczej powinny podlegać w 2011 roku zwolnieniu z podatku od nieruchomości. Tym samym, skoro Emitent w 2011 roku spełnił wszystkie warunki wskazane w przepisach Uchwały RM, niezbędne do uzyskania zwolnienia z podatku od nieruchomości za 2011 rok (co sam przyznał Organ, częściowo zwalniając nieruchomości będące w posiadaniu Emitenta z podatku od nieruchomości), to nie miał on podstaw do odmowy zwolnienia z podatku od nieruchomości za 2011 rok pozostałej części nieruchomości posiadanych przez Emitenta.

W dniu 13 października 2016 roku SKO wydało decyzję, w której utrzymało w mocy decyzję Organu. W swojej decyzji SKO wskazało, że zwolnienie z podatku od nieruchomości ma charakter wnioskowy, a więc dotyczy tylko i wyłącznie konkretnych nieruchomości wykazanych przez Emitenta w złożonych przez niego wnioskach. Tym samym, w opinii SKO, Emitent niezasadnie żądał zwolnienia z podatku od nieruchomości za 2011 rok wszystkich posiadanych przez siebie, w danym roku, nieruchomości położonych w Legnicy.

Na przedmiotową decyzję SKO Emitent złożył, dnia 14 grudnia 2016 roku, skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu. W swojej skardze Emitent wskazał, że SKO niezasadnie wykluczyło ze zwolnienia z podatku od nieruchomości za 2011 roku te nieruchomości, w odniesieniu do których Emitent nie złożył wniosku o udzielenie pomocy horyzontalnej w 2006 roku. W opinii Emitenta, zgodnie z gramatyczną wykładnią przepisów Uchwały RM, zwolnieniu podlegają wszystkie nieruchomości będące w posiadaniu Emitenta (i znajdujące się na terenie Miasta Legnica). Tym samym działanie SKO, które usankcjonowało działanie Organu, polegające na wykluczeniu ze zwolnienia części nieruchomości posiadanych przez Emitenta było działaniem contra legem. Dnia 26 maja 2017 roku Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu wydał wyrok, w którym oddalił skargę Emitenta na decyzję SKO. W swoim wyroku Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu podzielił stanowisko SKO, że zwolnienie z podatku od nieruchomości ma charakter wnioskowy, a więc przysługuje tylko w odniesieniu do niektórych nieruchomości, tj. tych, które Emitent wskazał w swoich wnioskach. Powyższe, zdaniem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego wynika z wykładni przepisów uchwały RM, które jakkolwiek niejasne i nastroczające trudności interpretacyjnych, wprowadzają ramy czasowe zwolnienia, które uniemożliwiają objęcie zwolnieniem innych nieruchomości, aniżeli te wskazane we wnioskach. Jednocześnie Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu pominął zupełnie treść załączników do Uchwały RM, wskazując, że nie mają one charakteru normatywnego. Dodatkowo, Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu wskazał w swoim rozstrzygnięciu, że w sprawie nie ma znaczenia dotychczasowa praktyka organu podatkowego, a Emitenta nie chroni zasadna zaufania do organów podatkowych, ponieważ organ podatkowy działał niezgodnie z literą prawa.

Emitent złożył skargę kasacyjną od przedmiotowego wyroku. W swojej skardze kasacyjnej Emitent wskazał, że Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu dokonał wykładni przepisów uchwały RM contra legem, nie odnosząc się do całości przepisów uchwały RM, w szczególności treści jej załączników. Zdaniem Emitenta, dokonanie gramatycznej wykładni całości przepisów uchwały RM (wraz z jej załącznikami) musi prowadzić do konkluzji, że zwolnienie przysługuje od całości posiadanych przez Emitenta nieruchomości. Jednocześnie, zdaniem Emitenta, nie jest zasadne pominięcie przez Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu treści załączników do uchwały RM, ponieważ stanowią one treść normatywną aktu prawa miejscowego jakim jest uchwała RM. Dodatkowo, skoro Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu uznał, że przepisy uchwały RM są niejasne i nieprecyzyjne, to powinien w sprawie zastosować dyrektywę interpretacyjną in dubio pro tributario. Dodatkowo, zdaniem Emitenta, zgodnie z zasadą zaufania do organów podatkowych, podatnik nie może odpowiadać za błędy organów podatkowych.

Należy wskazać, że Zarząd Emitenta pozytywnie ocenia możliwość uchylecia wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu przez Naczelnego Sąd Administracyjny. Zdaniem Zarządu Emitenta działanie Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu, polegające na usankcjonowaniu działania SKO, polegającego na zwolnieniu z podatku od nieruchomości tylko części nieruchomości należących do Emitenta w 2011 roku nie jest zgodne z przepisami Uchwały RM, w szczególności z treścią normatywną załączników do uchwały RM. Z przepisów tych wyraźnie bowiem wynika, że skoro Emitent spełnił w 2011 roku wszelkie warunki zwolnienia z nieruchomości określone w uchwale RM, to przysługiwało mu zwolnienie z podatku od nieruchomości w stosunku do wszystkich posiadanych przez niego w 2011 roku nieruchomości.

Z przedmiotowym postępowaniem wiąże się ryzyko konieczności zwrotu pomocy horyzontalnej otrzymanej przez Emitenta w 2011 roku, tj. kwoty ok. 850 tys. zł, wraz z odsetkami od zaległości podatkowych (ok. 570 tys.). Łączna kwota ewentualnej zaległości wynosi ok. 1,42 mln zł. Jednakże biorąc pod uwagę fakt, że ww. zobowiązanie w podatku od nieruchomości uległo przedawnieniu z dniem 31 grudnia 2016 roku, Zarząd Emitenta ocenia ryzyko związane z koniecznością zapłaty ww. należności jako minimalne do teoretycznego.

Zdaniem bowiem Emitenta, postępowanie podatkowe dotyczące 2011 roku powinno zostać umorzone przez Organ. Wynika to z faktu, że zobowiązanie podatkowe w podatku od nieruchomości za 2011 roku uległo przedawnieniu w dniu 31 grudnia 2016 roku. Do sporządzenia niniejszego raportu Emitent nie otrzymał jednak decyzji w tej sprawie.

Jednocześnie, Organ, postanowieniem z dnia 2 listopada 2016 roku wszczął z urzędu postępowanie w sprawie stwierdzenia wygaśnięcia decyzji z dnia 31 maja 2016 roku w części dotyczącej zwolnienia w podatku od nieruchomości za 2011 rok za nieruchomości położone przy ul. Witelona i Senatorskiej. Prezydent Miasta Legnicy uznał bowiem, że Emitent zbył nieruchomości położone przy ul. Witelona i Senatorskiej, a tym samym nie dopełnił warunku prowadzenia działalności gospodarczej związanej z nową inwestycją przez co najmniej 5 lat od dnia jej zakończenia.

W dniu 16 listopada 2016 roku Organ wydał decyzję w sprawie, w której to decyzji stwierdził wygaśnięcie ww. decyzji z dnia 31 maja 2016 roku ze względu na zbycie ww. nieruchomości. W swojej decyzji Organ nie przytoczył żadnej argumentacji, w której potwierdziłby zasadność swojego stanowiska, a sama decyzja była lakoniczna i ograniczała się do stwierdzenia, że nieruchomości przy ul. Witelona i Senatorskiej zostały przez Emitenta zbyte, a więc Emitentowi nie przysługuje zwolnienie z podatku od nieruchomości za 2011 rok.

Emitent, dnia 27 grudnia 2016 roku złożył odwołanie od ww. decyzji, wskazując, że Emitent dalej prowadzi działalność gospodarczą na ww. nieruchomościach, a także realizuje na nich nowe inwestycje, spełnienie której to przesłanki uprawnia Emitenta do zachowania prawa do zwolnienia z podatku od nieruchomości w 2011 roku. Jednocześnie, Emitent w swoim odwołaniu wskazał, że nie dokonał definitywnego zbycia nieruchomości położonych przy ul. Witelona i Senatorskiej, a jedynie dokonał przewłaszczenia ww. nieruchomości na zabezpieczenie kredytu bankowego, która to czynność nie powoduje ostatecznego zbycia nieruchomości, jak zdaje się na to wskazywać Organ. Jednocześnie, przewłaszczenie na zabezpieczenie nie jest uważane za definitywne zbycie w rozumieniu przepisów prawa podatkowego, ponieważ – pomimo zbycia – Spółka zależna nadal może korzystać z ww. nieruchomości i prowadzić na nich działalność gospodarczą.

Dnia 15 marca 2017 roku SKO wydało decyzję, w której uchyliło decyzję Organu w całości i przekazało sprawę do ponownego rozstrzygnięcia przez ten Organ. W swojej decyzji SKO wskazało, że Organ nie dokonał wnikliwej oceny stanu faktycznego w kontekście rozpoczęcia i ewentualnego zakończenia inwestycji. Dopiero bowiem poczynienie przez Organ ustaleń w powyższym zakresie będzie umożliwiło dokonanie oceny, jaki wpływ na prawo do zwolnienia miało zawarcie przez Emitenta umów mających za przedmiot przewłaszczenie na zabezpieczenie nieruchomości położonych przy ul. Witelona i Senatorskiej. Dodatkowo, SKO wytknęło Organowi popełnienie szeregu błędów proceduralnych w prowadzonym przez Organ postępowaniu podatkowym, które wpłynęły, zdaniem SKO, na konieczność uchylecia decyzji Organu, w szczególności wskazał, że z uwagi na lakoniczność uzasadnienia i brak odniesienia się przez Organ do stanu faktycznego sprawy, ani Emitent, ani SKO nie mieli możliwości zweryfikowania prawidłowości wniosków, jakie wywiódł Organ wygaszając prawo Emitenta do zwolnienia podatkowego. Organ podatkowy, do dnia sporządzenia niniejszego raportu, nie podjął żadnych kroków w sprawie zobowiązania podatkowego Emitenta w podatku od nieruchomości za 2011 rok, tj. nie wydał decyzji umarzającej postępowanie w sprawie, ale również nie wydał żadnej innej decyzji dotyczącej zobowiązania podatkowego Emitenta. Jednocześnie należy wskazać, że zobowiązanie podatkowe Emitenta w podatku od nieruchomości za 2011 rok uległo przedawnieniu dnia 31 grudnia 2016 roku.

## **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.

W dniu 26 lutego 2015 roku Dyrektor Izby Skarbowej w Warszawie (dalej – „Organ II instancji”) wydał decyzję, w której zgodził się ze stanowiskiem Organu utrzymując w mocy decyzję określającą Spółce zależnej zobowiązanie w podatku dochodowym od osób prawnych za okres od 1 grudnia 2010 roku do 30 listopada 2011 roku w kwocie 127 810,00 zł.

W swojej decyzji Organ II instancji podzielił stanowisko Dyrektora Urzędu Kontroli Skarbowej we Wrocławiu, uznając koszty poniesione przez Spółkę na dofinansowanie najemców za koszty bezpośrednie, które powinny zostać rozliczone w momencie uzyskania przychodu ze sprzedaży Galerii Tęcza. Jednocześnie, wobec uzyskania przymiotu ostateczności przez decyzję organu podatkowego, Naczelnik Pierwszego Mazowieckiego Urzędu Skarbowego w Warszawie, działając jako organ egzekucyjny, wszczął u Spółki zależnej egzekucję mającą na celu przymusową zapłatę podatku. Mianowicie, w marcu 2016 roku organ egzekucyjny zawiadomił Spółkę zależną o zablokowaniu jego rachunków bankowych i przeprowadził czynności egzekucyjne, ściągając z rachunku bankowego ok. 2 tysiące zł.

Spółka zależna złożyła, w dniu 20 kwietnia 2015 roku, skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie, w której zasadniczo powtórzyła swoje argumenty przedstawiane w toku prowadzonego postępowania, że koszty dofinansowania najemców Galerii Twierdza stanowią koszty pośrednie (ponieważ są związane z więcej niż jedną kategorią przychodów) i powinny być rozliczone w momencie ich poniesienia.

W dniu 13 maja 2016 roku Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie wydał wyrok, w którym oddalił skargę Spółki zależnej. W uzasadnieniu wyroku Sąd wskazał, że koszty poniesione przez Spółkę na dofinansowanie najemców są kosztami bezpośrednimi, które powinny zostać rozliczone w momencie uzyskania przychodu ze sprzedaży Galerii Tęcza. Sąd wskazał bowiem, że ww. koszty zostały poniesione przez Spółkę zależną tylko i wyłącznie w celu uzyskania przychodu ze sprzedaży. Zdaniem Sądu fakt, że Spółka zależna, przed dokonaniem sprzedaży Galerii Tęcza, uzyskiwała przychody także z innych tytułów, nie ma znaczenia w sytuacji, gdy wydatkom na dofinansowanie można przypisać bezpośredni związek z przychodami ze sprzedaży.

W dniu 21 września 2016 roku Spółka zależna złożyła skargę kasacyjną od ww. wyroku WSA w Warszawie. W swojej skardze kasacyjnej Spółka zależna wniosła o uchylenie w całości wyroku WSA w Warszawie. Spółka zależna wskazała bowiem, że jeżeli uznać koszty najmu za koszty pośrednie – tak jak to wskazał WSA w Warszawie – to koszty najmu nie mogą być przyporządkowane do kilku rodzajów przychodów, muszą one być związane tylko z jednym rodzajem przychodu i jednocześnie musi występować brak związku z pozostałymi przychodami osiągniętymi przez Spółkę zależną. Tymczasem koszty najmu były związane z co najmniej dwoma rodzajami przychodów, co a priori powinno eliminować możliwość zakwalifikowania ww. kosztów jako kosztów bezpośrednich. Jednocześnie, odnosząc się do kosztów dofinansowania PAWO, Spółka zależna w swojej skardze kasacyjnej wskazała, że nie mogą one – jak na to wskazuje WSA w Warszawie – podwyższać wartości środka trwałego jakim jest Galeria Tęcza, ponieważ Galeria nie stanowiła środka trwałego Spółki zależnej. Tym samym ww. wydatki nigdy nie mogłyby zostać przez Spółkę zależną rozpoznane.

Zarząd Emitenta pozytywnie ocenia możliwość uchylenia wyroku wydanego przez WSA w Warszawie z uwagi na rozbieżność tez przedstawionych w wyroku, związanych z kwalifikacją kosztów dofinansowania najemców z ugruntowaną linią orzecznictwa NSA, a także niekonsekwencją WSA w Warszawie w kwalifikacji dofinansowania PAWO (WSA w Warszawie nakazuje bowiem zwiększyć wartość środka trwałego, którego Spółka zależna nie posiadała).

Ryzyko związane z przedmiotową sprawą obejmuje kwotę 127 810 zł, tj. kwotę określonego zobowiązania podatkowego Spółki zależnej, która wraz z kosztami ubocznymi (tj. odsetkami i kosztami egzekucyjnymi) nie powinna przekroczyć kwoty 215 tys. zł (odsetki ok. 74 tys. zł, koszty postępowania egzekucyjnego ok. 10 tys. zł). Zdaniem Zarządu Emitenta, istnieje szansa na wzruszenie ww. wyroku z uwagi na szerokie orzecznictwo Naczelnego Sądu Administracyjnego, które przeczy tezom wskazanym przez Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w jego wyroku.

### **Tempo Accesivel LDA Olsztyn Sp.k. – użytkowanie wieczyste**

Spółka zależna od emitenta Tempo ACESSÍVEL LDA Olsztyn Spółka Komandytowa jest użytkownikiem wieczystym gruntu położonego w Olsztynie przy ul. Jarockiej.

W dniu 2 lutego 2015 roku, Gmina Olsztyn złożyła przeciwko spółce zależnej pozew w postępowaniu upominawczym o zapłatę kwoty 1 223 859,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu, tytułem zaległej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste za 2014 rok (na którą to kwotę składa się kwota 1 108 980,32 zł, odpowiadająca opłacie rocznej oraz skapitalizowane odsetki liczone od dnia 1 kwietnia 2014 roku do dnia wniesienia pozwu).

Gmina Olsztyn w pozwie wskazała, że spółce zależnej przysługuje prawo użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy położonych w Olsztynie. W dniu 9 maja 2013 roku Gmina dokonała wypowiedzenia wysokości dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu i zaproponowała nową wysokość opłaty rocznej. W związku z tym, w opinii Gminy, Progress VIII Sp. z o. o. powinna opłacić do dnia 31 marca 2014 roku kwotę 1 108 980,32 zł.

W dniu 18 lutego 2015 roku Sąd Okręgowy w Olsztynie wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, w którym nakazał spółce zależnej zapłatę kwoty 1 223 858 zł 53 gr wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 3 lutego 2015 roku.

Spółka zależna, nie zgadzając się z treścią nakazu zapłaty, wniosła w dniu 9 marca 2015 roku sprzeciw od przedmiotowego nakazu zapłaty, wskazując w nim iż:

roszczenie Gminy względem spółki zależnej nie jest wymagalne,  
roszczenie Gminy nie powstało z uwagi na wadliwy tryb administracyjny i w konsekwencji nieskuteczność dokonania aktualizacji opłaty rocznej,  
Gmina Olsztyn nie wykonuje świadczenia wzajemnego na rzecz Progress VIII, gdyż uporczywie uniemożliwia korzystanie z prawa użytkowania wieczystego poprzez uniemożliwianie realizacji inwestycji, a w konsekwencji spółka zależna jest uprawniona do wstrzymania się od świadczenia na rzecz Gminy Olsztyn, tj. uiszczenia opłaty za użytkowanie wieczyste, dopóki Gmina Olsztyn nie spełni świadczenia wzajemnego,  
roszczenie Gminy nie korzysta z ochrony prawnej, bowiem stanowi nadużycie prawa.

W dniu 21 lipca 2015 roku Sąd Okręgowy wydał wyrok, w którym uwzględnił w całości roszczenie Gminy Olsztyn. Sąd w uzasadnieniu wyroku wskazał, że żądanie Gminy jest zasadne z uwagi na fakt, iż stosunek użytkowania wieczystego jest stosunkiem prawnym odpłatnym, a w konsekwencji Gmina ma prawo dochodzenia zapłaty. Jednocześnie Sąd w uzasadnieniu wyroku bardzo lakonicznie lub w ogóle nie odniósł się do ww. argumentów Spółki zależnej, podnoszonych w trakcie postępowania sądowego. Wobec powyższego Spółka zależna dnia 10 września 2015 roku wniosła apelację od ww. wyroku. Jednocześnie, dnia 15 października 2015 roku Spółka zależna złożyła wniosek o zwolnienie z kosztów sądowych. W dniu 23 grudnia 2015 roku Sąd Apelacyjny w Białymstoku zwolnił Spółkę zależną w części od kosztów sądowych, a mianowicie od opłaty od apelacji ponad kwotę 5.000,00 zł. W dniu 23 lutego 2016 roku Spółka zależna uiszczyła opłatę od apelacji w wysokości wskazanej przez Sąd. Sprawa po uiszczeniu opłaty została przekazana do Sądu Apelacyjnego w Białymstoku.

Spółka zależna na etapie postępowania apelacyjnego zgłosiła zarzut potrącenia ewentualnego wierzytelności dochodzonej przez Gminę Olsztyn z wierzytelnością Spółki zależnej z tytułu odszkodowania za szkodę wyrządzoną niezgodnym z prawem działaniem Gminy Olsztyn w postępowaniach dotyczących wydania decyzji środowiskowej oraz decyzji zatwierdzającej projekt budowlany oraz udzielającej pozwolenia na budowę. W odpowiedzi na zgłoszony zarzut potrącenia ewentualnego Gmina Olsztyn wskazała, iż kwestionuje zasadność roszczenia Spółki zależnej z tytułu odszkodowania za szkodę wyrządzoną niezgodnym z prawem działania Gminy Olsztyn. Dnia 1 grudnia 2017 roku, Sąd Apelacyjny w Białymstoku wydał wyrok, w którym oddalił apelację Spółki zależnej. W uzasadnieniu swojego wyroku Sąd Apelacyjny w Białymstoku wskazał, że Gmina miała prawo żądać od Spółki zależnej opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości. niezależnie od tego czy użytkuje nieruchomość przekazaną mu w użytkowanie wieczyste zgodnie z zaplanowanym przez niego przeznaczeniem. Jednocześnie zmniejszenie wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste jest możliwe tylko w sytuacji, gdy w trakcie roku dochodzi do wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego. Jednocześnie, Sąd Apelacyjny w Białymstoku wskazał, że w niniejszej sprawie Gmina zasadnie odmawiała Spółce zależnej zatwierdzenia projektu budowlanego i wydania pozwolenia na budowę (z uwagi na fakt, że obecny MPZP nie pozwala na budowę sklepów wielkopowierzchniowych), a więc działania Gminy nie stanowiły nadużycia prawa, o którym mowa w art. 5 kodeksu cywilnego.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku wskazał również, że w sprawie nie zaistniał związek pomiędzy przewlekłością działań Gminy a realizacją zaplanowanego przez Spółkę zależną celu. Powyższe wynika, zdaniem Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z tego, że przepisy ustawy o MPZP nakładają obowiązek dostosowania MPZP do obowiązujących przepisów, to jednak nie wskazują żadnego terminu na ww. dostosowanie. Skoro zaś nie ma w ustawie wskazanego terminu na dokonanie danej czynności, to nawet jeżeli Gmina nie dostosowała MPZP do obowiązujących przepisów, to nie doszło do naruszenia prawa administracyjnego wprost, a przez to do nadużycia prawa, w rozumieniu art. 5 kodeksu cywilnego, przez Gminę.

Jednocześnie, Sąd Apelacyjny uznał, że Spółka zależna – jakkolwiek miała prawo do zgłoszenia zarzutu potrącenia ewentualnego na etapie postępowania apelacyjnego – to nie mógł on w ocenie Sądu Apelacyjnego w Białymstoku, uznany za skutecznie podniesiony, ponieważ Spółka zależna nie wykazała szkody, jaką Spółka zależna poniosła wskutek braku wydania jej pozwolenia na budowę. Powyższe wynika z faktu, że – w opinii Sądu Apelacyjnego w Białymstoku - Gmina zasadnie odmawiała Spółce zależnej pozwolenia na budowę, a więc Spółka zależna nie poniosła szkody, która mogłaby zostać potrącona z wierzytelnością Gminy.

Obecnie Zarząd Emitenta jest na etapie przygotowania skargi kasacyjnej od komentowanego wyroku. Zdaniem Zarządu Emitenta, Sąd Apelacyjny w Gdańsku błędnie uznał, że skoro Gmina miała dostosowania MPZP i przez 15 lat ww. obowiązku nie wypełniła, to znaczy, że nie można jej postawić naruszenia art. 5 kodeksu cywilnego. Zarząd Emitenta wskazuje bowiem, że mimo, że Gmina wprost nie naruszyła prawa (wobec braku terminu na dostosowanie MPZP), to nadużywa swojego prawa uchylając się od dostosowania MPZP i jednocześnie nakładając na Spółkę zależną opłatę za użytkowanie wieczyste gruntu.

W dniu 4 listopada 2015 roku Gmina Olsztyn złożyła przeciwko Spółce zależnej pozew o zapłatę kwoty 1 108 980,32 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 kwietnia 2015 roku, tytułem zaległej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste za 2015 rok.

Gmina Olsztyn w pozwie ponownie wskazała, że Spółce zależnej przysługuje prawo użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy położonych w Olsztynie. W związku z tym, w opinii Gminy, Progress VIII Sp. z o. o. powinna zapłacić do dnia 31 marca 2015 roku kwotę 1 108 980,32 zł.

Spółka zależna, nie zgadzając się z żądaniem Gminy Olsztyn, w dniu 12 lutego 2016 roku złożyła odpowiedź na pozew, wskazując w nim, iż roszczenie jest niezasadne ze względu na okoliczności, które zostały wskazane w sprzeciwie do nakazu zapłaty oraz apelacji dotyczącej opłaty za użytkowanie wieczyste za 2014 roku. Ponadto Spółka zależna zgłosiła zarzut potrącenia ewentualnego wierzytelności dochodzonej przez Gminę Olsztyn z wierzytelnością Spółki zależnej z tytułu odszkodowania za szkodę wyrządzoną niezgodnym z prawem działaniem Gminy Olsztyn w postępowaniach dotyczących wydania decyzji środowiskowej oraz decyzji zatwierdzającej projekt budowlany oraz udzielającej pozwolenia na budowę.

W sprawie odbyło się szereg posiedzeń, na których m.in. przeprowadzono dowód z przesłuchania świadka. W dniu 22 listopada 2016 roku Sąd Okręgowy w Olsztynie wydał wyrok, w którym oddalił powództwo Gminy Olsztyn oraz zasądził od Gminy Olsztyn na rzecz Spółki zależnej zwrot kosztów procesu. Sąd w uzasadnieniu wyroku wskazał, iż opłata za użytkowanie wieczyste na rzecz Gminy Olsztyn jest nienależna, bowiem Gmina Olsztyn uniemożliwiła Spółce zależnej korzystanie z przysługującego jej prawa użytkowania wieczystego, dlatego też Sąd uznał, iż roszczenie Gminy Olsztyn, zgodnie z art. 5 kodeksu cywilnego, nie może podlegać ochronie. Sąd ponadto wskazał, iż Gmina Olsztyn nie wykazała wysokości zgłoszonego roszczenia, bowiem wypowiedzenie opłaty za użytkowanie wieczyste, na które się powoływała Gmina Olsztyn, należy uznać za nieskuteczne ze względu na doręczenie wypowiedzenia nieumocowanemu pełnomocnikowi.

W dniu 30 grudnia 2016 roku Gmina Olsztyn wniosła apelację od wyroku Sądu Okręgowego. Sąd Apelacyjny w Białymstoku wskazał, że apelacja Gminy zasługiwała na uwzględnienie, bowiem zdaniem Sądu użytkownik wieczysty ma obowiązek uiszczania opłaty użytkowania wieczystego niezależnie od tego czy użytkuje nieruchomość przekazaną mu w użytkowanie wieczyste zgodnie z zaplanowanym przez niego przeznaczeniem. Jednocześnie zmniejszenie wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste jest możliwe tylko w sytuacji, gdy w trakcie roku dochodzi do wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku wskazał również, że w sprawie nie zaistniał związek pomiędzy przewlekłością działań Gminy a realizacją zaplanowanego przez Spółkę zależną celu. Powyższe wynika, zdaniem Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z tego, że przepisy ustawy o MPZP nakładają obowiązek dostosowania MPZP do obowiązujących przepisów, to jednak nie wskazują żadnego terminu na ww. dostosowanie. Skoro zaś nie ma w ustawie wskazanego terminu na dokonanie danej czynności, to nawet jeżeli Gmina nie dostosowała MPZP do obowiązujących przepisów, to nie doszło do naruszenia prawa administracyjnego wprost, a przez to do nadużycia prawa, w rozumieniu art. 5 kodeksu cywilnego, przez Gminę.

Obecnie Spółka zależna jest na etapie przygotowania skargi kasacyjnej na ww. wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku. Zdaniem Zarządu Emitenta, Sąd Apelacyjny w Gdańsku błędnie uznał, że skoro Gmina miała dostosowania MPZP i przez 15 lat ww. obowiązku nie wypełniła, to znaczy, że nie można jej postawić naruszenia art. 5 kodeksu cywilnego. Zarząd Emitenta wskazuje bowiem, że mimo, że Gmina wprost nie naruszyła prawa (wobec braku terminu na dostosowanie MPZP), to nadużywa swojego prawa uchylając się od dostosowania MPZP i jednocześnie nakładając na Spółkę zależną opłatę za użytkowanie wieczyste gruntu.

Zarząd Emitenta ocenia, że w sprawie istnieją szanse uwzględnienia skargi kasacyjnej i uchylenia wyroku Sądu Apelacyjnego w Białymstoku. Zdaniem bowiem Zarządu Emitenta ignorowanie przez Gminę obowiązku dostosowania MPZP do obowiązujących przepisów przez 15 lat, przy jednoczesnym dostosowaniu obowiązującego MPZP lub uchwalenie nowych MPZP dla obszarów graniczących z MPZP w obrębie którego znajduje się nieruchomość Spółki zależnej, świadczy o nagannych praktykach Gminy, sprzecznych z art. 5 kodeksu cywilnego, pomimo że w sprawie nie doszło wprost do naruszenia przepisów prawa administracyjnego przez Gminę.

#### **Rank Progress Spółka Akcyjna Duchnow Sp.k. – wynagrodzenie za udostępnienie na cele budowlane**

Spółka zależna Rank Progress Spółka Akcyjna Duchnow Sp.k. w dniu 18 marca 2011 roku zawarła z Universal Technology Sp. z o.o. warunkową umowę przedwstępną sprzedaży w formie aktu notarialnego sporządzonego przez Roberta Błaszczaka, notariusza w Warszawie, za Rep. A Nr 4769/2011, na mocy której strony zobowiązały się zawrzeć umowę sprzedaży własności działek gruntu 43/5, 43/6 i 43/7 położonych w miejscowości Duchnow.

Zgodnie z w/w umową przedwstępną Universal Technology Sp. z o.o. zobowiązała się udostępnić Spółce zależnej nieruchomości na cele budowlane, do czasu zawarcia umowy przyrzeczonej, za kwotę 500 000 zł netto, tj. 615 000 zł brutto rocznie.

W dniu 6 października 2015 roku Universal Technology Sp. z o.o. wniosła przeciwko Spółce zależnej powództwo o zapłatę kwoty 615 000 zł tytułem udostępnienia nieruchomości. W pozwie Universal Technology Sp. z o.o. wskazała, iż Spółka zależna zobowiązana jest do uiszczenia na rzecz Universal Technology Sp. z o.o. wynagrodzenia z tytułu udostępnienia Spółce zależnej nieruchomości na cele budowlane. W związku z tym, w opinii Universal Technology Sp. z o.o., Spółka zależna powinna opłacić w 2014 roku kwotę 615 000 zł.

W wyniku złożonego pozwu, Sąd Okręgowy w Warszawie, XXVI Wydział Gospodarczy, wydał w dniu 26 lutego 2016 roku nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym w sprawie o sygn. XXVI GNc 943/15, zobowiązując Spółkę zależną do zapłaty na rzecz Universal Technology Sp. z o.o. dochodzonej kwoty 615.000 zł wraz z odsetkami od 11 lutego 2015 roku oraz zwrot kosztów procesu w kwocie 14.905,00 zł.

Spółka zależna, nie zgadzając się z treścią nakazu zapłaty, wniosła w dniu 30 marca 2016 roku sprzeciw od przedmiotowego nakazu zapłaty, wskazując w nim, iż:

roszczenie Universal Technology Sp. z o.o. jest nienależne, ponieważ postanowienie umowne dotyczące obowiązku zapłaty kwoty 615 000 zł brutto rocznie jest nieważne z mocy prawa, gdyż brak jest przedmiotu świadczenia, za które Universal Technology Sp. z o.o. żąda zapłaty. Udostępnienie nieruchomości na cele budowlane związane z budową przez Spółkę zależną centrum handlowego było bowiem niemożliwe, ze względu na brak miejscowego planu zagospodarowania lub też obowiązującej decyzji o warunkach zabudowy. Nieruchomość stanowi więc nadal grunt rolny. W konsekwencji, nie było możliwe uzyskanie pozwolenia na budowę i realizacja na nieruchomości inwestycji w postaci centrum handlowego;

nawet gdyby przyjąć, iż świadczenie, za które Universal Technology Sp. z o.o. żąda zapłaty było możliwe do wykonania, to – zdaniem Spółki zależnej - należało przyjąć, iż oświadczenia dotyczące zobowiązania się do tego świadczenia przez Universal Technology Sp. z o.o. oraz płatności wynagrodzenia przez Spółkę zależną zostało złożone przez strony tej umowy dla pozorów; strony nie chciały bowiem wywołać żadnych skutków prawnych tej czynności, a zatem należy je uznać za nieważne, a w efekcie opierające się na nim roszczenie Universal Technology Sp. z o.o. – za bezpodstawne;

z ostrożności procesowej, w przypadku gdyby Sąd uznał, iż roszczenie Universal Technology Sp. z o.o. zasługuje na uwzględnienie, Spółka zależna zgłosiła zarzut potrącenia ewentualnego części przysługującej mu wobec Universal Technology Sp. z o.o. wierzytelności w wysokości 1 mln złotych z tytułu zwrotu zadatku, wpłaconego przez Spółkę zależną z tytułu zawartej umowy, ewentualnie wierzytelności w wysokości 2 mln złotych z tytułu zwrotu tego zadatku w podwójnej wysokości, z należnością dochodzoną przez Universal Technology Sp. z o.o.

Zarząd Emitenta ocenia, że w sprawie istnieją znaczne szanse na oddalenie powództwa Universal Technology Sp. z o.o. ze względu na wyżej przedstawione argumenty.

W sprawie odbyła się już dwie rozprawy, na których zostały przeprowadzone dowody z przesłuchania świadków. Sąd również podjął decyzję o przesłuchaniu kolejnych świadków w drodze pomocy sądowej. Obecnie planowane jest przeprowadzenie kolejnej rozprawy po przesłuchaniu świadków w drodze pomocy sądowej.

### **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 Progress XIV Sp. z o.o. Oleśnica S.K.A. (dawniej: 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 XIV 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. Zostały złożone zastrzeżenia do protokołu kontroli, jednakże organ odmówił ich uwzględnienia.

W celu odzyskania podatku uiszczanego do urzędu skarbowego przez spółki, które dokonały sprzedaży, tj. ograniczenia kosztu pieniądza w czasie, podjęta została decyzja o skorygowaniu faktur



sprzedaży. Spółki sprzedające skorygowały obrót w podatku VAT o kwotę podatku VAT należnego od transakcji sprzedaży nieruchomości (tj. w sumie 42 mln PLN) w deklaracjach złożonych w kwietniu 2015 r. i otrzymały zwrot tej kwoty z urzędu.

Istnieje ryzyko, że stanowisko zajęte przez kontrolujących powodować może konieczność zapłaty podatku PCC od obu transakcji w wysokości 4,54 mln PLN wraz z odsetkami.

W dniu 8 lutego 2016 r. wobec obu spółek wydane zostały decyzje Naczelnika Dolnośląskiego Urzędu Skarbowego we Wrocławiu w przedmiocie określenia zobowiązania podatkowego w podatku od towarów i usług za listopad 2014 r. W decyzjach organ podatkowy wskazał, iż Spółka nie miała prawa do odliczenia VAT naliczonego z faktur dokumentujących nabycie galerii handlowych w Chojnicach i w Oleśnicy w związku z kwalifikacją transakcji sprzedaży jako zorganizowanej części przedsiębiorstwa. Od decyzji tych obie spółki złożyły odwołania. W dniach odpowiednio 16 maja oraz 19 maja 2016 r. wydane zostały decyzje Dyrektora Izby Skarbowej we Wrocławiu, w których organ utrzymał w mocy decyzje organu I instancji. W dniach odpowiednio 23 oraz 28 czerwca 2016 r. spółki złożyły do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu skargi na ww. decyzje Dyrektora Izby Skarbowej we Wrocławiu. Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu w wyrokami z dnia 27 czerwca 2017 r. uchylił niekorzystne dla spółek decyzje Naczelnika Dolnośląskiego Urzędu Skarbowego, zgodnie z którymi spółki nie miała prawa do odliczenia VAT naliczonego z faktur dokumentujących nabycie galerii handlowej w Oleśnicy i Chojnicach. Wyroki zostały jednak zaskarżone przez organ podatkowy do Naczelnego Sądu Administracyjnego. Szanse na wygraną przed NSA spółki oceniają jako duże. Postępowanie wobec kupujących na gruncie podatku VAT nie zakończyło się więc jeszcze prawomocnymi decyzjami.

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.

Jak wskazano powyżej, Zarząd Emitenta nie zgadza się z wynikami obu kontroli podatkowych i stoi na stanowisku, że transakcje sprzedaży nieruchomości podlegały podatkowi VAT, dlatego też podjął działania w kierunku zabezpieczenia się przed negatywnymi konsekwencjami wynikającymi z zaległości podatkowych, które powstałyby, gdyby ostatecznie okazało się, że stanowisko Zarządu zostało uwzględnione przez organy wyższej instancji. Obie spółki sprzedające uzyskały pozytywne interpretacje indywidualne, potwierdzające, że w przypadku, gdyby w konsekwencji dalszego postępowania zobowiązane były ponownie uiścić do urzędu skarbowego podatek VAT od transakcji sprzedaży nieruchomości, kwoty te nie byłyby traktowane jako zaległości podatkowe, od których nalicza się odsetki. Z ostrożności, Zarząd podjął jednak decyzję o ujęciu zobowiązania z tytułu podatku PCC od obu transakcji wraz z odsetkami od zaległości jako rezerwę na przyszłe potencjalne zobowiązania.

### **Odstąpienie od umowy nabycia gruntów w Rudzie Śląskiej**

W dniu 19 lutego 2013 r. między jednostką zależną Emitenta spółką Rank Recycling Energy Sp. z o.o. z siedzibą w Legnicy, jako Kupującym, a spółką Drogopol Invest Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach, jako Sprzedającym, została zawarta przedwstępna umowa sprzedaży nieruchomości gruntowej w Rudzie Śląskiej o obszarze 14,89 ha, nabywanej w celu realizacji budowy zakładu termicznej utylizacji odpadów komunalnych oraz składowiska na odpady komunalne i przemysłowe. Cena sprzedaży przedmiotowej nieruchomości miała wynieść 20.845.860,00 PLN netto. Termin zawarcia umowy przyrzeczonej był ustalony na dzień 28 lutego 2014 r. W dniu 7 lipca 2014 r. spółka zależna Emitenta, Rank Recycling Energy Sp. z o.o. otrzymała od spółki Drogopol Invest Sp. z o.o. oświadczenie o odstąpieniu od przedwstępnej umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości. Sprzedający w uzasadnieniu wskazał, iż Rank Recycling Energy Sp. z o.o. z siedzibą w Legnicy nie wzywała Sprzedającego do zawarcia umowy przyrzeczonej, a także we wskazanym przez Drogopol Invest Sp. z o.o. terminie Kupujący nie stawił się do zawarcia umowy przyrzeczonej.

Zgodnie z zapisami Umowy Przedwstępnej z dnia 19 lutego 2013 r. oraz na podstawie art. 394 § 1 k.c., Sprzedającemu przysługuje prawo do odstąpienia od umowy i zachowania otrzymanego zadatku. Korzystając z tego prawa Sprzedający w całości zachował zadatek w wysokości 4.000.000 PLN netto od Rank Recycling Energy Sp. z o.o. Ponadto Sprzedający wskazał, iż zgodnie z zapisami Umowy Przedwstępnej rozważa możliwość zasadności dochodzenia od Rank Recycling Energy Sp. z o.o. dodatkowo zapłaty kary umownej w wysokości 2.000.000 PLN.

Rank Recycling Energy Sp. z o.o. nie zgodził się z twierdzeniami Sprzedającego i uznając oświadczenie o odstąpieniu za bezskuteczne, w dniu 10 lipca 2014 r. przesłała spółce Drogopol Invest Sp. z o.o. własne Oświadczenie o odstąpieniu od przedwstępnej umowy sprzedaży. Rank Recycling Energy Sp. z o.o. w Oświadczeniu wskazała, iż odstąpienie od Umowy Przedwstępnej nastąpiło z przyczyn wyłącznie leżących po stronie Drogopol Invest Sp. z o.o. W ocenie Emitenta, Sprzedający nie wywiązał się

ze 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 Kupującemu przygotowanie i rozpoczęcie realizacji inwestycji. Brak podjęcia stosownych działań ze strony Drogopol spowodował, że warunek, od którego Kupujący uzależniał zawarcie umowy przyrzeczonej nie ziścił się w terminie do dnia 28 lutego 2014 r. Kupujący ponadto wskazał, iż Drogopol dopuścił się nierzetelnego działania wobec Kupującego, 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 na podstawie art. 394 § 1 Kodeksu cywilnego wezwał Sprzedającego do zwrotu na rzecz Rank Recycling Energy Sp. z o.o. kwoty 8.000.000 PLN stanowiącej podwójną wysokość przekazanego przez Rank Recycling Energy Sp. z o.o. na rzecz Drogopol zadatku, w nieprzekraczalnym terminie 7 dni od dnia otrzymania Oświadczenia. Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółka złożyła pozew o zapłatę. W dniu 18 marca 2015 r. wniesiona została odpowiedź na pozew, natomiast w dniu 22 kwietnia 2015 r. złożona została replika na odpowiedź na pozew. W dniu 10 czerwca, 15 lipca 2015 r., 7 października i 30 listopada 2015 r. odbyły się kolejne rozprawy, Sąd postanowił dopuścić dowód z opinii biegłego. Biegły sporządził opinię. W dniu 20 lutego 2017 r. w imieniu powoda zostały złożone zarzuty do opinii biegłego.

Postanowieniem z dnia 8 sierpnia 2017 r. postępowanie komornicze przeciwko Rank Recycling Energy Sp. z o.o. w restrukturyzacji zostało zawieszona. Postanowieniem z dnia 28 września 2017 r. Sąd powołał w sprawie biegłego z zakresu ochrony środowiska. Została sporządzona kolejna opinia biegłego, dostarczona w dniu 27 grudnia 2017 r., w imieniu powoda zostały złożone zarzuty do opinii biegłego. Zarząd ocenia pozytywnie szanse wygrania przedmiotowej sprawy i spodziewa się odzyskania przynajmniej kwoty zadatku.

W dniu 29 lipca 2014 r. na wniosek spółki zależnej Sąd nadał klauzulę wykonalności aktowi z dnia 13 lutego 2013 r. otwierając tym samym możliwość dochodzenia wierzytelności z tytułu kary w drodze egzekucji komorniczej. Zarząd Emitenta jest przekonany, iż spółka zależna jest w stanie odzyskać swoją wierzytelność w kwocie co najmniej wpłaconego zadatku. W dniu 13 kwietnia 2015 r. Sąd Okręgowy w Legnicy wydał postanowienie o udzieleniu Rank Recycling Energy Sp. z o.o. zabezpieczenia roszczenia o pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego poprzez zawieszenie postępowania egzekucyjnego prowadzonego przeciwko Spółce. W dniu 21 kwietnia 2015 r. został złożony do komornika wniosek o zawieszenie postępowania egzekucyjnego, które zostało zawieszona przez komornika w dniu 24 kwietnia 2015 r. Wydane przez Sąd Okręgowy w Legnicy postanowienie w przedmiocie zabezpieczenia zostało zaskarżone przez Drogopol zażaleniem z dnia 23 kwietnia 2015 r., w dniu 18 maja 2015 r. złożona została odpowiedź na zażalenie. Został wniesiony przez Spółkę pozew o pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego na rzecz Drogopolu. Postanowieniem z dnia 6 maja 2015 r. Sąd Okręgowy w Legnicy uznał się za niewłaściwy w sprawie i przekazał sprawę do Sądu Okręgowego w Katowicach. Postanowieniem z dnia 3 sierpnia 2015 r. komornik na wniosek Drogopol podjął zawieszona postępowanie. W dniu 27 sierpnia 2015 r. Rank Recycling Energy Sp. z o.o. złożył skargę na czynności komornika. W dniu 7 października 2015 r. komornik zajął wierzytelności RRE. W dniu 25 kwietnia 2016 r. została złożona skarga na czynności komornika. Postępowanie toczy się.

W drodze powództwa Drogopol dochodzi przeciwko Rank Recycling Energy Sp. z o.o. pozbawienia wykonalności tytułu wykonawczego uzyskanego przez Rank Recycling Energy Sp. z o.o. Sąd udzielił Drogopolowi zabezpieczenia powództwa poprzez zawieszenie postępowania egzekucyjnego prowadzonego z wniosku Spółki przeciwko Drogopol. Na wniosek Rank Recycling Energy Sp. z o.o. postanowieniem z dnia 18 stycznia 2016 r. Sąd zawiesił postępowanie z powództwa Drogopol o pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia postępowania z powództwa Rank Recycling Energy Sp. z o.o.

### **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 Sadem Okręgowym w Zamościu. Powód domagał się pierwotnie kwoty 15 mln. PLN. Powództwo zostało następnie rozszerzone do kwoty 19 mln PLN. 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 Sadem Okręgowym w Zamościu pozwany wytoczył powództwo wzajemne o zapłatę kwoty 242.187 PLN. 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 w ramach powództwa głównego zasądził od Rank Progress S.A. na rzecz Dariusz Obuchowicza kwotę 500 tys. PLN wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 4 kwietnia 2012 r. i oddalił powództwo główne w pozostałej części. Ponadto Sąd zasądził od Dariusza Obuchowicza na rzecz każdego z pozwanych po 7,2 tys. PLN tytułem kosztów procesu i z powództwa wzajemnego zasądził od Dariusza Obuchowicza na rzecz Rank Progress S.A. kwotę 242.187 PLN wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od każdej z kwot częściowych począwszy od dnia wymagalności do dnia zapłaty. W dniu 27 marca 2015 r. złożona została apelacja w imieniu Rank Progress S.A., wskutek wezwania Sądu w dniu 17 kwietnia 2015 r. złożony został wniosek o zwolnienie od kosztów apelacji. W dniu 9 kwietnia 2015 r. wpłynęła apelacja złożona w imieniu Dariusza Obuchowicza. Powód został zwolniony w całości z opłaty od apelacji. Wniosek Rank Progress S.A. o zwolnienie od kosztów został oddalony postanowieniem z dnia 4 sierpnia 2015 r. Ww. postanowienie zostało zaskarżone w dniu 25 sierpnia 2015 r. W dniu 21 grudnia 2015 r. zostało przedłużone potwierdzenie uiszczenia opłaty od apelacji. Wyrokiem z dnia 7 września 2016 r. Sąd Apelacyjny w Lublinie zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że oddalił powództwo główne także w części dotyczącej żądania zasądzenia kwoty 500.000 PLN wraz z odsetkami. Apelacja Dariusza Obuchowicza została oddalona w całości. Sąd zasądził od Dariusza Obuchowicza na rzecz Rank Progress S.A. kwotę 30.400 PLN oraz na rzecz A.Bartnickiego kwotę 5.400 PLN tytułem zwrotu kosztów procesu w instancji odwoławczej. Dariusz Obuchowicz złożył skargę kasacyjną, w dniu 14 lutego 2017 r. złożona została odpowiedź na skargę kasacyjną. Zarządzeniem z dnia 8 lutego 2017 r. akta sprawy przekazano do SN w Warszawie ze skargą kasacyjną. Zarząd uważa, że sprawa może zakończy się pozytywnie dla jednostki dominującej.

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 PLN - co do Progress IV Sp. z o.o., 675.000 PLN - 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 zaskarżył postanowienia o udzieleniu zabezpieczenia – bezskutecznie. Tomasz Nalepa w dniu 9 lutego 2015 r. zgłosił interwencję uboczną po stronie pozwanej, wobec której zgłoszona została opozycja. W dniu 20 kwietnia 2015 r. odbyło się posiedzenie Sądu – Sąd wydał postanowienie o uwzględnieniu opozycji wobec zgłoszonej interwencji ubocznej oraz postanowienie o zawieszeniu postępowania. W dniu 18 maja 2015 r. złożone zostały przez powodowe spółki dwa zażalenia na postanowienie o zawieszeniu postępowania. Sąd Apelacyjny we Wrocławiu uchylił zaskarżone postanowienie. W dniach 14 i 15 marca oraz 9 maja 2016 r., odbyły się rozprawy. Zostali przesłuchani świadkowie, Sąd oddalił wniosek interwenienta ubocznego, Tomasz Nalepy, o przesłuchanie 3 świadków. Termin publikacji wyroku został wyznaczony na dzień 23 maja 2016 r. W dniu 23 maja 2016 r. Tomasz Nalepa złożył wniosek o otwarcie rozprawy. Sąd ogłosił wyrok uwzględniający powództwo. W dniu 2 sierpnia 2016 r. Tomasz Nalepa złożył apelację. W dniu 24 kwietnia 2017 r. Sąd wydał postanowienie o odrzuceniu apelacji Tomasza Nalepy. Pan Tomasz Nalepa złożył zażalenie na ww. postanowienie, odpowiedź na zażalenie została złożona. Termin rozprawy został wyznaczony na dzień 27 marca 2018 r. Rozprawa została odwołana, nie wyznaczono jeszcze nowego terminu. Zarząd ocenia pozytywnie szanse wygrania przedmiotowej sprawy.

Przed Sądem Rejonowym Poznań Stare Miasto toczy się postępowanie w sprawie powództwa Nalepa Capital Trust Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu o przeniesienie udziałów w spółce NCT Inwestycje Świętokrzyskie I Sp. z o.o. posiadanych przez Progress IV Sp. z o.o. – jednostkę zależną Emitenta. Nalepa Capital Trust Sp. z o.o. posiada 50% udziałów w podmiocie NCT Inwestycje Świętokrzyskie I Sp. z o.o.; drugie 50% posiada Progress IV Sp. z o.o. W dniu 11 sierpnia 2015 r. odbyła się pierwsza rozprawa, na której przesłuchany został świadek Mariusz Kaczmarek, wezwany świadek Łukasz Kudas nie został przesłuchany. Sąd postanowił o przekazaniu sprawy zgodnie z właściwością do Sądu Okręgowego w Poznaniu. W dniu 31 sierpnia 2015 r. została wniesiona odpowiedź na pozew wzajemny. W dniu 22 października 2015 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu wydał postanowienie stwierdzające swoją niewłaściwość rzeczową i przekazujące sprawę do Sądu Rejonowego Poznań Stare Miasto. W dniu 6 października 2016 r. oraz 19 grudnia 2016 r. odbyła się rozprawa, termin następnej rozprawy jest wyznaczony na dzień 24 kwietnia 2017 r. oraz 11 maja 2017 r. Termin kolejnej rozprawy był wyznaczony na dzień 16 listopada 2017 r., z powodu długotrwałej nieobecności sędziego rozprawa została odroczone bez terminu.

W 2015 r. zostały rozpoczęte sprawy o zawezwanie do próby ugodowej w zakresie zapłaty łącznej kwoty 44.500 tys. PLN przez MARCPOL S.A. na rzecz jednostek zależnych jako odszkodowania w związku

z samowolnym i bezprawnym opuszczeniem lokali w Parku Handlowym Pasaż Wiślany w Grudziądzu oraz w Galerii Handlowej Brama Pomorza w Chojnicach. W dniach 1 lipca 2015 r. oraz 3 listopada 2015 r. odbyły się rozprawy, do zawarcia ugody nie doszło.

Z końcem kwietnia 2015 r. przygotowano pozew wraz z wnioskiem o udzielenie zabezpieczenia roszczenia pieniężnego o zapłatę kwoty 2.700 tys. EUR i kwoty 2.519,7 tys. PLN. Progress XXI Sp. z o.o. Grudziądz S.K.A domaga się zapłaty odszkodowania w związku z samowolnym i bezprawnym opuszczeniem lokalu w Pasażu Wiślany w Grudziądzu. Na dochodzoną kwotę związaną z bezprawnym i sprzecznym z umową działaniem MARCPOL II S.A. składają się: odszkodowanie za utratę wartości indywidualanej nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem „Pasaż Wiślany” oraz odszkodowanie stanowiące równowartość kosztów, jakie Progress XXI Sp. z o.o. Grudziądz S.K.A musiał ponieść na adaptację lokalu MARCPOL S.A. zgodnie ze standardami wynikającymi z umowy najmu z dnia 24 września 2012 r. oraz szczegółowymi wytycznymi i indywidualnymi standardami pozwanego tj. spółki MARCPOL II S.A. Progress XXI Sp. z o.o. Grudziądz S.K.A dysponuje opiniami biegłych rzeczoznawców uzasadniającymi i potwierdzającymi wysokość dochodzonego roszczenia odszkodowawczego. W wyniku dokonanych uzgodnień w dniu 29 maja 2015 r. przed złożeniem powództwa w sprawie złożono wnioski o zabezpieczenie roszczenia pieniężnego w kwocie 2.700 tys. EUR i kwoty 2.519,7 tys. PLN. Postanowieniem z dnia 3 czerwca 2015 r. Sąd Okręgowy w Toruniu wnioski o zabezpieczenie oddalił. W dniu 30 czerwca 2015 r. złożono zażalenie na ww. postanowienie. Postanowieniem z dnia 26 sierpnia 2015 r. Sąd Apelacyjny w Gdańsku oddalił zażalenie. Wobec ogłoszenia upadłości Marcpol S.A. w dniu 13 lipca 2016 r. zostało wystosowane zgłoszenie wierzytelności na kwotę 14.473.990,05 PLN. Postępowanie upadłościowe toczy się.

W dniu 20 marca 2017 r. Sąd wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej we Wrocławiu za 2014 r. w kwocie 644 tys. zł wraz z ustawowymi odsetkami oraz za 2015 r. w kwocie 644 tys. zł wraz z ustawowymi odsetkami. W dniu 12 kwietnia 2017 r. wniesiony został Rank Progress S.A. sprzeciw od nakazu zapłaty. Strony wymieniły pisma procesowe. W dniu 29 czerwca 2017 r. odbyła się rozprawa. Następna rozprawa odbyła się w dniu 19 października 2017 r. W dniu 30 października 2017 r. wpłynęło pismo procesowe powoda. Wyrokiem z dnia 16 listopada 2017 r. Sąd zasądził od jednostki dominującej na rzecz powoda pełnej kwoty zapłaty wraz z odsetkami oraz zwrot kosztów zastępstwa procesowego i opłaty sądowej. W dniu 6 marca 2018 r. została złożona apelacja.

W dniu 31 sierpnia 2017 r. Sąd wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej we Wrocławiu za 2016 r. w kwocie 644 tys. zł wraz z ustawowymi odsetkami. Rank Progress S.A. złożył sprzeciw od nakazu zapłaty. W dniu 16 marca 2018 r. odbyło się posiedzenie sądu, został wydany wyrok zasądający, Sąd zasądził od jednostki dominującej na rzecz powoda pełnej kwoty zapłaty wraz z odsetkami oraz zwrot kosztów zastępstwa procesowego i opłaty sądowej.

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. 2,9 mln PLN (w roku 2016 4,1 mln PLN). Zarząd żywi przekonanie, że rozstrzygnięcie spraw będzie korzystne dla jednostek zależnych.

#### **43. ISTOTNE ZDARZENIA W 2017 R. NIEZBĘDNE DO ZROZUMIENIA BIEŻĄCEGO OKRESU**

W dniu 3 marca 2017 r. został ogłoszony wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego, który utrzymał uchylenie pozwolenia na budowę centrum handlowego w Olsztynie. Alternatywnie były prowadzone również negocjacje z Gminą Olsztyn w celu zmiany miejscowego planu zagospodarowania. W dniu 29 listopada 2017 r. została uchwalona zmiana do miejscowego planu zagospodarowania, która dopuszcza budowę centrum handlowego lub zabudowę mieszkaniową na ww. gruntach znajdujących się w Olsztynie.

Wszystkie inne istotne zdarzenia za 2017 r. zostały odzwierciedlone w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

#### **44. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM**

W dniu 28 marca 2018r. jednostka dominująca zawarła ze spółką Remil Sp. z o.o. z siedzibą we Włocławku przedwstępną umowę zakupu udziałów w Spółce Omega Investments Sp. z o.o. z siedzibą we Włocławku. Zgodnie z imową przedwstępną, jednostka dominująca zamierza nabyć 50% udziałów w Spółce Omega Investments Sp. z o.o. za kwotę 20 mln zł. Umowa przyrzeczona zostanie zawarta w dniu przypadającym nie później, niż w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia ziszczenia się albo zrzeczenia się warunków zawieszających, przy czym w żadnym wypadku nie później, niż w dniu 31 grudnia 2018 r.

Spółka Omega Investments Sp. z o.o. jest jedynym właścicielem nieruchomości stanowiącej działki gruntu o numerach ewidencyjnych 13/6, 14/2, 15/2, 16/2, 13/13, 13/15, 13/17 oraz 13/19 mieszczących się we Wrocławku przy ulicy Kapitulna i Długa, o łącznej powierzchni 8,9490 ha. Ww. Spółka realizuje na nieruchomości inwestycję polegającą na budowie zespołu obiektów handlowo-usługowych, obejmującym odrębne części handlowo-usługowe z przeznaczeniem na sklepy i punkty świadczenia usług (w tym market budowlany przeznaczony na prowadzenie działalności gospodarczej w branży „Dom, Wnętrze, Ogród”). Z tytułu nie wywiązania się z umowy przedwstępnej strony nie przewidziały naliczenia kar.

W dniu 13 marca 2018 r. jednostka zależna E.F. Progress XI Sp. z o.o. zawarła z mBankiem Hipotecznym S.A. z siedzibą w Warszawie umowę o kredyt o charakterze inwestycyjnym na kwotę w maksymalnej wysokości 6.000.000 EUR. Zgodnie z umową, kredytodawca udzielił kredytobiorcy kredyt z przeznaczeniem przede wszystkim na spłatę wcześniejszego kredytu zaciągniętego przez ww. spółkę zależną, tj. m.in. refinansowanie kredytu zaciągniętego na budowę Galerii Pogodne Centrum w Oleśnicy oraz spłatę przez kredytobiorcę części kwot pożyczek zaciągniętych od podmiotów z Grupy Kapitałowej Rank Progress S.A. Termin spłaty kredytu upływa z dniem 28 marca 2025 r. Oprocentowanie zaciągniętego kredytu inwestycyjnego oparte jest o zmienną stopę procentową EURIBOR 3M powiększoną o marżę banku.

Kredyt zostanie udzielony po spełnieniu szeregu warunków określonych w umowie kredytowej, które są standardowe dla tego typu umów. Zabezpieczeniem Kredytu są przede wszystkim: hipoteka na nieruchomości stanowiącej własność Kredytobiorcy, zastaw na udziałach Kredytobiorcy, cesja z polis ubezpieczeniowych, a także cesja wierzytelności z umów najmu dot. finansowanej nieruchomości.

W dniu 19 lutego 2018 r. wpisem do KRS potwierdzono objęcie przez jednostkę dominującą 502.823 udziałów spółki Winhall Sp. z o. o. na kwotę 25.141.150,00 zł. Tym samym podwyższenie kapitału w jednostce stowarzyszonej Winhall Sp. z o. o. zostało zarejestrowane.


w dniu 26 stycznia 2018 roku Spółka Progress XV Sp. z o.o. została wykreślona z KRS. Spółka ta, jako spółka przejmowana została scalona z jednostką dominującą, na podstawie uchwały NWZA z dnia 4 października 2017 roku poprzez przeniesienie całego majątku spółki przejmowanej na jednostkę dominującą. Połączenie to odbyło się bez podnoszenia kapitału zakładowego z uwagi na to, iż jednostka dominująca była 100% udziałowcem przejmowanej spółki.

Realizacja inwestycji we Wrocławiu zawierała warunek wyrażenia zgody przez Prezesa UOKiK na dokonanie koncentracji przez jednostkę dominującą i spółkę Vantage Development S.A. W dniu 18 stycznia 2018 r. Zarząd Rank Progress S.A. otrzymał decyzję Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wyrażającą zgodę na dokonanie koncentracji, polegającej na utworzeniu przez jednostkę dominującą oraz spółkę Vantage Development S.A. inwestycji do realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego.

Inne istotne wydarzenia następujące po dniu bilansowym, które nie są opisane w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym nie wystąpiły.

  
**Jan Mroczka**  
Prezes Zarządu

  
**Małgorzata Mroczka**  
Wiceprezes Zarządu

  
**Elżbieta Kaliciak**  
Osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych

Legnica, dnia 29 marca 2018 r.