



Rank Progress SA



SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ RANK PROGRESS

ZA ROK OBROTOWY ZAKOŃCZONY
31 GRUDNIA 2017 ROKU

SPIS TREŚCI

1.	INFORMACJE OGÓLNE	5
2.	WYBRANE DANE FINANSOWE	7
3.	ROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE	8
4.	CHARAKTERYSTYKA GRUPY KAPITAŁOWEJ RANK PROGRESS	9
4.1.	OPIS ORGANIZACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA WRAZ ZE WSKAZANIEM JEDNOSTEK PODLEGAJĄCYCH KONSOLIDACJI ORAZ OPIS ZMIAN W ORGANIZACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA WRAZ Z PODANIEM ICH PRZYCZYŃ.....	10
4.2.	ZMIANY W PODSTAWOWYCH ZASADACH ZARZĄDZANIA EMITENTA I JEGO GRUPĄ KAPITAŁOWĄ.....	11
4.3.	INFORMACJE O POWIĄZANIACH ORGANIZACYJNYCH LUB KAPITAŁOWYCH EMITENTA Z INNYMI PODMIOTAMI ORAZ OKREŚLENIE JEGO GŁÓWNYCH INWESTYCJI KRAJOWYCH I ZAGRANICZNYCH (PAPIERY WARTOŚCIOWE, INSTRUMENTY FINANSOWE, WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE ORAZ NIERUCHOMOŚCI), W TYM INWESTYCJI KAPITAŁOWYCH DOKONANYCH POZA JEGO GRUPĄ JEDNOSTEK POWIĄZANYCH ORAZ OPIS METOD ICH FINANSOWANIA	12
4.4.	WARTOŚĆ WYNAGRODZEŃ, NAGRÓD LUB KORZYŚCI, W TYM WYNIKAJĄCYCH Z PROGRAMÓW MOTYWACYJNYCH LUB PREMIOWYCH OPARTYCH NA KAPITALE EMITENTA, W TYM PROGRAMÓW OPARTYCH NA OBLIGACJACH Z PRAWEM PIERWSZEŃSTWA, ZAMIENNYCH, WARRANTACH SUBSKRYPCYJNYCH (W PIENIĄDZU, NATURZE LUB JAKIEJKOLWIEK INNEJ FORMIE), WYPŁACONYCH, NALEŻNYCH LUB POTENCJALNIE NALEŻNYCH, ODRĘBNI DLA KAŻDEJ Z OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH EMITENTA W PRZEDSIĘBIORSTWIE EMITENTA, BEZ WZGLĘDU NA TO, CZY ODPOWIEDNIO BYŁY ONE ZALICZANE W KOSZTY, CZY TEŻ WYNIKAŁY Z PODZIAŁU ZYSKU; W PRZYPADKU GDY EMITENTEM JEST JEDNOSTKA DOMINUJĄCA, WSPÓLNIK JEDNOSTKI WSPÓLZALEŻNEJ LUB ZNACZĄCY INWESTOR - ODDZIELNIE INFORMACJE O WARTOŚCI WYNAGRODZEŃ I NAGRÓD OTRZYMANÝCH Z TYTUŁU PEŁNIENIA FUNKCJI WE WŁADZACH JEDNOSTEK PODPORZĄDKOWANYCH.....	13
4.5.	OKREŚLENIE ŁĄCZNEJ LICZBY I WARTOŚCI NOMINALNEJ WSZYSTKICH AKCJI (UDZIAŁÓW) EMITENTA ORAZ AKCJI I UDZIAŁÓW W JEDNOSTKACH POWIĄZANYCH EMITENTA, BĘDĄCYCH W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH (DLA KAŻDEJ OSOBY ODDZIELNIE)	14
4.6.	INFORMACJA O SYSTEMIE KONTROLI PROGRAMÓW AKCJI PRACOWNICZYCH.....	14
4.7.	ZASADY SPORZĄDZENIA ROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.....	14
5.	CHARAKTERYSTYKA DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA.....	15
5.1.	OMÓWIENIE PODSTAWOWYCH WIELKOŚCI EKONOMICZNO-FINANSOWYCH, UJAWNIONYCH W ROCZNYM SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM, W SZCZEGÓLNOŚCI OPIS ORAZ OCENĘ CZYNNIKÓW I ZDARZEŃ, W TYM O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCYCH ZNACZĄCY WPŁYW NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY I OSIĄGNIĘTE PRZEZ NIĄ ZYSKI LUB PONIESIONE STRATY W ROKU OBROTOWYM, A TAKŻE OMÓWIENIE PERSPEKTYW ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI GRUPY PRZYNAJMNIEJ W NAJBLIŻSZYM ROKU OBROTOWYM	15
5.2.	WAŻNIEJSZE ZDARZENIA MAJĄCE ZNACZĄCY WPŁYW NA DZIAŁALNOŚĆ ORAZ WYNIKI FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA W ROKU OBROTOWYM LUB KTÓRYCH WPŁYW JEST MOŻLIWY W NASTĘPNYCH LATACH.	17
5.3.	INFORMACJE O PODSTAWOWYCH PRODUKTACH, TOWARACH LUB USŁUGACH WRAZ Z ICH OKREŚLENIEM WARTOŚCIOWYM I ILOŚCIOWYM ORAZ UDZIAŁEM POSZCZEGÓLNYCH PRODUKTÓW, TOWARÓW I USŁUG (JEŻELI SĄ ISTOTNE) ALBO ICH GRUP W SPRZEDAŻY EMITENTA OGÓŁEM, A TAKŻE ZMIANACH W TYM ZAKRESIE W DANYM ROKU OBROTOWYM.....	17
5.4.	INFORMACJE O RYNKACH ZBYTU, Z UWZGLĘDNIENIEM PODZIAŁU NA RYNKI KRAJOWE I ZAGRANICZNE, ORAZ INFORMACJE O ŹRÓDŁACH ZAOPATRZENIA W MATERIAŁY DO PRODUKCJI, W TOWARY I USŁUGI, Z OKREŚLENIEM UZALEŻNIENIA OD JEDNEGO LUB WIĘCEJ ODBIORCÓW I DOSTAWCÓW, A W PRZYPADKU GDY UDZIAŁ JEDNEGO ODBIORCY LUB DOSTAWCY OSIĄGA CO NAJMNIEJ 10% PRZYCHODÓW ZE SPRZEDAŻY OGÓŁEM - NAZWY (FIRMY) DOSTAWCY LUB ODBIORCY, JEGO UDZIAŁ W SPRZEDAŻY LUB ZAOPATRZENIU ORAZ JEGO FORMALNE POWIĄZANIA Z EMITENTEM.....	18



5.5.	INFORMACJE O ZAWARTYCH UMOWACH ZNACZĄCYCH DLA DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA, W TYM ZNANYCH GRUPIE UMOWACH ZAWARTYCH POMIĘDZY AKCJONARIUSZAMI (WSPÓLNIKAMI), UMOWACH UBEZPIECZENIA, WSPÓŁPRACY LUB KOOPERACJI.....	18
5.6.	INFORMACJE O ISTOTNYCH TRANSAKCYJACH ZAWARTYCH PRZEZ EMITENTA LUB JEDNOSTKĘ OD NIEGO ZALEŻNĄ Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE, WRAZ Z ICH KWOTAMI ORAZ INFORMACJAMI OKREŚLAJĄCYMI CHARAKTER TYCH TRANSAKCYJ - OBOWIĄZEK UZNAJE SIĘ ZA SPEŁNIONY POPRZEZ WSKAZANIE MIEJSCA ZAMIESZCZENIA INFORMACJI W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM	18
5.7.	INFORMACJE O ZACIĄGNIĘTYCH I WYPOWIEDZIANYCH W DANYM ROKU OBROTOWYM UMOWACH, DOTYCZĄCYCH KREDYTÓW I POŻYCZEK, Z PODANIEM CO NAJMNIJ ICH KWOTY, RODZAJU I WYSOKOŚCI STOPY PROCENTOWEJ, WALUTY I TERMINÓW ICH WYMAGALNOŚCI	18
5.8.	INFORMACJE O UDZIELONYCH POŻYCZKACH, W DANYM ROKU OBROTOWYM ZE SZCZEGÓLNYM UWZGLĘDNIENIEM POŻYCZEK UDZIELONYCH JEDNOSTKOM POWIĄZANYM EMITENTA, Z PODANIEM CO NAJMNIJ ICH KWOTY, RODZAJU I WYSOKOŚCI STOPY PROCENTOWEJ, WALUTY I TERMINÓW ICH WYMAGALNOŚCI, A TAKŻE UDZIELONYCH I OTRZYMANÝCH W DANYM ROKU OBROTOWYM PORĘCZENIACH I GWARANCJACH, ZE SZCZEGÓLNYM UWZGLĘDNIENIEM PORĘCZEŃ I GWARANCJI UDZIELONYCH JEDNOSTKOM POWIĄZANYM EMITENTA	19
5.9.	OPIS STRUKTURY GŁÓWNYCH LOKAT KAPITAŁOWYCH LUB GŁÓWNYCH INWESTYCJI DOKONANYCH W RAMACH GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA W DANYM ROKU OBROTOWYM	20
5.10.	OCENA MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH, W TYM INWESTYCJI KAPITAŁOWYCH, W PORÓWNANIU DO WIELKOŚCI POSIADANYCH ŚRODKÓW, Z UWZGLĘDNIENIEM MOŻLIWYCH ZMIAN W STRUKTURZE FINANSOWANIA TEJ DZIAŁALNOŚCI	20
5.11.	CHARAKTERYSTYKA STRUKTURY AKTYWÓW I PASYWÓW SKONSOLIDOWANEGO BILANSU, W TYM Z PUNKTU WIDZENIA PŁYNNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA.....	21
5.12.	OPIS ISTOTNYCH POZYCJI POZABILANSOWYCH W UJĘCIU PODMIOTOWYM, PRZEDMIOTOWYM I WARTOŚCIOWYM	21
5.13.	OCENA, WRAZ Z JEJ UZASADNIENIEM, DOTYCZĄCA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI, ZE SZCZEGÓLNYM UWZGLĘDNIENIEM ZDOLNOŚCI WYWIĄZYWANIA SIĘ Z ZACIĄGNIĘTYCH ZOBOWIĄZAŃ, ORAZ OKREŚLENIE EWENTUALNYCH ZAGROZEŃ I DZIAŁAŃ, JAKIE GRUPA KAPITAŁOWA EMITENTA PODJĘŁA LUB ZAMIERZA PODJĄĆ W CELU PRZECIWDZIAŁANIA TYM ZAGROŻENIOM	21
5.14.	OBJAŚNIENIE RÓŻNIC POMIĘDZY WYNIKAMI FINANSOWYMI WYKAZANYMI W RAPORCIE ROCZNYM, A WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYMI PROGNOZAMI WYNIKÓW NA DANY ROK.	22
6.	POZOSTAŁE INFORMACJE.....	23
6.1.	OPIS ISTOTNYCH CZYNNIKÓW RYZYKA I ZAGROZEŃ, Z OKREŚLENIEM, W JAKIM STOPNIU GRUPA EMITENTA JEST NA NIE NARAŻONY	23
6.2.	CHARAKTERYSTYKA ZEWNĘTRZNYCH I WEWNĘTRZNYCH CZYNNIKÓW ISTOTNYCH DLA ROZWOJU GRUPY ORAZ OPIS PERSPEKTYW ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI GRUPY CO NAJMNIJ DO KOŃCA ROKU OBROTOWEGO NASTĘPUJĄCEGO PO ROKU OBROTOWYM, ZA KTÓRY SPORZĄDZONO SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZAMIESZCZONE W RAPORCIE ROCZNYM, Z UWZGLĘDNIENIEM ELEMENTÓW STRATEGII RYNKOWEJ PRZEZ NIĄ WYPRACOWANEJ	24
6.3.	INFORMACJE O WAŻNIEJSZYCH OSIĄGNIĘCIACH W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU	28
6.4.	INFORMACJE DOTYCZĄCE ZAGADNIEŃ ŚRODOWISKA NATURALNEGO	28
6.5.	INFORMACJE DOTYCZĄCE ZATRUDNIENIA.....	29
6.6.	BIEGŁY REWIDENT	29
6.6.1.	DATA ZAWARCIA PRZEZ EMITENTA UMOWY, Z PODMIOTEM UPRAWNIONYM DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH, O DOKONANIE BADANIA LUB PRZEGLĄDU SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO LUB SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ORAZ OKRESIE, NA JAKI ZOSTAŁA ZAWARTA TA UMOWA	29
6.6.2.	WYNAGRODZENIE PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH, WYPŁACONE LUB NALEŻNE ZA ROK OBROTOWY	29
6.6.3.	INFORMACJE DOTYCZĄCE PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH DLA POPRZEDNIEGO ROKU OBROTOWEGO	30
6.7.	INFORMACJE O POSIADANYCH PRZEZ SPÓŁKĘ ODDZIAŁACH (ZAKŁADACH).....	30



6.8. OPIS ISTOTNYCH ZDARZEŃ ISTOTNIE WPŁYWAJĄCYCH NA DZIAŁALNOŚĆ EMITENTA I JEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ JAKIE NASTĄPIŁY W ROKU OBROTOWYM, A TAKŻE PO JEGO ZAKOŃCZENIU, DO DNIA ZATWIERDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	31
6.9. WSKAŹNIKI FINANSOWE.....	31
6.10. INFORMACJE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH W ZAKRESIE	32
6.11. AKTUALNA I PRZEWIDYWANA SYTUACJA FINANSOWA EMITENTA.....	33
6.12. WSKAZANIE POSTĘPOWAŃ TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ, Z UWZGLĘDNIENIEM INFORMACJI W ZAKRESIE.....	35
6.13. WSZELKIE UMOWY ZAWARTE MIĘDZY SPÓŁKĄ, A OSOBAMI ZARZĄDZAJĄCYMI, PRZEWIDUJĄCE REKOMPENSATĘ W PRZYPADKU ICH REZYGNACJI LUB ZWOLNIENIA Z ZAJMOWANEGO STANOWISKA BEZ WAŻNEJ PRZYCZYNY LUB GDY ICH ODWOŁANIE LUB ZWOLNIENIE NASTĘPUJE Z POWODU POŁĄCZENIA EMITENTA PRZEZ PRZEJĘCIE	50
6.14. INFORMACJE O ZNANYCH SPÓŁCE UMOWACH (W TYM RÓWNIEŻ ZAWARTYCH PO DNIU BILANSOWYM), W WYNIKU KTÓRYCH MOGĄ W PRZYSZŁOŚCI NASTĄPIĆ ZMIANY W PROPORCJACH POSIADANYCH AKCJI PRZEZ DOTYCHCZASOWYCH AKCJONARIUSZY I OBLIGATARIUSZY.....	50
6.15. INFORMACJE O NABYCIU UDZIAŁÓW (AKCJI) EMITENTA, A W SZCZEGÓLNOŚCI CELU ICH NABYCIA, LICZBIE I WARTOŚCI NOMINALNEJ, ZE WSKAZANIEM, JAKĄ CZĘŚĆ KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO REPREZENTUJĄ, CENIE NABYCIA ORAZ CENIE SPRZEDAŻY TYCH UDZIAŁÓW (AKCJI) W PRZYPADKU ICH ZBYCIA.....	50
6.16. W PRZYPADKU EMISJI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH W OKRESIE OBJĘTYM RAPORTEM - OPIS WYKORZYSTANIA PRZEZ EMITENTA WPŁYWÓW Z EMISJI DO CHWILI SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA Z DZIAŁALNOŚCI	51
6.17. CHARAKTERYSTYKA POLITYKI W ZAKRESIE KIERUNKÓW ROZWOJU GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA	51
7. INFORMACJA O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO	53
7.1. W ODNIESIENIU DO GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA.....	53
7.2. W ODNIESIENIU DO EMITENTA.....	54



1. INFORMACJE OGÓLNE

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

Rank Progress S.A. (dalej: „Emitent”, „Spółka”, „jednostka/podmiot dominujący”) to firma inwestycyjno-deweloperska z siedzibą w Legnicy, działająca na polskim rynku nieruchomości. Spółka powstała w wyniku podjętej uchwały wspólników spółki Bartnicki, Mrocza E.F. RANK PROGRESS Spółka jawna w dniu 1 października 2007 poprzez przekształcenie ze spółki jawnej w spółkę akcyjną. Spółka akcyjna została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym dnia 10 października 2007 roku. Siedziba Spółki znajduje się w Legnicy (59-220), przy ulicy Złotoryjskiej 63. Spółka prowadzi działalność w formie spółki akcyjnej zarejestrowanej w Polsce i aktualnie wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy we Wrocławiu pod numerem KRS 0000290520.

Na dzień 31 grudnia 2017 r. oraz na dzień przekazania niniejszego raportu Rank Progress S.A. nie jest jednostką zależną od innej jednostki, jest natomiast jednostką dominującą najwyższego szczebla Grupy.

Czas trwania jednostki dominującej oraz jednostek wchodzących w skład Grupy jest nieoznaczony, przy czym jednostki zależna E.F. Progress IV Sp. z o.o., Rank Recycling Scotland Limited in compulsory liquidation oraz RP Alternative Energy Limited znajdują się w trakcie likwidacji.

Emitent specjalizuje się w przygotowaniu i realizacji projektów obejmujących pozyskiwanie atrakcyjnie zlokalizowanych gruntów, a następnie w ich zabudowie obiektami handlowymi z przeznaczeniem na wynajem lub sprzedaż. Rank Progress tworzy Grupę Kapitałową obejmującą spółki celowe, poprzez które realizowane są poszczególne projekty inwestycyjne. Rank Progress dostarcza tym spółkom przede wszystkim źródło finansowania kapitału własnego, usługi związane z prowadzeniem procesu inwestycyjnego oraz doradza w procesie pozyskiwania najemców.

Pracownicy administrujący obiektem handlowym są już zatrudniani przez spółki celowe, z wyjątkiem kilku przypadków, gdzie taka usługa jest świadczona na rzecz spółek celowych przez Emitenta. Istotnym atutem Grupy Rank Progress jest bank ziemi, w którego skład wchodzi atrakcyjnie zlokalizowane grunty na terenie całej Polski.

Do głównych inwestycji realizowanych przez Rank Emitenta i jego Grupę Kapitałową należą wielkopowierzchniowe centra handlowo-usługowe, parki handlowe oraz galerie handlowe ulokowane w średniej wielkości miastach. Zgodnie z przyjętą strategią, po ukończeniu obiektu te są odsprzedawane lub oddawane w najem.

Podstawowym statutowym przedmiotem działania jednostki dominującej jest:

- zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- wynajem nieruchomości na własny rachunek.
- przy czym, w chwili obecnej jednostka dominująca osiąga największe swoje przychody z usług świadczonych na rzecz podmiotów zależnych.

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

- wielkopowierzchniowe centra handlowo-usługowe,
- śródmiejskie galerie handlowe,
- obiekty handlowe typu park handlowy
- obiekty o funkcji mieszanej tj. mieszkaniowo-usługowo-biurowej,
- wysoko rentowne krótkoterminowe projekty inwestycyjne;
- mini-centrów handlowych

Dodatkowo Grupa Kapitałowa prowadzi działalność z zakresu prowadzenia sklepów ogólnospożywczych i parków rekreacyjno-rozrywkowych - w sprawozdaniu finansowym działalność ta została ujęta jako segment „Działalność rozrywkowo-handlowa”.

Niewielkim segmentem działalności, w którym Grupa Kapitałowa rozwija swoją działalność są projekty z zakresu termicznej utylizacji odpadów komunalnych, która w sprawozdaniu finansowym została ujęta jako segment „Utylizacja odpadów”.



SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2017 ROKU

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

Istotnym akcjonariuszem Emitenta na dzień bilansowy, tj. na dzień 31 grudnia 2017 r. był także Silver Coast Investment Sp. z o.o. SKA

Struktura akcjonariatu na dzień 31 grudnia 2017 r.

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna akcji [PLN]	Liczba głosów na WZA	Udział % w kapitale	Udział % głosów
Jan Mroccka bezpośrednio i pośrednio, w tym:	11 925 043	1 192 504	20 350 086	32,07%	40,75%
<i>Jan Mroccka - bezpośrednio</i>	1 054 514	105 451	2 109 028	2,84%	4,22%
<i>Clarriford Limited</i>	8 746 103	874 610	16 116 632	23,52%	32,28%
<i>Colin Holdings Limited</i>	2 124 426	212 443	2 124 426	5,71%	4,25%
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	20 392 590	56,30%	41,92%
Razem	37 183 550	3 718 355	49 934 510	100,00%	100,00%

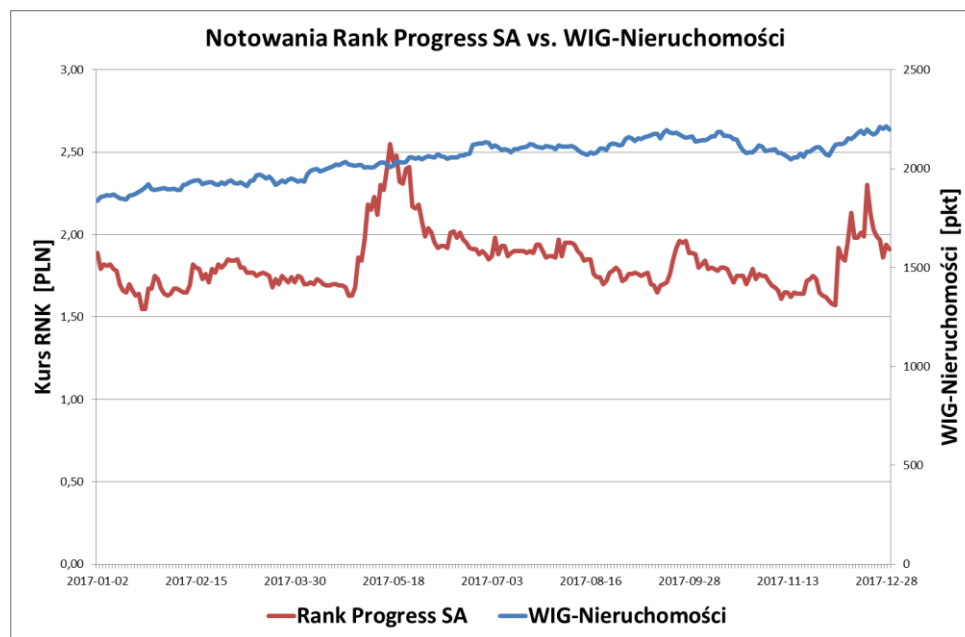
Na dzień przekazania niniejszego sprawozdania do publicznej wiadomości struktura akcjonariatu nie uległa zmianie.

Powyższe zestawienie zostało opracowane w oparciu o informacje przekazane Emitentowi przez poszczególnych Akcjonariuszy w trybie przewidzianym ustawą o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych z dnia 29 lipca 2005 r.

Od 2010 roku akcje Emitenta notowane są na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie. Pierwsze notowania PDA miało miejsce w dniu 8 lipca 2010 r.

W 2017 roku kurs akcji Rank Progress S.A. znajdował się w trendzie bocznym, wykazując niewielką zmienność, za wyjątkiem krótkotrwałych wybić w maju i grudniu. Natomiast indeks WIG-Nieruchomości, grupujący spółki z sektora deweloperskiego, wykazywał przez cały rok systematyczny powolny wzrost. Poniższy wykres przedstawia porównanie kursu akcji Spółki w stosunku do zmian indeksu WIG -Nieruchomości na przestrzeni 2017 roku.

WYKRES: NOTOWANIA RANK PROGRESS S.A. NA TLE WIG-NIERUCHOMOŚCI W 2017 ROKU





2. WYBRANE DANE FINANSOWE

WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE	w tys. PLN		w tys. EUR	
	01.01.2017-31.12.2017	01.01.2016-31.12.2016	01.01.2017-31.12.2017	01.01.2016-31.12.2016
Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi	85 142	79 643	20 058	18 198
Zysk/strata na sprzedaży	32 516	25 690	7 660	5 870
Zysk/strata na działalności operacyjnej	309	64 460	73	14 729
Zysk/strata brutto	2 475	32 051	583	7 324
Zysk/strata netto	1 826	15 312	430	3 499
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	18 192	31 059	4 286	7 097
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	109 131	52 024	25 710	11 887
Przepływy pieniężne z działalności finansowej	(125 562)	(77 358)	(29 581)	(17 676)
Przepływy pieniężne razem	1 761	5 725	415	1 308
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Nieruchomości inwestycyjne	557 242	697 757	133 602	157 721
Aktywa razem	812 337	930 844	194 763	210 408
Zobowiązania długoterminowe	328 828	452 600	78 839	102 306
Zobowiązania krótkoterminowe	131 534	128 289	31 536	28 998
Kapitał własny	351 975	349 955	84 388	79 104
Kapitał zakładowy	3 718	3 718	891	840
Liczba akcji	37 183 550	37 183 550	37 183 550	37 183 550

Przeliczenia na euro dokonano na podstawie następujących zasad:

- Pozycje bilansowe przeliczono wg średniego kursu NBP obowiązującego na dzień bilansowy tj. na dzień 31 grudnia 2017 r. kurs 1 EUR = 4,1709 PLN, a na 31 grudnia 2016 r. kurs 1 EUR = 4,4240 PLN
- Pozycje rachunku zysków i strat oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych przeliczono wg średniego kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ogłaszanych przez NBP na koniec każdego miesiąca kalendarzowego danego okresu tj. za okres 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r. kurs 1 EUR = 4,2447 PLN, a za okres 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r. kurs 1 EUR = 4,3764 PLN.





3. ROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

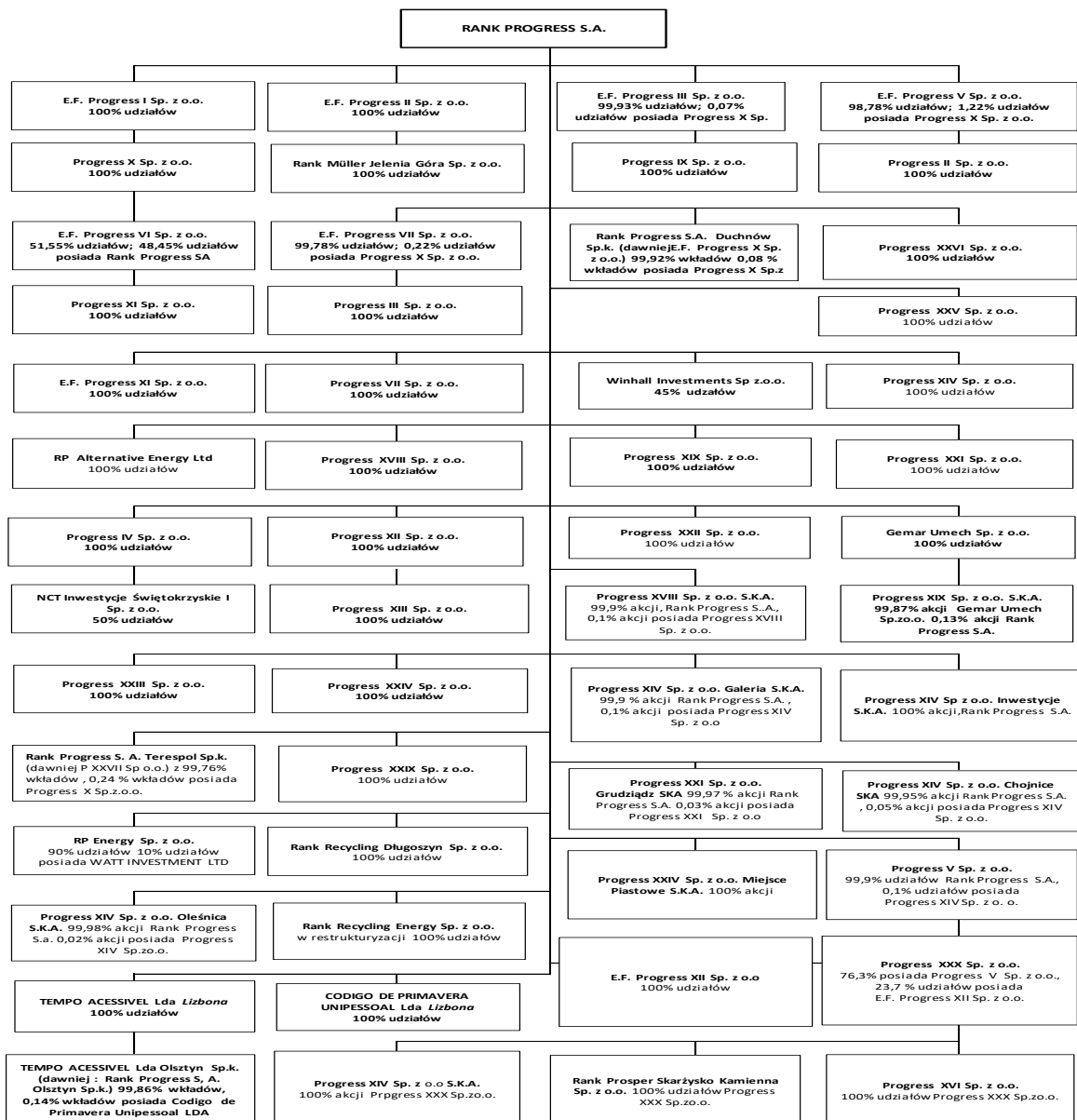
Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2017 r. zostało zaprezentowane jako odrębny dokument stanowiący jednakże składową część niniejszego rocznego sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej.



4. CHARAKTERYSTYKA GRUPY KAPITAŁOWEJ RANK PROGRESS

Podstawowa charakterystyka Grupy Kapitałowej i jej działalności została opisana w punkcie 1 niniejszego sprawozdania z działalności.

SCHEMAT ORGANIZACYJNY GRUPY KAPITAŁOWEJ NA DZIEŃ 31.12.2017 ROKU



4.1. OPIS ORGANIZACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA WRAZ ZE WSKAZANIEM JEDNOSTEK PODLEGAJĄCYCH KONSOLIDACJI ORAZ OPIS ZMIAN W ORGANIZACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA WRAZ Z PODANIEM ICH PRZYCZYŃ

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

Lp.	Nazwa jednostki	Siedziba	Udział Grupy na dzień 31.12.2017	Udział Grupy na dzień 31.12.2016
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 Duchnow 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%
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%	-



(**) spółki Rank Recycling Scotland Limited in compulsory liquidation oraz RP Alternative Energy Limited znajdują się na dzień 31.12.2017 r. w likwidacji i nie są już jednostkami zależnymi Emitenta*

Podstawowym przedmiotem działalności spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej jest budowa i wynajem nieruchomości oraz handel nieruchomościami. Jedynie spółki Rank Recycling Energy Sp. z o.o., Rank Recycling Długoszyn Sp. z o.o. oraz 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. SKA 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 Limited 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 sprawuje także współkontrolę nad jednym ustaleniem umownym stanowiącym wspólne przedsięwzięcie, w którym posiada 50% udziałów i głosów NCT Inwestycje Świętokrzyskie I Sp. z o.o., które konsolidowane jest metodą praw własności.

Grupa Kapitałowa posiada także udziały w jednej jednostce stowarzyszonej Winhall Investments Sp. z o.o., w której posiada 45% udziałów i głosów, które konsolidowane są metodą praw własności.

W roku 2017 nastąpiły następujące zdarzenia mające wpływ na zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej:

- w dniu 14 lutego 2017 r. jednostka dominująca zakupiła 100% udziałów w spółkach prawa portugalskiego Tempo Acessivel LDA z siedzibą w Lizbonie oraz Codigo 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. (dawniej: Rank Progress Spółka Akcyjna Olsztyn Sp. k.). Spółka w związku ze zmianą komplementariusza zmieniła nazwę z Rank Progress Spółka Akcyjna Olsztyn Sp.k. Zmiana została zarejestrowana w KRS w dniu 05 lipca 2017 roku.
- w dniu 28 marca 2017 r. spółka zależna Rank Recycling Energy Sp. o.o. na wniosek skierowany do Sądu Rejonowego w Legnicy została objęta postępowaniem restrukturyzacyjnym, Sąd otworzył przyśpieszone postępowanie układowe.
- z dniem 09 sierpnia 2017 r. w stan likwidacji postawiona została spółka zależna Rank Recycling Scotland Ltd in compulsory liquidation. Po przeprowadzeniu analizy prawnej i aktualnej sytuacji spółki stwierdzono utratę kontroli nad spółką, z uwagi na brak bezpośredniej kontroli oraz możliwości decydowania o polityce i dalszym działaniu spółki. Tym samym nie jest ona dłużej jednostką zależną w Grupie Kapitałowej Rank Progress S.A., 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.
- w dniu 04 października 2017 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę o połączeniu Rank Progress SA (spółka przejmująca) ze spółką Progress XV Sp. z o.o. (spółka przejmowana). Połączenie odbyło się bez podwyższania kapitału zakładowego, z uwagi na to, iż Emitent był 100% udziałowcem przejmowanej spółki. Połączenie odbyło się poprzez przeniesienie całego majątku spółki przejmowanej na spółkę przejmującą. Ww. połączenie zostało zarejestrowane przez Sąd w dniu 11 grudnia 2017 roku. Spółka Progress XV Sp. z o.o. została wykreślona z KRS z dniem 26 stycznia 2018 roku.
- w dniu 26 października 2017 roku Emitent nabył 50% udziałów w spółce Progress VII Sp. o.o. i tym samym stał się jedynym udziałowcem Spółki.
- w dniu 14 grudnia 2017 roku Emitent nabył 45% udziałów w spółce Winhall Investments Sp. z o.o., która to spółka przeznaczona jest do realizacji inwestycji budowy kompleksu mieszkaniowego Port Popowice we Wrocławiu. Pozostałe 55% udziałów w spółce Winhall Investments Sp. z o.o. posiada Vintage Development SA, z którym Emitent zawarł umowę inwestycyjną dotyczącą ww. inwestycji. Objęcie udziałów w ww. jednostce zostało zarejestrowane w KRS w dniu 19 lutego 2018 roku

Poza zdarzeniami opisanymi powyżej nie wystąpiły jakiegokolwiek inne istotne zdarzenia mające wpływ na strukturę Grupy Kapitałowej w 2017 roku.

4.2. ZMIANY W PODSTAWOWYCH ZASADACH ZARZĄDZANIA EMITENTA I JEGO GRUPĄ KAPITAŁOWĄ

W roku 2017 nie wystąpiły żadne istotne zmiany w zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Emitenta, jak i jego Grupą Kapitałową. Również skład Zarządu Emitenta nie uległ zmianie w 2017 roku.



4.3. INFORMACJE O POWIĄZANIACH ORGANIZACYJNYCH LUB KAPITAŁOWYCH EMITENTA Z INNYMI PODMIOTAMI ORAZ OKREŚLENIE JEGO GŁÓWNYCH INWESTYCJI KRAJOWYCH I ZAGRANICZNYCH (PAPIERY WARTOŚCIOWE, INSTRUMENTY FINANSOWE, WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE ORAZ NIERUCHOMOŚCI), W TYM INWESTYCJI KAPITAŁOWYCH DOKONANYCH POZA JEGO GRUPĄ JEDNOSTEK POWIĄZANYCH ORAZ OPIS METOD ICH FINANSOWANIA

Na dzień 31 grudnia 2017 r. Spółka była jednostką dominującą Grupy Kapitałowej i podmiotem dominującym wobec 51 podmiotów – spółek celowych. Ponadto Emitent sprawuje współkontrolę w sposób pośredni przez swoją spółkę zależną w jednostce NCT Inwestycje Świętokrzyskie I Sp. z o.o. z siedzibą w Legnicy. Spółka ta jest finansowana przez Grupę Kapitałową za pomocą pożyczek; taki model finansowania podmiotów współzależnych wynika z umowy o współpracy zawartym z drugim udziałowcem przedsięwzięcia.

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

W poprzednich latach jedyną inwestycją zagraniczną jaką realizowała Grupa Kapitałowa była instalacja do termicznej utylizacji odpadów komunalnych oraz przemysłowych znajdująca się w Dumfries w Szkocji. Emitent dokonał nakładów na tą instalację głównie w odniesieniu do uporządkowania terenu z odpadów pozostałych po poprzednim właścicielu oraz w odniesieniu do remontu budynku, w którym znajdowała się instalacja. Obecnie Grupa zaprzestała prowadzenia ww. inwestycji. Spółka Rank Recycling Scotland Limited in compulsory liquidation z dniem 09 sierpnia 2017 roku postawiona jest w stan likwidacji. Aktualnie majątek spółki, który stanowi zakład utylizacji odpadów jest przeznaczony do sprzedaży w celu pokrycia zobowiązań, które stanowią głównie pożyczki udzielone przez Grupę Kapitałową Rank Progress. W wymienionej spółce powołany został likwidator, w wyniku czego Grupa utraciła możliwość sprawowania władzy i kontroli, a tym samym spółka Rank Recycling Scotland Limited in compulsory liquidation nie jest już jednostką zależną Emitenta.

W roku 2017 roku Emitent rozpoczął przygotowania do inwestycji w branży budownictwa mieszkaniowego. W tym celu w dniu 15 grudnia 2017 roku zawarł umowę inwestycyjną z Vantage Development SA, dotyczącą przedsięwzięcia deweloperskiego polegającego na realizacji inwestycji w postaci kompleksu mieszkaniowego Port Popowice z uzupełniającą funkcją handlowo-usługową oraz biurową, położonego we Wrocławiu przy ul. Wejherowskiej i Białowieskiej. Strony zakładają realizację inwestycji w dwóch częściach, które zostaną dodatkowo podzielone na etapy inwestycyjne. Poszczególne etapy mają być realizowane przez specjalnie do tego powołane spółki celowe. W każdej ze spółek celowych Emitent będzie obejmował 45% udziałów, a Vantage Development SA będzie obejmował 55% udziałów. Pierwsza część Inwestycji obejmuje realizację około 1 100 mieszkań i lokali usługowych oraz około 14,5 tys. m² powierzchni biurowej. Druga część inwestycji obejmować będzie realizację około 1 300 mieszkań i lokali usługowych. Realizacja drugiej części inwestycji uwarunkowana jest złożeniem przez Vantage Development S.A. oświadczenia o woli realizacji inwestycji na części nieruchomości oraz złożeniem do depozytu notarialnego kwoty 17 mln PLN, do dnia 31 maja 2018 roku. Docelowo w ramach realizacji całej inwestycji i jej rozliczenia Emitent uzyska zwrot stanowiący ustaloną wartość prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w wysokości 159,6 mln PLN. Strony umowy zakładają koncentrację gruntów przeznaczonych do realizacji inwestycji w spółce Winhall Investments Sp. z o.o., a następnie lokowanie tych gruntów w poszczególnych spółkach celowych. W dniu 15 grudnia 2017 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Winhall Investments Sp. z o.o. podjęło uchwałę o podniesieniu kapitału zakładowego z kwoty 5.000,00 PLN do kwoty 54.396.150,00 PLN. Emitent objął udziały o łącznej wartości 25.141.150,00 PLN i pokrył je wkładem pieniężnym uzyskanym z tytułu cesji przedwstępnej umowy sprzedaży 65/100 udziałów w prawie użytkowania nieruchomości, składającej się z działek 5/4, 5/5 i 5/6 położonych we Wrocławiu przy ul. Wejherowskiej 25-29 i ul. Białowieskiej 2-4. W Winhall Investments Sp. o.o. Emitent posiada 45% udziałów, a pozostałe 55% udziałów należy do Vantage Development SA. W terminie do końca maja 2020 roku Vantage Development SA zobowiązał się przekazać do spółki Winhall Investments Sp. z o.o. środki w łącznej wysokości 88 mln PLN. Realizacja umowy inwestycyjnej zawierała warunek wyrażenia zgody przez Prezesa UOKiK na dokonanie koncentracji przez Emitenta i 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 Emitenta oraz Vantage Development S.A. przedsięwzięcia do realizacji pierwszej części inwestycji deweloperskiej.

Poniżej przedstawiamy podstawowe kategorie inwestycyjne, które Grupa Kapitałowa posiadała na koniec 2017 roku w porównaniu z okresem poprzedzającym:

Opis inwestycji	Kategoria bilansowa	Wartość księgową 31.12.2017	Wartość księgową 31.12.2016	Opis zmian
Funkcjonujące obiekty handlowe	Nieruchomości inwestycyjne	475 190	614 767	Sprzedaż Galerii Świdnickiej, różnice kursowe dotyczące wyceny wartości godziwej
Nieruchomości gruntowe pod przyszłe obiekty handlowe	Nieruchomości inwestycyjne	56 316	57 244	Głównie sprzedaż i zakup gruntów, projekt budowlany
Nieruchomości o nieokreślonym przeznaczeniu i inne	Nieruchomości inwestycyjne	25 736	25 746	Brak zmian - Fortepiany, Osiedle Ptasie, Zgorzelec



SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2017 ROKU

Budynki, wyposażenie, środki transportu, sprzęt i inne	Rzeczowe aktywa trwałe	2 213	2 598	Głównie nabycie nowych i amortyzacja
Nakłady na instalacje do termicznego przetwarzania odpadów	Rzeczowe aktywa trwałe	0	13 515	Utrata kontroli nad jednostką zależną
Oprogramowanie	Wartości niematerialne	15	4	Głównie nabycie nowych i amortyzacja
Udziały w spółce	Inwestycje w jednostkę stowarzyszoną	11 940	0	Objęcie udziałów w podwyższonym kapitale jednostki stowarzyszonej
Pożyczki udzielone stronom niepowiązanym	Należności i inne aktywa długoterminowe	10 415	2 154	Utrata kontroli nad jednostką zależną, ujęcie pożyczek w wartości godziwej
Pożyczki udzielone stronom niepowiązanym	Należności i inne aktywa krótkoterminowe	623	477	Naliczone odsetki
Pożyczki udzielone wspólnym przedsięwzięciom	Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia	143	139	Naliczone odsetki
Pożyczki udzielone wspólnym przedsięwzięciom	Należności i inne aktywa krótkoterminowe	33 039	31 988	Naliczone odsetki

Szczegółowe dane finansowe, szczególnie w odniesieniu do kategorii „Nieruchomości Inwestycyjne”, zostały przedstawione w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej.

4.4. WARTOŚĆ WYNAGRODZEŃ, NAGRÓD LUB KORZYŚCI, W TYM WYNIKAJĄCYCH Z PROGRAMÓW MOTYWACYJNYCH LUB PREMIOWYCH OPARTYCH NA KAPITALE EMITENTA, W TYM PROGRAMÓW OPARTYCH NA OBLIGACJACH Z PRAWEM PIERWSZEŃSTWA, ZAMIENNYCH, WARRANTACH SUBSKRYPCYJNYCH (W PIENIĄDZU, NATURZE LUB JAKIEJKOLWIEK INNEJ FORMIE), WYPŁACONYCH, NALEŻNYCH LUB POTENCJALNIE NALEŻNYCH, ODRĘBNI DLA KAŻDEJ Z OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH EMITENTA W PRZEDSIĘBIORSTWIE EMITENTA, BEZ WZGLĘDU NA TO, CZY ODPOWIEDNIO BYŁY ONE ZALICZANE W KOSZTY, CZY TEŻ WYNIKAŁY Z PODZIAŁU ZYSKU; W PRZYPADKU GDY EMITENTEM JEST JEDNOSTKA DOMINUJĄCA, WSPÓLNIK JEDNOSTKI WSPÓLZALEŻNEJ LUB ZNACZĄCY INWESTOR - ODDZIELNIE INFORMACJE O WARTOŚCI WYNAGRODZEŃ I NAGRÓD OTRZYMANYCH Z TYTUŁU PEŁNIENIA FUNKCJI WE WŁADZACH JEDNOSTEK PODPORZĄDKOWANYCH

Wynagrodzenie wypłacone i należne w 2017 roku Członkom Zarządu oraz Rady Nadzorczej przedstawiało się następująco (w tys. PLN):

Zarząd	Emitent	Jednostki powiązane
Jan Mrocza	1.812	474
Małgorzata Mrocza	360	258
Dariusz Domszy (*)	86	-
Mariusz Kaczmarek (*)	56	-

Rada Nadzorcza	Emitent	Jednostki powiązane
Marcin Gutowski	60	-
Paweł Puterko	48	-
Andrzej Chęłchowski	37	-
Piotr Kowalski	22	-
Mateusz Mrocza	48	-
Magdalena Dyś	26	-
Radosław Mrowiński	12	-

(*) w dniu 30 października 2015 r. pan Dariusz Domszy i pan Mariusz Kaczmarek złożyli rezygnację ze sprawowania funkcji odpowiednio Wiceprezesa Zarządu oraz Członka Zarządu. Jednakże w roku 2017 przysługiwały im świadczenia odszkodowawcze z tytułu rozwiązania stosunku pracy.

W roku 2017 nastąpiły dwie zmiany w składzie Rady Nadzorczej Emitenta:

- w dniu 14 czerwca 2017 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy odwołało pana Piotra Kowalskiego z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej i równocześnie powołało do pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej panią Magdalenę Dyś
- w dniu 04 października 2017 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy odwołało pana Andrzeja Chęłchowskiego z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej i równocześnie powołało do pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej pana Radosława Mrowińskiego



Skład Rady Nadzorczej na dzień 31 grudnia 2017 roku i na dzień złożenia raportu rocznego przedstawiał się następująco:

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

Żaden z Członków Zarządu ani Rady Nadzorczej nie pobierał innych wynagrodzeń, nagród i korzyści z tytułu pełnionych funkcji w przedsiębiorstwie Emitenta i jego spółek zależnych.

4.5. OKREŚLENIE ŁĄCZNEJ LICZBY I WARTOŚCI NOMINALNEJ WSZYSTKICH AKCJI (UDZIAŁÓW) EMITENTA ORAZ AKCJI I UDZIAŁÓW W JEDNOSTKACH POWIĄZANYCH EMITENTA, BĘDĄCYCH W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH (DLA KAŻDEJ OSOBY ODDZIELNIE)

Na dzień bilansowy zestawienie akcji Emitenta, będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących Emitenta przedstawiało się następująco:

Akcjonariusz	Pełniona Funkcja	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna akcji (zł)	Liczba głosów	Udział % w kapitale	Udział % głosów
Zarząd						
Jan Mroczka	Prezes Zarządu	1 054 514	105 451	2 109 028	2,84%	4,22%
Małgorzata Mroczka	Wiceprezes Zarządu	-	-	-	-	-
Rada Nadzorcza						
Marcin Gutowski	Przewodniczący RN	3 292	329	3 292	0,01%	0,01%
Paweł Puterko	Wiceprzewodniczący RN	-	-	-	-	-
Mateusz Mroczka	Członek RN	-	-	-	-	-
Magdalena Dyś	Członek RN	-	-	-	-	-
Radosław Mrowiński	Członek RN	-	-	-	-	-

Pan Jan Mroczka, Prezes Zarządu Rank Progress S.A. jest równocześnie właścicielem 100% udziałów w spółce Clarriford Limited oraz 100% udziałów w spółce Colin Holdings Limited. Obie spółki mają swoją siedzibę w Nikozji na Cyprze. Ilość głosów z akcji będących w posiadaniu wymienionych spółek na dzień bilansowy i na dzień przekazania sprawozdania została przedstawiona w punkcie 1 sprawozdania.

Po dniu bilansowym ilość akcji Emitenta będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących, wg najlepszej wiedzy Spółki, nie zmieniła się.

4.6. INFORMACJA O SYSTEMIE KONTROLI PROGRAMÓW AKCJI PRACOWNICZYCH

W roku 2017 nie funkcjonował i obecnie nie funkcjonuje w Spółce żaden program akcji pracowniczych.

4.7. ZASADY SPORZĄDZENIA ROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINASOWEGO

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej 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 Kapitałową działalność, w zakresie stosowanych przez Grupę Kapitałową 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"). Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez spółki Grupy Kapitałowej.





5. CHARAKTERYSTYKA DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA

5.1. OMÓWIENIE PODSTAWOWYCH WIELKOŚCI EKONOMICZNO-FINANSOWYCH, UJAWNIONYCH W ROCZNYM SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM, W SZCZEGÓLNOŚCI OPIS ORAZ OCENĘ CZYNNIKÓW I ZDARZEŃ, W TYM O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCYCH ZNACZĄCY WPŁYW NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY I OSIĄGNIĘTE PRZEZ NIĄ ZYSKI LUB PONIESIONE STRATY W ROKU OBROTOWYM, A TAKŻE OMÓWIENIE PERSPEKTYW ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI GRUPY PRZYNAJMNIEJ W NAJBLIŻSZYM ROKU OBROTOWYM

Podstawowe wielkości ekonomiczne zostały szerzej omówione w punkcie 6.11 niniejszego sprawozdania. Poniżej Zarząd przedstawia opis oraz ocenę czynników oraz zdarzeń mających wpływ na osiągnięte w raportowanym okresie wyniki finansowe Grupy Kapitałowej, a także dalsze perspektywy rozwoju.

OLSZTYN – pozwolenie na budowę centrum handlowego

W dniu 3 marca 2017 roku został ogłoszony wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego, który utrzymał uchylene 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 miejscowego planu zagospodarowania, która dopuszcza budowę centrum handlowego lub budownictwa mieszkaniowego na gruntach znajdujących się w Olsztynie.

ŚWIDNICA – sprzedaż Galerii Świdnickiej

W dniu 25 maja 2017 roku spółka zależna Emitenta Progress XI Sp. z o.o. podpisała z Calioppe Investment Sp. z o.o. umowę sprzedaży Zorganizowanej Części Przedsiębiorstwa, w skład której wchodzi m.in. prawo użytkowania gruntów o powierzchni 3,2234 ha oraz prawo własności budynku Galerii Świdnickiej w Świdnicy o powierzchni użytkowej 22.939 m² i powierzchni najmu 15.530 m². Cenę sprzedaży ustalono na kwotę 26.700.000 EUR minus kwota przejmowanego kredytu finansującego ww. nieruchomości, co oznacza, iż rzeczywista cena sprzedaży wynosi 11.501.827 EUR.

ŚWIDNICA – podpisanie aneksu do umowy kredytowej oraz zmiana kredytobiorcy

W dniu 28 kwietnia 2017 roku spółka zależna Emitenta Progress XI Sp. z o.o. podpisała z bankiem mBank SA oraz Calioppe Investment Sp. z o.o. aneks do umowy kredytu z dnia 29 czerwca 2011 roku. Na mocy ww. aneksu, Calioppe Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w prawa i obowiązki kredytobiorcy - Progress XI Sp. z o.o. z umowy kredytu po spełnieniu się m.in. warunków sprzedaży przez Progress XI Sp. z o.o. na rzecz Calioppe Investments Sp. z o.o. Zorganizowanej Części Przedsiębiorstwa o której mowa powyżej. Zgodnie z aneksem do umowy kredytu zmiana kredytobiorcy nastąpiła w dniu 25 maja 2017 r. po zbyciu Zorganizowanej Części Przedsiębiorstwa na rzecz Calioppe Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Wysokość przejętego kredytu wynosi 15.198.173 EUR.

BOŚ SA – spłata pierwszej raty kredytowej

W dniu 12 czerwca 2017 roku Emitent spłacił 35,455 mln PLN stanowiącą pierwszą ratę kredytu nieodnawialnego w Banku Ochrony Środowiska SA. Kredyt ten w wysokości 106,365 mln PLN został udzielony na trzy lata i podlega spłacie w formie trzech, rocznych, równych rat. Termin spłaty drugiej raty przypada na dzień 10 czerwca 2018 roku.



RANK RECYCLING SCOTLAND LTD - rozpoczęcie likwidacji spółki

Z dniem 09 sierpnia 2017 roku rozpoczęła się likwidacja spółki. W wyniku powołania likwidatora oraz braku bezpośredniej kontroli i władzy w spółce, jednostka przestała być spółką zależną w Grupie Kapitałowej Rank Progress. Tym samym Grupa odstępuje od realizacji inwestycji budowy zakładu utylizacji odpadów w Dumfires w Szkocji.

WROCŁAW – podpisanie porozumienia z Gminą Wrocław

W dniu 24 października 2017 roku Emitent, w związku z projektowaną budową osiedla mieszkaniowego Port Popowice, podpisał porozumienie z Gminą Wrocław w zakresie przebudowy ul. Popowickiej z ul. Wejherowską, ul. Zajęczą oraz ul. Białowieską, a także budowy ścieżek rowerowych po południowej stronie ul. Popowickiej na odcinku od skrzyżowania z ul. Wejherowską, ul. Zajęczą i ul. Białowieską.

WROCŁAW – podpisanie umowy inwestycyjnej

W dniu 15 grudnia 2017 roku Emitent zawarł umowę inwestycyjną z Vantage Development SA, dotyczącą przedsięwzięcia deweloperskiego polegającego na realizacji inwestycji w postaci kompleksu mieszkaniowego Port Popowice z uzupełniającą funkcją handlowo-usługową oraz biurową, położonego we Wrocławiu przy ul. Wejherowskiej i Białowieskiej. Strony zakładają realizację inwestycji w dwóch częściach, które zostaną dodatkowo podzielone na etapy inwestycyjne. Poszczególne etapy mają być realizowane przez specjalnie do tego powołane spółki celowe. W każdej ze spółek celowych Emitent będzie obejmował 45% udziałów, a Vantage Development SA będzie obejmował 55% udziałów. Pierwsza część Inwestycji obejmuje realizację około 1 100 mieszkań i lokali usługowych oraz około 14,5 tys. m² powierzchni biurowej. Druga część inwestycji obejmować będzie realizację około 1 300 mieszkań i lokali usługowych. Realizacja drugiej części inwestycji uwarunkowana jest złożeniem przez Vantage Development S.A. oświadczenia o woli realizacji inwestycji na części nieruchomości oraz złożeniem do depozytu notarialnego kwoty 17 mln PLN, do dnia 31 maja 2018 roku. Docelowo w ramach realizacji całej inwestycji i jej rozliczenia Emitent uzyska zwrot stanowiący ustaloną wartość prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w wysokości 159,6 mln PLN. Strony umowy zakładają koncentrację gruntów przeznaczonych do realizacji inwestycji w spółce Winhall Investments Sp. z o.o., a następnie lokowanie tych gruntów w poszczególnych spółkach celowych.

WROCŁAW – umowa cesji przedwstępnej umowy sprzedaży

W dniu 15 grudnia 2017 roku Emitent dokonał cesji do spółki Winhall Investments Sp. z o.o. przedwstępnej umowy sprzedaży zawartej z BZ WBK SA, a dotyczącej sprzedaży udziału 65/100 w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości, składającej się z działek gruntu oznaczonych numerami ewidencyjnymi 5/4, 5/5 i 5/6 położonych we Wrocławiu przy ul. Wejherowskiej 25-29 i ul. Białowieskiej 2-4. Umowa sprzedaży została wykonana w dniu 19 grudnia 2017 roku, tym samym Winhall Investments Sp. z o.o. nabył ww. udział.

WROCŁAW – podniesienie kapitału w jednostce stowarzyszonej Winhall Investments Sp. z o.o.

W dniu 15 grudnia 2017 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Winhall Investments Sp. z o.o. podjęło uchwałę o podniesieniu kapitału zakładowego z kwoty 5.000,00 PLN do kwoty 54.396.150,00 PLN. Emitent objął udziały o łącznej wartości 25.141.150,00 PLN i pokrył je wkładem pieniężnym uzyskanym z tytułu cesji przedwstępnej umowy sprzedaży 65/100 udziałów w prawie użytkowania nieruchomości, składającej się z działek 5/4, 5/5 i 5/6 położonych we Wrocławiu przy ul. Wejherowskiej 25-29 i ul. Białowieskiej 2-4. W Winhall Investments Sp. o.o. Emitent posiada 45% udziałów, a pozostałe 55% udziałów należy do Vantage Development SA. W dniu 19 lutego 2018 roku wymienione podniesienie kapitału zostało zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym.

WROCŁAW – zawarcie przedwstępnej umowy sprzedaży

W dniu 19 grudnia 2017 roku Emitent podpisał z Winhall Investments Sp. zo.o. przedwstępną umowę sprzedaży udziału wynoszącego 35/100 w prawie użytkowania wieczystego zabudowanej nieruchomości, składającej się z działek gruntu oznaczonych numerami ewidencyjnymi 5/4, 5/6 i 5/5, położonych we Wrocławiu przy ul. Wejherowskiej 25-29 i ul. Białowieskiej 2-4 we Wrocławiu za cenę 29,3 mln PLN. Strony zobowiązały się zawrzeć umowę przyrzeczoną w terminie do 31 maja 2018r.

PERSPEKTYWY ROZWOJU GRUPY.

Perspektywy rozwoju Grupy Kapitałowej opisane zostały w punkcie 6.17.



5.2. WAŻNIEJSZE ZDARZENIA MAJĄCE ZNACZĄCY WPŁYW NA DZIAŁALNOŚĆ ORAZ WYNIKI FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA W ROKU OBROTOWYM LUB KTÓRYCH WPŁYW JEST MOŻLIWY W NASTĘPNYCH LATACH.

Najistotniejsze zdarzenia mające wpływ na działalność oraz wyniki finansowe zostały dodatkowo opisane szczegółowo w punkcie 5.1. niniejszego sprawozdania.

W maju 2018 roku Emitent spodziewa się podpisania z Winhall Investments Sp. z o.o. umowy sprzedaży 35/100 udziałów w prawie użytkownika wieczystego nieruchomości składającej się z działek gruntu 5/4, 5/5 i 5/6 położonych we Wrocławiu przy ul. Wejherowskiej 25-29 i ul. Białawieskiej 2-4. Cena sprzedaży została ustalona na 29,3 mln PLN netto. Z kwoty tej, 18,0 mln PLN zostanie przeznaczony na zabezpieczenie spłaty II raty kredytu nieodnawialnego udzielonego przez Bank Ochrony Środowiska SA.

Na początku II półrocza 2018 Emitent spodziewa się, iż dla inwestycji mieszkaniowej we Wrocławiu zostanie przyznane pozwolenie na budowę pierwszego etapu.

Ponadto w bieżącym roku, Emitent jako inwestor zastępczy będzie nadzorował budowę obiektu handlowego w Olsztynie, prowadzoną przez spółkę zależną Tempo Accesivel LDA Olsztyn Sp.k. oraz będzie występował w roli sponsora zapewniającego odpowiednie środki finansowe konieczne do uzupełnienia wkładu własnego wymaganego przez banki kredytujące budowę tego obiektu. Emitent planuje rozpoczęcie inwestycji w II półroczu 2018 roku.

5.3. INFORMACJE O PODSTAWOWYCH PRODUKTACH, TOWARACH LUB USŁUGACH WRAZ Z ICH OKREŚLENIEM WARTOŚCIOWYM I ILOŚCIOWYM ORAZ UDZIAŁEM POSZCZEGÓLNYCH PRODUKTÓW, TOWARÓW I USŁUG (JEŻELI SĄ ISTOTNE) ALBO ICH GRUP W SPRZEDAŻY EMITENTA OGÓŁEM, A TAKŻE ZMIANACH W TYM ZAKRESIE W DANYM ROKU OBROTOWYM.

Grupa Kapitałowa koncentruje swoją obecną i przyszłą działalność na realizacji następujących kategorii projektów:

- wielkopowierzchniowych centrów handlowo-usługowych;
- śródmiejskich galerii handlowych;
- obiektów handlowych typu park handlowy;
- obiektów o funkcji mieszanej tj. mieszkaniowo-usługowo-biurowej
- wysokorentownych krótkoterminowych projektów inwestycyjnych;
- mini centrów handlowych;
- działalności handlowo-rozrywkowej

Przychody ze sprzedaży Grupy Kapitałowej przedstawiały się następująco:

Przychody ze sprzedaży	2017	2016	2015
	[tys. PLN]	[tys. PLN]	[tys. PLN]
Najem nieruchomości	54 899	62 741	61 666
Sprzedaż nieruchomości	20 877	8 618	5 424
Utylizacja odpadów	26	0	0
Działalność handlowo-rozrywkowa	9 156	8 196	6 619

W roku 2017 w strukturach Grupy Kapitałowej funkcjonowały obiekty handlowe, których przychody z najmu przedstawiono w tabeli poniżej. Spadek przychodów w segmencie najmu nieruchomości za rok 2017, wynika ze sprzedaży Galerii Świdnickiej w maju 2017 roku. Na koniec roku w strukturach Grupy Kapitałowej funkcjonowało sześć obiektów handlowych: w Legnicy, Jeleniej Górze, Grudziądzu, Chojnicach, Oleśnicy i Krośnie o łącznej powierzchni najmu 73,1 tys. m².

Przychody z najmu nieruchomości	2017	2016	2015
	[tys. PLN]	[tys. PLN]	[tys. PLN]
Galeria Piastów w Legnicy	23 824	23 804	21 870
Pasaż Grodzki w Jeleniej Górze	1 033	749	3 471
Galeria Świdnicka w Świdnicy	5 368	14 182	12 930
Pasaż Wiślany w Grudziądzu	2 276	1 740	1 777
Brama Pomorza w Chojnicach	14 309	14 304	13 351
Pogodne Centrum w Oleśnicy	5 094	4 555	4 589
Park Handlowy w Krośnie	2 191	2 053	1 989
Pozostałe przychody z najmu	804	1 354	1 689

W segmencie sprzedaży nieruchomości zdecydowaną większość, bo 18 527 tys. PLN stanowiły przychody ze sprzedaży wynikające z cesji przedwstępnej umowy sprzedaży do Winhall Investments Sp. z o.o. 65/100 udziałów w prawie użytkownika



wieczystego nieruchomości składającej się z działek gruntu 5/4, 5/5 i 5/6 położonych we Wrocławiu. Powyższa kwota przychodu wynika z zastosowania metody praw własności.

5.4. INFORMACJE O RYNKACH ZBYTU, Z UWZGLĘDNIENIEM PODZIAŁU NA RYNKI KRAJOWE I ZAGRANICZNE, ORAZ INFORMACJE O ŹRÓDŁACH ZAOPATRZENIA W MATERIAŁY DO PRODUKCJI, W TOWARY I USŁUGI, Z OKREŚLENIEM UZALEŻNIENIA OD JEDNEGO LUB WIĘCEJ ODBIORCÓW I DOSTAWCÓW, A W PRZYPADKU GDY UDZIAŁ JEDNEGO ODBIORCY LUB DOSTAWCY OSIĄGA CO NAJMNIEJ 10% PRZYCHODÓW ZE SPRZEDAŻY OGÓŁEM - NAZWY (FIRMY) DOSTAWCY LUB ODBIORCY, JEGO UDZIAŁ W SPRZEDAŻY LUB ZAOPATRZENIU ORAZ JEGO FORMALNE POWIĄZANIA Z EMITENTEM

Grupa Kapitałowa od chwili powstania prowadzi swoją działalność na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. W działalność Grupy Kapitałowej oprócz uzyskiwania stabilnych przychodów z czynszów najmu, wpisują się również transakcje sprzedaży centrów handlowych lub nieruchomości, jeśli tylko zdaniem Emitenta uda się za nie uzyskać godziwą cenę i jest to nieodzowne w celu zapewnienia płynności Grupy Kapitałowej.

Grupa Kapitałowa sprzedaje swoje towary usługi i produkty wyłącznie na terenie kraju. W roku 2017 dwóch odbiorców wykazało obroty uznane za znaczące:

- Caliope Investments Sp. z o.o. (*) – obrót odpowiadał 129% przychodom Grupy Kapitałowej
- Winhall Investments Sp. z o.o. – odpowiadał za 22% przychodów Grupy Kapitałowej

() – w przypadku odbiorcy Caliope Investments Sp. z o.o. przychody ze sprzedaży zostały wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w pozycji „wynik na nieruchomościach” po potrąceniu kosztów sprzedaży*

Caliope Investments Sp. z o.o. jest jednostką niepowiązaną z Emitentem, natomiast w Winhall Investments Sp. o.o. Emitent posiada 45% udziałów.

Grupa Kapitałowa zaopatruje się w towary, usługi oraz produkty praktycznie w całości na terenie Rzeczypospolitej Polskiej. W przypadku dostawców żaden z nich nie był w 2017 roku dostawcą dominującym.

5.5. INFORMACJE O ZAWARTYCH UMOWACH ZNACZĄCYCH DLA DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA, W TYM ZNANYCH GRUPIE UMOWACH ZAWARTYCH POMIĘDZY AKCJONARIUSZAMI (WSPÓLNIKAMI), UMOWACH UBEZPIECZENIA, WSPÓŁPRACY LUB KOOPERACJI

Wszystkie umowy znaczące dla działalności Grupy Kapitałowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami zostały przekazane raportami bieżącymi do wiadomości publicznej.

Inne istotne umowy, w tym zawarte umowy kredytowe, zostały opisane w sprawozdaniu w punkcie 5.1. i 5.7.

W punkcie 6.8. sprawozdania opisano zdarzenia po dniu bilansowym, które mogą mieć wpływ na działalność Emitenta w okresie późniejszym.

Emitentowi nie są znane żadne inne istotne umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami (wspólnikami) w tym umowy ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji.

5.6. INFORMACJE O ISTOTNYCH TRANSAKcjACH ZAWARTYCH PRZEZ EMITENTA LUB JEDNOSTKĘ OD NIEGO ZALEŻNĄ Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE, WRAZ Z ICH KWOTAMI ORAZ INFORMACJAMI OKREŚLAJĄCYMI CHARAKTER TYCH TRANSAKcji - OBOWIĄZEK UZNAJE SIĘ ZA SPEŁNIONY POPRZEZ WSKAZANIE MIEJSCA ZAMIESZCZENIA INFORMACJI W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM

Zarówno w roku ubiegłym jak i bieżącym roku sprawozdawczym, zarówno Emitent jak i jego i jego jednostki zależne nie zawierały istotnych transakcji ze stronami powiązanymi na warunkach odbiegających od warunków rynkowych.

5.7. INFORMACJE O ZACIĄGNIĘTYCH I WYPOWIEDZIANYCH W DANYM ROKU OBROTOWYM UMOWACH, DOTYCZĄCYCH KREDYTÓW I POŻYCZEK, Z PODANIEM CO NAJMNIEJ ICH KWOTY, RODZAJU I WYSOKOŚCI STOPY PROCENTOWEJ, WALUTY I TERMINÓW ICH WYMAGALNOŚCI

W roku 2017 Emitent i spółki zależne nie zaciągały żadnych kredytów. Żaden też kredyt nie został wypowiedziany.

Po dniu bilansowym, w dniu 13 marca 2018 roku spółka zależna Emitenta E.F. Progress XI Sp. z o.o. zaciągnęła w mBanku Hipotecznym SA kredyt inwestycyjny w maksymalnej wysokości 6.000.000 EUR. Zgodnie z umową kredytową, nowy kredyt zaciągnięty został na refinansowanie dotychczasowego kredytu dotyczącego finansowania Pogodnego Centrum w Oleśnicy oraz na spłatę przez kredytobiorcę części kwot pożyczek zaciągniętych przez E.F. Progress XI Sp. z o.o. od podmiotów z Grupy

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2017 ROKU

Kapitałowej Rank Progress. Termin spłaty kredytu upływa z dniem 28 marca 2025 roku. Oprocentowanie kredytu oparte jest o zmienną stopę procentową EURIBOR 3M powiększoną o marżę Banku.

W roku 2017 Emitent zaciągnął od jednostek powiązanych następujące pożyczki (dane podano w PLN):

L.p	Data otrzymania pożyczki	Wysokość pożyczki (w dacie otrzymania)	Pożyczkodawca	Data wymagalności
1	2017-03-07	390 000,00	Progress XXIX	2021-12-31
2	2017-03-13	50 000,00	Progress XXIX	2021-12-31
3	2017-05-09	121 000,00	Progress XXIX	2021-12-31
5	2017-06-12	40 888 000,00	Progress XI	2021-12-31
6	2017-07-04	500 000,00	E.F. Progress V	2021-12-31
7	2017-11-06	150 000,00	Progress XXIX	2021-12-31
8	2017-12-07	209 000,00	Progress XXIX	2021-12-31
9	2017-12-11	116 000,00	Progress XXIX	2021-12-31

Wszystkie umowy pożyczek z jednostkami powiązаныmi zostały zawarte w walucie PLN. Oprocentowanie powyższych pożyczek jest oparte o WIBOR 1M powiększony o ustaloną marżę.

W roku 2017 Emitent nie zaciągał żadnych pożyczek od jednostek niepowiązanych.

Wszystkie umowy pożyczek z jednostkami niepowiązаныmi zostały zawarte w PLN.

Nie wystąpiły sytuacje wypowiedzenia umów pożyczek.

5.8. INFORMACJE O UDZIELONYCH POŻYCZKACH, W DANYM ROKU OBROTOWYM ZE SZCZEGÓLNYM UWZGLĘDNIENIEM POŻYCZEK UDZIELONYCH JEDNOSTKOM POWIĄZANYM EMITENTA, Z PODANIEM CO NAJMNIEJ ICH KWOTY, RODZAJU I WYSOKOŚCI STOPY PROCENTOWEJ, WALUTY I TERMINÓW ICH WYMAGALNOŚCI, A TAKŻE UDZIELONYCH I OTRZYMANÝCH W DANYM ROKU OBROTOWYM PORĘCZENIACH I GWARANCJACH, ZE SZCZEGÓLNYM UWZGLĘDNIENIEM PORĘCZEŃ I GWARANCJI UDZIELONYCH JEDNOSTKOM POWIĄZANYM EMITENTA

W roku 2017 Emitent udzielił następujących pożyczek jednostkom zależnym i powiązany (dane podano w PLN):

L.p	Data udzielenia pożyczki	Wysokość pożyczki (w dacie udzielenia)	Pożyczkobiorca	Data wymagalności
1	2017-01-02	3 500,00	Progress XXVI	2021-12-31
2	2017-01-05	11 000,00	Progress XXIX	2021-12-31
3	2017-04-13	11 000,00	Progress II	2021-12-31
4	2017-07-18	703,56	Progress XIV Galeria SKA	2021-12-31
5	2017-07-18	703,56	Progress XIV SKA	2021-12-31
6	2017-07-20	500,00	Tempo Acessivel Lda	2021-12-31
7	2017-07-20	500,00	Codigo de Primavera Unipessoal Lda	2021-12-31
8	2017-08-07	800,00	Progress XIV Oleśnica SKA	2021-12-31
9	2017-09-04	300,00	Progress XII	2021-12-31
10	2017-09-04	300,00	Progress XIV	2021-12-31
11	2017-09-04	300,00	Progress XIX	2021-12-31
12	2017-09-14	8 000,00	Progress XI	2021-12-31

Oprocentowanie powyższych pożyczek jest oparte o WIBOR 1M powiększony o ustaloną marżę.

W roku 2017 roku Emitent nie udzielał żadnych pożyczek jednostkom niepowiązany.



Nie wystąpiły również sytuacje wypowiedzenia pożyczek.

PORĘCZENIA I GWARANCJE UDZIELONE PRZEZ EMITENTA

W dniu 24 października 2017 roku jednostka dominująca Rank Progress S.A. udzieliła gwarancji na dokumentację projektową dotyczącą przebudowy skrzyżowania oraz budowy ścieżek rowerowych związanych z budową osiedla mieszkaniowego Port Popowice 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.

Oprócz powyższej Emitent i jednostki od niego zależne nie udzielały żadnych poręczeń, ani gwarancji o wartości, która byłaby znacząca.

PORĘCZENIA I GWARANCJE UDZIELONE EMITENTOWI

W roku 2017 Emitent lub jednostki od niego zależne nie otrzymały żadnych innych poręczeń ani gwarancji o wartości, która byłaby znacząca.

5.9. OPIS STRUKTURY GŁÓWNYCH LOKAT KAPITAŁOWYCH LUB GŁÓWNYCH INWESTYCJI DOKONANYCH W RAMACH GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA W DANYM ROKU OBROTOWYM

W roku 2017 Emitent nie dokonywał istotnych inwestycji kapitałowych w jednostki zależne, dokonał natomiast jednej istotnej inwestycji kapitałowej w jednostkę stowarzyszoną. Uczestniczył w podniesieniu kapitału zakładowego spółki Winhall Investments Sp. z o.o. w której posiada 45% udziałów. W dniu 15 grudnia 2017 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Winhall Investments Sp. z o.o. podjęło uchwałę o podniesieniu kapitału zakładowego z kwoty 5.000,00 PLN do kwoty 54.396.150,00 PLN. Emitent objął udziały o łącznej wartości 25.141.150,00 PLN i pokrył je wkładem pieniężnym uzyskanym z tytułu cesji przedwstępnej umowy sprzedaży 65/100 udziałów w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości, składającej się z działek 5/4, 5/5 i 5/6 położonych we Wrocławiu przy ul. Wejherowskiej 25-29 i ul. Białowieskiej 2-4. W dniu 19 lutego 2018 roku wymienione podniesienie kapitału zostało zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym.

5.10. OCENA MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH, W TYM INWESTYCJI KAPITAŁOWYCH, W PORÓWNIANIU DO WIELKOŚCI POSIADANYCH ŚRODKÓW, Z UWZGLĘDNIENIEM MOŻLIWYCH ZMIAN W STRUKTURZE FINANSOWANIA TEJ DZIAŁALNOŚCI

Grupa Kapitałowa w ramach dostępnych źródeł finansowania wykorzystuje środki własne oraz kredyty bankowe. Struktura finansowania dopasowana jest do harmonogramu realizacji poszczególnych projektów. Budowa nowych obiektów odbywa się w ramach spółek celowych, dla których pozyskiwane jest finansowanie zewnętrzne. Finansowanie banku ziemi odbywa się poprzez środki własne, co pozwala szybko podejmować decyzje, zwłaszcza w momencie pojawiania się na rynku atrakcyjnych lokalizacji, co ma kluczowe znaczenie dla opłacalności realizowanych inwestycji komercyjnych.

Należy jednak brać pod uwagę fakt, że realizowane i planowane projekty mogą ulegać zmianom, wobec czego Zarząd szuka również innych możliwości, w tym wsparcia finansowego u potencjalnych partnerów, którzy mogliby zagwarantować odpowiedni kapitał finansowy jako wkład własny w zamian za współkontrolę nad danym projektem.

W okresie najbliższych trzech lat planowane jest rozpoczęcie budowy trzech centrów handlowych w Olsztynie, Terespolu i Duchnowie k. Warszawy. Całkowite nakłady kapitałowe na wymienione obiekty wyniosą około 487 mln PLN, a zapotrzebowanie na środki własne ocenia się na 30% planowanych nakładów. Różnica, tj. ok. 70% nakładów powinna pochodzić ze źródeł zewnętrznych – głównie długoterminowych kredytów bankowych. Dodatkowo w II półroczu 2018 roku powinien rozpocząć się pierwszy etap budowy osiedla mieszkaniowego Port Popowice we Wrocławiu, która jest realizowana z Vantage Development SA.

Realizacja planu inwestycyjnego zależy również od planowanej sprzedaży funkcjonujących obiektów handlowych: Centrum Handlowego Brama Pomorza w Chojnicach, Pasażu Wiślanego w Grudziądzu, Pogodnego Centrum w Oleśnicy i Parku Handlowego Miejsce Piastowe k. Krosna, a w następnym etapie także innych obiektów, których budowa wkrótce się rozpocznie. W przypadku opóźnienia procesu sprzedaży poszczególnych nieruchomości, Emitent będzie odpowiednio modyfikował i dostosowywał swoje zamierzenia inwestycyjne do możliwości finansowych i możliwości pozyskania finansowania z innych źródeł. Powodzenie planu inwestycyjnego zatem zależy w głównej mierze od dostępności środków finansowych, których termin i wysokość jest uzależniona od powodzenia procesu sprzedaży poszczególnych nieruchomości handlowych lub gruntowych.



5.11. CHARAKTERYSTYKA STRUKTURY AKTYWÓW I PASYWÓW SKONSOLIDOWANEGO BILANSU, W TYM Z PUNKTU WIDZENIA PŁYNNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA

Struktura aktywów odzwierciedla specyfikę branży deweloperskiej, w której działa Grupa Kapitałowa. Zdecydowanie największą pozycję po stronie aktywów stanowią nieruchomości inwestycyjne. Na koniec 2017 roku stanowiły one 69% aktywów ogółem, udział ten zmniejszył się z 75% w porównaniu do poprzedniego roku na skutek sprzedaży Galerii Świdnickiej w Świdnicy. Aktywa obrotowe stanowiły 24% aktywów ogółem na koniec 2017 roku, udział ten wzrósł z 19% w porównaniu do roku poprzedniego. Zapasy, których stan utrzymał się na zbliżonym poziomie do roku 2016, stanowiły największą pozycję aktywów obrotowych.

Kapitały własne stanowiły 43% pasywów ogółem i wzrosły z 38% udziału na koniec roku 2016. Wzrost ten wynikał z głównie ze zmniejszenia się ogólnej sumy pasywów.

Zobowiązania składały się przede wszystkim z kredytów bankowych. Tradycyjnie stosunkowo niewielki jest udział zobowiązań z tytułu dostaw i usług. W strukturze zobowiązań dominowały zobowiązania długoterminowe, które stanowiły 71% ogółu zobowiązań.

Stopa zadłużenia Grupy Kapitałowej zmniejszyła się do 57% z 62% i znajdowała się na stosunkowo bezpiecznym poziomie.

5.12. OPIS ISTOTNYCH POZYCJI POZABILANSOWYCH W UJĘCIU PODMIOTOWYM, PRZEDMIOTOWYM I WARTOŚCIOWYM

Istotne pozycje pozabilansowe zostały opisane szczegółowo w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej za rok 2017 w punktach 36 i 37 oraz w punkcie 5.8 niniejszego sprawozdania w części dotyczącej udzielonych i otrzymanych gwarancji i poręczeń.

5.13. OCENA, WRAZ Z JEJ UZASADNIENIEM, DOTYCZĄCA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI, ZE SZCZEGÓLNYM UWZGLĘDNIENIEM ZDOLNOŚCI WYWIĄZYWANIA SIĘ Z ZACIĄGNIĘTYCH ZOBOWIĄZAŃ, ORAZ OKREŚLENIE EWENTUALNYCH ZAGROŻEŃ I DZIAŁAŃ, JAKIE GRUPA KAPITAŁOWA EMITENTA PODJĘŁA LUB ZAMIERZA PODJĄĆ W CELU PRZECIWDZIAŁANIA TYM ZAGROŻENIOM

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 zasadniczo 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 są przez Grupę m.in. kredyty inwestycyjne, w tym dodatkowe podwyższenia istniejących kredytów inwestycyjnych (tzw. uwolnienie kapitału kredytu), pożyczki, w tym pożyczki hipoteczne, a także porozumienia z wierzycielami dotyczące prolongaty terminu płatności. Wykorzystanie wymienionych dodatkowych instrumentów ma na celu zwiększenie płynności Grupy Kapitałowej do momentu sprzedaży obiektów handlowych. W chwili obecnej Spółka wykorzystuje wymienione instrumenty do momentu zakończenia powodzeniem trwającego procesu sprzedaży wybranych nieruchomości inwestycyjnych.

Wskaźniki rentowności oraz płynności, o czym szerzej w dalszej części niniejszego raportu, kształtują się dla Grupy na satysfakcjonującym poziomie. Grupa będzie czyniła starania w celu uzyskania jeszcze lepszych wskaźników m.in. poprzez wypracowanie jeszcze większego zysku netto i zmniejszenie poziomu zobowiązań krótkoterminowych. Zobowiązania stanowią 57% sumy bilansowej i w dużej mierze dotyczą one długoterminowych kredytów bankowych finansujących nieruchomości inwestycyjne.

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. Obecnie spółka Rank Müller Jelenia Góra Sp. z o.o. wymaga dodatkowego wsparcia finansowego, które jest na bieżąco udzielane w ramach Grupy Kapitałowej.

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 ostatnim okresie taka potrzeba wystąpiła, w ubiegłym roku Grupa sprzedała obiekt Galerii Świdnickiej w Świdnicy, wpływy z którego zostały przeznaczone m.in. na spłatę pierwszej raty kredytu nieodnawialnego w Banku Ochrony Środowiska SA.

W przypadku pozostałych wybranych nieruchomości handlowych, do których należą: Centrum Handlowe Brama Pomorza w Chojnicach, park handlowy Pasaż Wiślany w Grudziądzu, mini-galeria handlowa Pogodne Centrum w Oleśnicy i park handlowy Miejsce Piastowe k. Krosna prowadzone negocjacje powinny doprowadzić do sprzedaży wymienionych obiektów w najbliższych kilkunastu miesiącach. W bieżącym roku rozpocznie się także budowa osiedla mieszkaniowego Port Popowice we Wrocławiu. Obecnie trwają prace projektowe. Inwestycja jest realizowana z partnerem Vantage Development SA, z którym podpisana została umowa inwestycyjna. Inwestycja we Wrocławiu będzie prowadzona etapami. Pozwolenie na budowę pierwszego etapu spodziewane jest na początku II półrocza 2018 roku. Do każdego etapu będzie powoływana oddzielna spółka celowa, w której Emitent każdorazowo będzie obejmował 45% udziałów. Wpływy z planowanych transakcji będą na poziomie wystarczającym na realizację planu inwestycyjnego Grupy i na 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 wymieniona powyżej Rank Müller Jelenia Góra Sp. z o.o. zostaną w odpowiedni sposób zaopatrzone w środki pozwalające na prowadzenie przez nie 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 i szacuje, iż powinno to zapewnić Grupie nieprzerwaną działalność przez okres co najmniej roku od daty niniejszego sprawozdania.

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

5.14. OBJAŚNIENIE RÓŻNIC POMIĘDZY WYNIKAMI FINANSOWYMI WYKAZANYMI W RAPORCIE ROCZNYM, A WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYMI PROGNOZAMI WYNIKÓW NA DANY ROK.

Zarząd Emitenta nie publikował prognoz wyników na 2017 rok.





6. POZOSTAŁE INFORMACJE

6.1. OPIS ISTOTNYCH CZYNNIKÓW RYZYKA I ZAGROŻEŃ, Z OKREŚLENIEM, W JAKIM STOPNIU GRUPA EMITENTA JEST NA NIE NARAŻONA

Emitent oraz Grupa Kapitałowa prowadzi swoją działalność w otoczeniu i warunkach, które niosą ze sobą liczne ryzyka. Ryzyka te są identyfikowane i oceniane w różnych obszarach działalności i podejmowane są decyzje związanych z dalszym postępowaniem.

Do istotnych czynników ryzyka i zagrożeń, na jakie Emitent i jego spółki zależne są narażone należą:

RYZYKO ZWIĄZANE Z SYTUACJĄ MAKROEKONOMICZNĄ I POLITYCZNĄ W POLSCE

Całość przychodów Grupy Emitenta jest związana z działalnością na rynku krajowym i z tego też względu jest uzależniona pośrednio od czynników związanych z ogólną sytuacją makroekonomiczną Polski, między innymi takich jak poziom bezrobocia, tempo wzrostu gospodarczego, czy poziom inflacji. Perturbacje na międzynarodowych rynkach finansowych oraz niespokojna sytuacja polityczna w krajach sąsiadujących z Polską wpływają na sytuację gospodarczą w kraju. Zmiany tempa krajowego wzrostu gospodarczego, wzrost stopy bezrobocia, zmiany poziomu popytu konsumenckiego, siła nabywcza konsumentów (średnie wynagrodzenie) czy też zmiany kursu PLN wobec walut obcych, mogą w wpływać na sytuację finansową Grupy Emitenta.

Wszelkie przyszłe niekorzystne zmiany jednego lub kilku z powyższych czynników, w szczególności pogorszenie stanu polskiej gospodarki, kryzys walutowy lub kryzys finansów publicznych, mogą mieć negatywny wpływ na wyniki i sytuację finansową Grupy Emitenta.

RYZYKO ZMIAN REGULACJI PRAWNYCH

Pewne zagrożenie mogą stanowić zmiany przepisów prawa lub różne jego interpretacje. Niespójność, brak jednolitej interpretacji przepisów prawa oraz częste nowelizacje pociągają za sobą poważne ryzyko w prowadzeniu działalności gospodarczej, zwłaszcza w zakresie pozyskiwania nieruchomości gruntowych i realizacji inwestycji budowlanych. Ewentualne zmiany, w szczególności przepisów dotyczących działalności przemysłowej, ochrony środowiska, prawa pracy i ubezpieczeń społecznych, prawa handlowego (w tym prawa spółek i prawa regulującego zasady funkcjonowania rynku kapitałowego), mogą zmierzać w kierunku powodującym wystąpienie negatywnych skutków dla działalności Grupy Emitenta. Prawo polskie obecnie znajduje się wciąż w okresie dostosowawczym, związanym z przystąpieniem Polski do Unii Europejskiej. Zmiany przepisów prawa z tym związane mogą mieć wpływ na otoczenie prawne działalności gospodarczej, w tym także Grupę Emitenta.



Jednym ze skutków rozszerzenia Unii Europejskiej jest konieczność harmonizacji polskiego prawa z ustawodawstwem europejskim. Zmianie uległo wiele ustaw i nadal wdrażane są dyrektywy prawa europejskiego, które zmieniają procedury administracyjne, sądowe, a także przepisy regulujące prawo prowadzenia działalności gospodarczej, np. w zakresie stawek podatku od wartości dodanej. Wejście w życie nowych regulacji obrotu gospodarczego może wiązać się z problemami interpretacyjnymi, niekonsekwentnym orzecznictwem sądów, niekorzystnymi interpretacjami przyjmowanymi przez organy administracji publicznej, itp.

Powyższe okoliczności mogą mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy Emitenta.

RYZYKO GEOPOLITYCZNE I KONFLIKTÓW MIĘDZYNARODOWYCH

Zagrożenie może wynikać z nasilających się konfliktów międzynarodowych w pobliżu granic Polski, a także będące ich skutkiem sankcje gospodarcze wprowadzone przez kraje handlujące z Polską. Może to powodować, że rynek Europy Środkowo-Wschodniej zostanie uznany przez inwestorów za zbyt ryzykowny do inwestowania. Mogłoby się to odbić na wzroście kursów walut i wzroście stóp kapitalizacji i dyskontowych, a także spadku liczby transakcji handlowych na rynku nieruchomości handlowych.

RYZYKO WOJNY CELNEJ

Pojawiające się elementy protekcjonizmu USA wobec Unii Europejskiej mogą mieć swoje dalsze reperkusje. Obecnie wprowadzono cła na stal i aluminium. Jeżeli protekcjonizm będzie się rozszerzał na skalę globalną, to może zaistnieć ryzyko wzrostu kosztów materiałów niezbędnych do wznoszenia obiektów handlowych i budynków mieszkalnych.

6.2. CHARAKTERYSTYKA ZEWNĘTRZNYCH I WEWNĘTRZNYCH CZYNNIKÓW ISTOTNYCH DLA ROZWOJU GRUPY ORAZ OPIS PERSPEKTYW ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI GRUPY CO NAJMNIJ DO KOŃCA ROKU OBROTOWEGO NASTĘPUJĄCEGO PO ROKU OBROTOWYM, ZA KTÓRY SPORZĄDZONO SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZAMIESZCZONE W RAPORCIE ROCZNYM, Z UWZGLĘDNIENIEM ELEMENTÓW STRATEGII RYNKOWEJ PRZEZ NIĄ WYPRACOWANEJ

W ocenie Emitenta do zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Grupy Kapitałowej będą miały czynniki przedstawione poniżej:

ŁATWOŚĆ POZYSKIWANIA, STRUKTURA ORAZ KOSZT FINANSOWANIA DŁUŻNEGO

Dostępność finansowania bankowego oraz jego koszt uzależniony jest w dużej mierze od kosztów pozyskania przez banki waluty euro, postrzegania ryzyka w branży deweloperskiej oraz budowlanej, a przede wszystkim od jakości danego projektu inwestycyjnego i oceny ryzyka spłaty kredytu. Obecnie trwa ożywienie na rynku budowlanym oraz oczekiwane są wzrosty wydatków gospodarstw indywidualnych. Jednakże w przyszłości może zdarzyć się osłabienie koniunktury, które znacząco utrudni pozyskanie kredytów bankowych o strukturze i kosztach planowanych przez Grupę, co może negatywnie wpłynąć na zyski realizowane na poszczególnych przedsięwzięciach jak i na terminowości ich realizacji. Sprzedaż nieruchomości z kolei wiąże się z apetytem inwestorów na inwestycje w obiekty handlowe. Istotne wpływy do tych funduszy ostatnimi czasy mogą świadczyć jednak o większych szansach powodzenia sprzedaży obecnie niż w kilku ostatnich latach.

TENDENCJE KRYZYSOWE

Tendencje kryzysowe w strefie euro mogą oddziaływać negatywnie na sytuację makroekonomiczną w Polsce. Pakiety pomocowe dla krajów południa Europy, mogą okazać się bardzo kosztowne. Unia Europejska boryka się z także z kryzysem migracyjnym spowodowanym masowym napływem imigrantów z Azji i Afryki do bogatych krajów członkowskich Unii Europejskiej i Europejskiego Obszaru Gospodarczego.

Fundusze inwestycyjne mogą zacząć szukać bezpiecznych inwestycji na dojrzałych rynkach, a omijać kraje takie jak Polska, wciąż postrzegane jako rynek wschodzący, co może przełożyć się zarówno na możliwość sprzedaży gotowych obiektów handlowych jak i stopy kapitalizacji oraz stopy dyskontowe, które odzwierciedlają ich rentowność i ryzyko.

WAHANIA KURSU PLN WOBEC EUR

Osłabienie złotego wobec euro korzystnie wpływa na wyniki osiągnięte przez Grupę Kapitałową, a w szczególności ma pozytywny wpływ na wysokość przychodów z najmu, które prawie w całości są denominowane w euro oraz wzrost wartości nieruchomości komercyjnych, których wartość ustalana jest w oparciu o zdyskontowane przepływy w euro.

ZMIANY W PRZEPISACH PODATKOWYCH

Od 01 stycznia 2018 roku obowiązują zmiany w podatku dochodowym, wprowadzające nowy rodzaj podatku tzw. podatek od nieruchomości komercyjnych. W świetle nowych przepisów, podatek ten będą odprowadzać właściciele budynków handlowo-usługowych lub budynków biurowych, których wartość początkowa przekracza 10 mln PLN.



TENDENCJE KRYZYSOWE W BUDOWNICTWIE

W przeciągu ostatnich kilku lat szereg firm budowlanych i deweloperskich, w tym poważnych graczy na rynku polskim, było zmuszonych ogłosić upadłość lub boryka się z kłopotami finansowymi. Dalsza, negatywna tendencja, szczególnie w kontekście planowanego zakończenia szeregu poważnych projektów infrastrukturalnych, może negatywnie wpłynąć na możliwość utrzymania płynności przez generalnych wykonawców oraz ich podwykonawców. W konsekwencji Grupa jest narażona na ryzyko niewywiązania się przez generalnych wykonawców z umów budowlanych, w tym przede wszystkim na ryzyko opóźnienia prac budowlanych mogące z kolei wpłynąć negatywnie na terminy oddania poszczególnych obiektów do użytkowania i w konsekwencji narazić Grupę na ewentualną utratę najemców lub kary.

POPYT ZE STRONY INWESTORÓW

Utrzymujący się popyt na nieruchomości może umożliwić sprzedaż niektórych aktywów posiadanych przez Spółkę wcześniej niż zaplanowano i z większym zyskiem oraz pozytywnie wpłynąć na stopy kapitalizacji, a co za tym idzie na wyższe zyski z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych. Z drugiej strony, wzmożony popyt może negatywnie wpłynąć na cenę zakupu gruntów, które są skupowane zarówno pod przyszłe inwestycje, jak i do obrotu, oraz na nasilenie działań konkurencji w lokalizacjach zabezpieczonych przez Grupę Kapitałową.

WZROST INFLACJI

Może to znaleźć odzwierciedlenie w stopach procentowych, których wzrost może negatywnie wpłynąć na poziom kosztów odsetkowych. Na obecną chwilę Rada Polityki Pieniężnej zadeklarowała, że przynajmniej do roku 2020, stopy procentowe w Polsce nie będą podwyższone. Tym niemniej, część kredytów jest denominowana w EUR i oprocentowana wg stopy EURIBOR, stawki te są obecnie dość niskie. W kolejnych latach nie można zagwarantować, iż stopa EURIBOR nie będzie rosła, co wpłynęłoby na wzrost kosztów finansowych Grupy Kapitałowej.

NASILENIE KONKURENCJI

Rynek, na którym działa Grupa Emitenta, cechuje wysoki i wciąż rosnący stopień konkurencji. Po wstąpieniu Polski do Unii Europejskiej na polskim rynku rozpoczęły działalność niemal wszystkie znaczące europejskie firmy dewelopersko-inwestycyjne. Zjawisko to zasadniczo wpłynęło na zaostrzenie konkurencji. Grupa Emitenta ogranicza niniejsze ryzyko między innymi poprzez inwestowanie w miastach małych i średniej wielkości, słabo nasyconych nowoczesną powierzchnią handlową oraz rozwój nowych segmentów działalności m.in. związanych z ochroną środowiska.

Dodatkowo Grupa Emitenta może spotkać się z silną konkurencją już na etapie identyfikacji i pozyskiwania gruntów. Fakt ten może spowodować znaczny wzrost cen gruntów, a co za tym idzie negatywnie wpłynąć na rentowność realizowanych przedsięwzięć budowlanych. W celu ograniczenia ryzyka związanego z konkurencją, Grupa Emitenta w trybie ciągłym przeprowadza badania rynku nieruchomości oraz analizy działań konkurencji. Spółka jednocześnie prowadzi politykę pozyskiwania działek zakładającą ich rzetelną i ostrożną ocenę.

RYZYKO PŁYNNOŚCI

Projekty realizowane przez Grupę Kapitałową wiążą się z dużym zaangażowaniem kredytowym, dlatego też Grupa Kapitałowa na bieżąco monitoruje stan przepływów pieniężnych, tak aby obsługa zobowiązań kredytowych nie była w żadnym momencie zagrożona.

Grupa Kapitałowa 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 Kapitałowej 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.

Emitent jest spółką dominującą Grupy Kapitałowej obejmującej 50 jednostek zależnych prowadzących przede wszystkim projekty inwestycyjne z zakresu inwestycji w nieruchomości handlowe, które są na różnych etapach realizacji. Część jednostek zależnych jest na etapie nabywania nieruchomości, część – na etapie procedur administracyjnych prowadzących do uzyskania pozwolenia na budowę, część – na etapie budowy, część na etapie użytkowania i zarządzania wybudowaną nieruchomością. Wszystkie działania inwestycyjne i operacyjne podejmowane przez jednostki zależne są skierowane na osiągnięcie przychodów zarówno z najmu nieruchomości handlowych jak i ich ewentualnej sprzedaży, a w efekcie na zapewnieniu jednostce dominującej cyklicznego i w miarę stabilnego wpływu środków pieniężnych, które mają obsłużyć zarówno koszty działania Spółki, jej źródła finansowania jak i pozwolić na dystrybucję środków do jednostek powiązanych realizujących zakupy nieruchomości i prowadzących procesy inwestycyjne w ramach wieloletniego planu inwestycyjnego. Ewentualne przyszłe zaburzenia w prognozowanych wpływach z jednostek powiązanych do jednostki dominującej mogą doprowadzić do tymczasowych trudności płynnościowych i to pomimo wykorzystania przez Spółkę innych źródeł finansowania, w tym pożyczek od podmiotów zewnętrznych, jak i kredytów bankowych. Zarząd Spółki od kilkunastu miesięcy prowadzi rozmowy z wieloma potencjalnymi nabywcami nieruchomości należących do Grupy Rank Progress. Proces negocjacyjny przy tego typu dużych i skomplikowanych transakcjach jest jednak relatywnie długi. Dodatkowo rynek nieruchomości komercyjnych do pewnego momentu przeżywał przejściowe osłabienie, co wpłynęło na to, że poziom cenowy



ofert dotychczas składanych Zarządowi nie był satysfakcjonujący. Z uwagi na dobro Spółki i wszystkich jej Akcjonariuszy Zarząd nie przystał na owe propozycje, decydując się na dalsze poszukiwanie podmiotów, które byłyby w stanie zaproponować warunki finansowe odpowiadające rzeczywistej, rynkowej wartości nieruchomości należących do Grupy Kapitałowej. Od kilkunastu miesięcy notuje się ożywienie na rynku nieruchomości komercyjnych poparte zawartymi transakcjami, co daje wiarę, iż potencjalna sprzedaż wybranych elementów portfela nieruchomości obędzie się po wartościach godziwych i satysfakcjonujących dla Grupy Kapitałowej Rank Progress. Obecnie w Spółce wystąpiło dodatkowe zapotrzebowanie finansowe związane z koniecznością obsługi bieżących zobowiązań spółki oraz stałego zasilania spółki zależnej Rank Müller Jelenia Góra Sp. z o.o., która wymaga dodatkowego wsparcia finansowego, które jest na bieżąco udzielane przez Emitenta.

Jak wskazano powyżej, przyjęty model biznesowy sprawia, że wpływy wynikające tylko z posiadania 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 na finansowanie nieruchomości. W celu terminowego wywiązywania się przez Grupę zarówno z zobowiązań bieżących, kredytowych jak i inwestycyjnych, ów model zakłada sprzedaż nieruchomości komercyjnych w ciągu kilku lat od wprowadzenia ich do użytkowania, w miarę pojawiania się potrzeb finansowych. W ostatnim okresie taka potrzeba wystąpiła, jednak w planowanym terminie, sprzedaż wybranych nieruchomości nie miała miejsca ze względu na kapryśny rynek inwestycyjny przedłużające się procedury negocjacyjne. W celu utrzymania płynności Emitenta i Grupy, Zarząd Spółki podjął wszelkie niezbędne kroki w celu pozyskania dodatkowych źródeł finansowania, w tym przede wszystkim, pożyczek od stron trzecich i jednostek powiązanych, które zostaną spłacone w momencie dokonania transakcji sprzedaży. Zarząd Spółki ocenia, iż w przypadku pozostałych wybranych nieruchomości handlowych, do których należą: Centrum Handlowe Brama Pomorza w Chojnicach, park handlowy Pasaż Wiślany w Grudziądzu, mini-galeria handlowa Pogodne Centrum w Oleśnicy i park handlowy Miejsce Piastowe k. Krosna prowadzone negocjacje powinny doprowadzić do sprzedaży wymienionych obiektów w okresie kilkunastu miesięcy. W bieżącym roku powinna także rozpocząć się budowa osiedla mieszkaniowego Port Popowice we Wrocławiu. Inwestycja ta realizowana jest wraz z Vantage Development SA, z którym podpisano umowę inwestycyjną. Obecnie trwają prace projektowe, a pozwolenie na budowę pierwszego etapu spodziewane jest na początku II półrocza 2018 roku.

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 środku, w tym wymieniona powyżej Rank Müller Jelenia Góra Sp. z o.o. zostaną w odpowiedni sposób zaopatrzone w środki pozwalające na prowadzenie przez nie 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 i szacuje, iż powinno to zapewnić Grupie nieprzerwaną działalność przez okres co najmniej roku od daty niniejszego sprawozdania.

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

PROBLEMY FINANSOWE KONTRAHENTÓW GRUPY

W szczególności ryzyko to dotyczy najemców nieruchomości komercyjnych, a także firm wykonawczych odpowiedzialnych za realizację poszczególnych projektów inwestycyjnych. Najmniejsze nieruchomości należące do Grupy są wynajmowane zaledwie kilku najemcom i w przypadku utraty płynności jednego lub kilku z nich, rentowność takiego projektu spada znacznie szybciej niż rentowność projektów o większej liczbie najemców. Sytuacja taka, oprócz zmniejszonych przychodów z danego projektu, może spowodować również naruszenie warunków umowy kredytowej, na podstawie której dana nieruchomość jest finansowana i w konsekwencji doprowadzić do konieczności szybszej spłaty kredytu.

Grupa starannie dobiera wykonawców generalnych poszczególnych projektów budowlanych starając się w ten sposób zapewnić ciągłość budowy i jej zakończenie w planowanym terminie. Nie da się jednak wykluczyć, że generalny wykonawca może utracić płynność finansową, co może narazić Grupę na szereg roszczeń ze strony podwykonawców, najemców jak i banku finansującego budowę. Mając te ryzyka na uwadze, Grupa pozyskuje dodatkowe zabezpieczenia od generalnego wykonawcy, a także stale wdraża odpowiednie procedury ograniczające zagrożenia związane z całym procesem budowlanym.

RYZYKO ZWIĄZANE ZE WZROSTEM KOSZTÓW OPERACYJNYCH I INNYCH KOSZTÓW.

Koszty operacyjne i inne koszty Grupy Emitenta mogą wzrosnąć przy równoczesnym braku odpowiedniego wzrostu przychodów. Do czynników, które mogą powodować wzrost kosztów operacyjnych i innych kosztów, zaliczyć można:

- inflację,
- wzrost podatków i innych opłat publicznoprawnych,
- zmiany w przepisach prawa (np. dot. ochrony środowiska, bhp, prawa pracy i administracyjnego) lub w polityce rządowej, które zwiększają koszty utrzymania,
- wzrost kosztów finansowania, w tym w szczególności wzrost stóp procentowych, marży banków, kursu walut obcych,
- wzrost innych kosztów finansowych, w tym na skutek zmian kursu walut obcych i strat na finansowych instrumentach zabezpieczających,
- wzrost kosztów usług obcych, w tym w szczególności usług budowlanych,



- siła przetargowa potencjalnych najemców nieruchomości komercyjnych powodująca zwiększenie nakładów na wykończenie ich lokali handlowych lub alternatywnie zwiększenie partycypacji w kosztach wykończenia lokali ponoszonych przez najemców.
- zmiana przepisów prawa związanych z ochroną środowiska w zakresie w jakim może zwiększyć wydatki inwestycyjne i koszty operacyjne projektów polegających na utylizacji odpadów.

Powyższe okoliczności i wymienione czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację majątkową, finansową lub wyniki Grupy Emitenta.

W celu ograniczenia ryzyka związanego ze wzrostem kosztów finansowania, Grupa Emitenta na bieżąco monitoruje sytuację rynkową i stosuje instrumenty finansowe zabezpieczające przed niekorzystną zmianą kursu walut obcych oraz oprocentowania kredytów. Ryzyko wzrostu innych kosztów znajdujących się pod kontrolą Spółki w tym usług podwykonawców jest ograniczane m.in. poprzez stosowanie procedur przetargowych. Grupa Emitenta na bieżąco monitoruje swoich odbiorców produktów i usług oraz podejmuje adekwatne działania prowadzące do terminowego regulowania swoich wierzytelności.

RYZIKO ZWIĄZANE ZE ZMIANĄ KOSZTÓW BUDOWY

Grupa zawarła i będzie zawierać umowy z wykonawcami robót budowlanych na wykonanie projektów inwestycyjnych i deweloperskich. Ze względu na m.in. wzrost cen materiałów budowlanych, ich deficyt na rynku, wzrost cen generalnego wykonawstwa czy zmianę kursu walut obcych koszty takich projektów mogą ulegać zmianie. W celu ograniczenia ryzyka wzrostu kosztów budowy Grupa na bieżąco monitoruje tendencje rynkowe, a podpisywane umowy mają odpowiednio do sytuacji rynkowej dopasowane parametry, co pozwala na ograniczenie zmienności kosztów budowy.

RYZIKO ZWIĄZANE Z ZALEŻNOŚCIĄ GRUPY OD WYKONAWCÓW ROBÓT BUDOWLANYCH

Grupa Emitenta realizując swoje inwestycje powierza ich wykonanie wyspecjalizowanym firmom budowlanym. Grupa Emitenta sprawuje bieżący nadzór nad wykonywaniem robót budowlanych, jednakże nie jest w stanie zapewnić, że zakontraktowane prace zostaną wykonane przez wykonawców w prawidłowy sposób i w uzgodnionych terminach. Opóźnienia robót i nieprawidłowości w ich wykonaniu mogą spowodować opóźnienie zakończenia inwestycji, a w konsekwencji przyczynić się do wzrostu kosztów ich realizacji. Stosowana przez Grupę Emitenta polityka polega na ograniczaniu ryzyka poprzez zawieranie umów o generalne wykonawstwo wyłącznie z renomowanymi wykonawcami robót budowlanych oraz bieżący nadzór nad pracami budowlanymi.

DOSTĘPNOŚĆ ATRAKCYJNIE ZLOKALIZOWANYCH NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH POD PRZYSZŁE INWESTYCJE

Emitent jednocześnie poszukuje gotowych projektów inwestycyjnych, które mogłyby skompensować ewentualne negatywne skutki przesunięcia w czasie planowanych budów, wobec których procedury administracyjne uległy wydłużeniu. W celu ograniczenia powyższego ryzyka Grupa stworzyła bank ziemi pod przyszłe projekty inwestycyjne i deweloperskie oraz rozwinęła wewnętrzny dział ekspansji, zajmujący się pozyskiwaniem nieruchomości. Nie można także wykluczyć, iż w trakcie realizacji projektu Grupa nie natknie się na nieprzewidziane czynniki, które mogą spowodować opóźnienie lub zwiększyć koszt przygotowania gruntu np. wody gruntowe, niestabilność dolnych warstw gruntu i związaną z tym konieczność jego wymiany, ukształtowanie terenu czy znaleziska archeologiczne.

Dodatkowo czynnikiem zewnętrznym mogącym mieć wpływ dla rozwoju działalności zakładów utylizacji, są procedury administracyjne wpływające z ustaw z zakresu ochrony środowiska, a w szczególności uzyskanie decyzji o uwarunkowaniach środowiskowych, które wymagają szerokich konsultacji ze wszystkimi stronami mogącymi mieć wpływ na wydanie zgody środowiskowej. Ponadto ustawodawca zapewnił szeroki udział społeczeństwa w wyborze lokalizacji, co może wywołać protesty mieszkańców.

WEWNĘTRZNE CZYNNIKI ISTOTNE DLA ROZWOJU GRUPY KAPITAŁOWEJ:

ŚCIŚLE OKREŚLONA STRATEGIA ROZWOJU

Zarząd Emitenta nie może zapewnić, że cele strategiczne zostaną osiągnięte. Rynki, na których działa Grupa Emitenta, podlegają ciągłym zmianom, których kierunek i natężenie zależne są od wielu czynników. Dlatego przyszła pozycja rynkowa, sytuacja majątkowa oraz przychody i zyski Grupy Emitenta zależne są od zdolności do wypracowania i wdrożenia długoterminowej strategii oraz warunków i trendów otoczenia rynkowego. Podjęcie jakichkolwiek nietrafnych decyzji wynikających z niewłaściwej oceny sytuacji lub niezdolność adaptacji do dynamicznie zmieniających się warunków rynkowych może mieć negatywne skutki dla wyników finansowych Grupy Emitenta. W celu zminimalizowania ww. ryzyka Grupa Emitenta stara się analizować wszystkie czynniki decydujące o wyborze strategii w perspektywie krótko- jak i długoterminowej, tak aby możliwe było maksymalnie precyzyjne określenie kierunku i charakteru zmian otoczenia rynkowego.



DOŚWIADCZENIE KADRY WŁAŚCICIELSKIEJ I ZARZĄDZAJĄCEJ

Grupa zatrudnia wysokiej rangi specjalistów w zakresie ekspansji, prowadzenia procedur administracyjnych związanych z nieruchomościami, z zakresu nadzorowania budów, pozyskiwania finansowania, komercjalizacji obiektów i kilku innych. Ich odejście może wiązać się z tymczasowym negatywnym wpływem na jej działalność.

W związku z powyższym, Emitent jest zależny od osób pełniących funkcje kierownicze. Prezes Zarządu Spółki posiada szerokie doświadczenie zdobyte na polskim rynku nieruchomości, a także podczas zarządzania Spółką. Odejście Prezesa Emitenta, może negatywnie wpłynąć na zdolność Emitenta i całej Grupy Kapitałowej do prowadzenia działalności, co mogłoby mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową czy jej wyniki.

UGRUNTOWANA POZYCJA W BRANŻY, poparta wieloma realizacjami oraz dobra ocena kredytowa, której nadwątlenie może negatywnie odbić się na zaufaniu partnerów biznesowych, instytucji finansowych, najemców i inwestorów.

WSPÓŁPRACA Z SILNYMI I STABILNYMI SIECIAMI DETALICZNYMI

Sieci te dają jedną z podstaw do dalszego rozwoju Grupy. Pogorszenie relacji może spowodować, że wysoko rentowne krótkoterminowe projekty przestaną być realizowane i w konsekwencji Grupa może nie pozyskać odpowiedniego finansowania koniecznego na długoterminowe projekty inwestycyjne. Również pogorszenie relacji z sieciami detalicznymi może negatywnie odbić się na rentowności oraz wielkości przychodów osiąganych z projektów inwestycyjnych z kategorii parków, centrów oraz galerii handlowych.

TERMINOWE ROZPOCZĘCIE BUDÓW ZAPLANOWANYCH OBIEKTÓW HANDLOWYCH

Ewentualne opóźnienia w procedurach administracyjnych w odniesieniu do planowanych obiektów handlowych, skutkują brakiem możliwości rozpoczęcia budowy w zaplanowanym terminie i koniecznością odroczenia rozpoznawania zysków z przeszacowania.

6.3. INFORMACJE O WAŻNIEJSZYCH OSIĄGNIĘCIACH W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU

Zarówno Emitent jak i żadna ze spółek Grupy Kapitałowej nie prowadziły w okresie objętym bieżącym sprawozdaniem działalności w dziedzinie badań i rozwoju.

6.4. INFORMACJE DOTYCZĄCE ZAGADNIENI ŚRODOWISKA NATURALNEGO

Zgodnie z polskim prawem, podmioty użytkujące grunty, na których znajdują się substancje niebezpieczne lub inne zanieczyszczenia, mogą zostać zobowiązane do oczyszczenia gruntów lub zapłaty kar z tytułu ich zanieczyszczenia lub w inny sposób zostać pociągnięte do odpowiedzialności. Ocena ryzyka powstania roszczeń odszkodowawczych, obowiązku ponoszenia kosztów rekultywacji i zapłaty kar administracyjnych z tytułu zanieczyszczenia środowiska jest dla Grupy Emitenta ważnym elementem analizy prawnej i technicznej przeprowadzanej w ramach procesu pozyskiwania gruntów pod przyszłe inwestycje. Nie można jednakże wykluczyć możliwości, że w przyszłości Grupa Emitenta będzie zobowiązana do zapłaty odszkodowań, kar administracyjnych czy ponoszenia kosztów rekultywacji wynikających z zanieczyszczenia środowiska na posiadanych przez Spółkę gruntach. Może to mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy Emitenta. W celu minimalizacji powyższego ryzyka Grupa Emitenta przeprowadza analizy techniczne oraz prawne gruntów nabywanych pod przyszłe projekty inwestycyjne i deweloperskie pod kątem potencjalnych ryzyk związanych z odpowiedzialnością z tytułu ochrony środowiska.

Przepisy ochrony środowiska i ich potencjalne zmiany w przyszłości wywierają również istotny wpływ na obecnie rozwijaną działalność Emitenta polegającą na utylizacji odpadów komunalnych i przemysłowych. Zakłady przetwarzające odpady są zobowiązane do przestrzegania odpowiednich przepisów z zakresu ochrony środowiska. Emitent nie może wykluczyć, że technologia termicznego przekształcania odpadów, którą zamierza zastosować w swoich zakładach nie będzie wymagała dalszych nakładów inwestycyjnych w celu dostosowania do zmieniających się przepisów prawnych, nie będzie możliwe uzyskanie odpowiednich decyzji administracyjnych z zakresu ochrony środowiska umożliwiających realizację zakładów w danej lokalizacji jak również iż nie wystąpią w przyszłości zdarzenia ponadnormatywnej emisji substancji szkodliwych do środowiska naturalnego. W efekcie Emitent może być narażony na dodatkowe koszty dostosowania się do nowych przepisów, zarzucenie rozpoczętych projektów, kary, odszkodowania jak i koszty usunięcia zanieczyszczeń środowiska. Może to mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy Emitenta.

Obecne analizy nie wskazują na wystąpienia negatywnych przepływów pieniężnych związanych z zobowiązaniami powstałymi wskutek naruszenia przepisów ochrony środowiska lub związanych z koniecznością rekultywacji gruntów.



6.5. INFORMACJE DOTYCZĄCE ZATRUDNIENIA

Zatrudnienie w Grupie Kapitałowej Rank Progress na koniec roku 2017 i 2016 przedstawiało się odpowiednio:

Zatrudnienie	Stan na 31.12.2017	Stan na 31.12.2016
Pracownicy umysłowi	32	38
Pracownicy fizyczni	62	65
Razem	94	103

6.6. BIEGŁY REWIDENT**6.6.1. DATA ZAWARCIA PRZEZ EMITENTA UMOWY, Z PODMIOTEM UPRAWNIONYM DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH, O DOKONANIE BADANIA LUB PRZEGLĄDU SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO LUB SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ORAZ OKRESIE, NA JAKI ZOSTAŁA ZAWARTA TA UMOWA**

W dniu 26 czerwca 2017 roku Zarząd Spółki Rank Progress S.A. zawarł ze spółką B-Think Audit Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu umowę na badanie jednostkowego sprawozdania finansowego Rank Progress S.A. oraz umowę na badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Rank Progress sporządzonych zgodnie z Ustawą o rachunkowości (jednostkowe) i Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (skonsolidowane) oraz Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2017 roku oraz wyrażenia o nich opinii oraz sporządzenia raportu z badania. Przedmiotowe prace, zgodnie z umową powinny zostać wykonane w terminie do 29 marca 2018 roku.

Jednocześnie w dniu 26 czerwca 2017 Zarząd Spółki Rank Progress S.A. zawarł ze spółką B-Think Audit Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu umowę na przeprowadzenie przeglądu jednostkowego śródrocznego sprawozdania finansowego Rank Progress S.A. i śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Rank Progress sporządzonego zgodnie z Ustawą o rachunkowości (jednostkowe) i Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (skonsolidowane) oraz Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim, za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2017 roku i sporządzenia raportów z przeglądu. Zgodnie z umową przeglądy śródrocznego sprawozdania finansowego Rank Progress S.A. oraz skonsolidowanego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Rank Progress zostały wykonane do dnia 27 września 2017 roku.

6.6.2. WYNAGRODZENIE PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH, WYPŁACONE LUB NALEŻNE ZA ROK OBROTOWY**BADANIE ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

- Audytor zobowiązał się do zbadania jednostkowego sprawozdania finansowego Emitenta za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2017 roku oraz wyrażenia o nim opinii oraz sporządzenia raportu z badania za cenę 29 000,00 PLN powiększoną o podatek od towarów i usług.
- Wynagrodzenie za zbadanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2017 roku oraz wyrażenia o nim opinii oraz sporządzenia raportu z badania zostało ustalone w wysokości 28.000,00 PLN powiększone o podatek od towarów i usług.
- Za dokonanie badania rocznych sprawozdań finansowych spółek zależnych: Rank Müller Jelenia Góra Sp. z o.o., Progress XXIII Sp. z o.o. i Progress XIII Sp. z o.o., Audytor otrzyma łączne wynagrodzenie w wysokości 26.000 PLN netto.

INNE USŁUGI POŚWIADCZAJĄCE, W TYM PRZEGLĄD SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

- Za dokonanie przeglądu śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego Emitenta sporządzonego za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2017 roku i sporządzenia raportu z przeglądu Audytor otrzymał wynagrodzenie netto w kwocie 18.000,00 zł powiększone o podatek od towarów i usług.
- Za dokonanie przeglądu skonsolidowanego śródrocznego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2017 roku i sporządzenia raportu z przeglądu Audytor otrzymał wynagrodzenie netto w kwocie 36.000,00 PLN powiększone o podatek od towarów i usług.

USŁUGI DORADZTWA PODATKOWEGO

Audytor badający sprawozdania finansowe nie świadczył w roku 2017 ani po jego zakończeniu do dnia publikacji niniejszego sprawozdania usług doradztwa podatkowego.



POZOSTAŁE USŁUGI

Audytor badający sprawozdania finansowe nie świadczył w roku 2017 ani po jego zakończeniu do dnia publikacji niniejszego sprawozdania innych usług.

6.6.3. INFORMACJE DOTYCZĄCE PODMIOTU UPRAWNIIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH DLA POPRZEDNIEGO ROKU OBROTOWEGO

Badanie jednostkowego sprawozdania finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2016 zostało przeprowadzone przez podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych B-Think Audit Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu.

W dniu 02 sierpnia 2016 roku Zarząd Spółki Rank Progress S.A. zawarł ze spółką B-Think Audit Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu umowę na badanie jednostkowego sprawozdania finansowego Rank Progress S.A. oraz umowę na badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Rank Progress sporządzonych zgodnie z Ustawą o rachunkowości i Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 roku oraz wyrażenia o nich opinii oraz sporządzenia raportu z badania. Przedmiotowe prace, zgodnie z umową zostały wykonane w terminie do 31 marca 2017 roku.

Jednocześnie w dniu 02 sierpnia 2016 roku Zarząd Spółki Rank Progress S.A. zawarł ze spółką B-Think Audit Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu umowę na dokonanie przeglądu jednostkowego śródrocznego sprawozdania finansowego Rank Progress S.A. i śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Rank Progress sporządzonego zgodnie z Ustawą o rachunkowości i Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim, za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2016 roku i sporządzenia raportów z przeglądu. Zgodnie z umową przeglądy śródrocznego sprawozdania finansowego Rank Progress S.A. oraz skonsolidowanego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Rank Progress zostały wykonane do dnia 31 sierpnia 2016 roku.

Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych za poprzedni rok obrotowy wyniosło:

BADANIE ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

- Audytor zobowiązał się do zbadania jednostkowego sprawozdania finansowego Emitenta za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 roku oraz wyrażenia o nim opinii oraz sporządzenia raportu z badania za cenę 28 000,00 PLN powiększoną o podatek od towarów i usług.
- Wynagrodzenie za zbadanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 roku oraz wyrażenia o nim opinii oraz sporządzenia raportu z badania zostało ustalone w wysokości 29.000,00 PLN powiększone o podatek od towarów i usług.

INNE USŁUGI POŚWIADCZAJĄCE, W TYM PRZEGLĄD SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

- Za dokonanie przeglądu śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego Emitenta sporządzonego za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2016 roku i sporządzenia raportu z przeglądu Audytor otrzymał wynagrodzenie netto w kwocie 18.000,00 zł powiększone o podatek od towarów i usług.
- Za dokonanie przeglądu skonsolidowanego śródrocznego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2016 roku i sporządzenia raportu z przeglądu Audytor otrzymał wynagrodzenie netto w kwocie 36.000,00 PLN powiększone o podatek od towarów i usług.
- Za dokonanie badania rocznych sprawozdań finansowych spółek zależnych: Rank Müller Jelenia Góra Sp. z o.o., Progress XXIII Sp. z o.o., Progress XI Sp. z o.o. i Progress XIII Sp. z o.o., Audytor otrzyma łączne wynagrodzenie w wysokości 34.000 PLN netto.

USŁUGI DORADZTWA PODATKOWEGO

Audytor badający sprawozdania finansowe nie świadczył w roku 2016 ani po jego zakończeniu do dnia publikacji niniejszego sprawozdania usług doradztwa podatkowego.

POZOSTAŁE USŁUGI

Audytor badający sprawozdania finansowe nie świadczył w roku 2016 ani po jego zakończeniu do dnia publikacji niniejszego sprawozdania innych usług.

6.7. INFORMACJE O POSIADANYCH PRZEZ SPÓŁKĘ ODDZIAŁACH (ZAKŁADACH)

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym Spółka nie posiadała żadnych oddziałów (zakładów).



6.8. OPIS ISTOTNYCH ZDARZEŃ ISTOTNIE WPŁYWAJĄCYCH NA DZIAŁALNOŚĆ EMITENTA I JEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ JAKIE NASTĄPIŁY W ROKU OBROTOWYM, A TAKŻE PO JEGO ZAKOŃCZENIU, DO DNIA ZATWIERDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Do najważniejszych zdarzeń, które miały istotny wpływ na działalność Emitenta jakie nastąpiły w przedmiotowym roku obrotowym należą przede wszystkim zdarzenia opisane w punktach 5.1, 5.2., 5.5. i 5.7.

Istotne zdarzenia, które miały miejsce w Grupie Kapitałowej po dniu bilansowym, do dnia przekazania rocznego sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej to:

- 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 Rank Progress SA oraz Vantage Development S.A. wspólnych przedsiębiorców do realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego dotyczącego pierwszej części inwestycji mieszkaniowej we Wrocławiu
- 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 Emitentem, na podstawie uchwały NWZA z dnia 04 października 2017 roku poprzez przeniesienie całego majątku spółki przejmowanej na Emitenta. Połączenie to odbyło się bez podnoszenia kapitału zakładowego z uwagi na to, iż Emitent był 100% udziałowcem przejmowanej spółki.
- w dniu 19 lutego 2018 roku wpisem do Krajowego Rejestru Sądowego potwierdzono objęcie przez Emitenta 502 823 udziałów spółki Winhall Investments Sp. z o. o. na kwotę 25 141 150,00 PLN. Tym samym podwyższenie kapitału w jednostce stowarzyszonej Winhall Investments Sp. z o. o. zostało zarejestrowane.
- w dniu 13 marca 2018 roku spółka zależna Emitenta E.F. Progress XI Sp. z o.o. zaciągnęła w mBanku Hipotecznym SA kredyt inwestycyjny w maksymalnej wysokości 6.000.000 EUR. Zgodnie z umową kredytową, nowy kredyt zaciągnięty został na refinansowanie dotychczasowego kredytu dotyczącego finansowania Pogodnego Centrum w Oleśnicy oraz na spłatę przez kredytobiorcę części kwot pożyczek zaciągniętych przez E.F. Progress XI Sp. z o.o. od podmiotów z Grupy Kapitałowej Rank Progress. Termin spłaty kredytu upływa z dniem 28 marca 2025 roku. Oprocentowanie kredytu oparte jest o zmienną stopę procentową EURIBOR 3M powiększoną o marżę Banku.
- w dniu 28 marca 2018 roku Emitent podpisał ze spółką Remil Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu przedwstępną umowę zakupu 50% udziałów w spółce Omega Investments Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu za kwotę 20 mln PLN. Umowa przyrzeczona zostanie zawarta w terminie 7 dni od dnia ziszczenia się lub zrzeczenia się warunków zawieszających, lecz nie później niż do dnia 31 grudnia 2018 roku. 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 Wrocławiu przy ulicy Kapitulna i Długa, o łącznej powierzchni 8,9490 ha. Spółka ta realizuje na nieruchomości inwestycję polegającą na budowie zespołu obiektów handlowo-usługowych (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.

Do dnia przekazania rocznego sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej nie stwierdzono żadnych innych, istotnych zdarzeń mogących mieć wpływ na działalność Emitenta i jego Grupy Kapitałowej w przyszłości.

6.9. WSKAŹNIKI FINANSOWE

W roku 2017 przychody ze sprzedaży produktów, usług i towarów wzrosły o 7 % w porównaniu do roku 2016. Wzrost ten był powodowany przede wszystkim większymi przychodami ze sprzedaży towarów, na co wpływ miały przychody w kwocie 18,5 mln PLN wynikające z cesji przedwstępnej umowy sprzedaży do Winhall Investments Sp. z o.o. 65/100 udziałów w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości składającej się z działek 5/4, 5/5 i 5/6 położonych we Wrocławiu. Powyższa kwota przychodu wynika z zastosowania metody praw własności. Zysk na sprzedaży wzrósł z kolei o 27 %, co było konsekwencją nie tylko wzrostu przychodów, ale także ograniczeniem kosztów operacyjnych.

Wskaźniki rentowności uległy pogorszeniu. Było to spowodowane spadkiem kursu EUR wobec PLN, co wpłynęło na obniżenie wartości posiadanego portfela obiektów handlowych i w konsekwencji ujemny wynik na nieruchomościach.

Wskaźniki rentowności:

Wskaźnik	Opis	2017	2016
Rentowność operacyjna sprzedaży	$\frac{\text{Zysk na działalności operacyjnej}}{\text{Przychody ze sprzedaży}}$	0,4%	81,0%
Rentowność netto sprzedaży	$\frac{\text{Zysk netto}}{\text{Przychody ze sprzedaży}}$	2,1%	19,2%
Rentowność na kapitale własnym (ROE)	$\frac{\text{Zysk netto}}{\text{Kapitał własny}}$	0,5%	4,6%
Rentowność na aktywach (ROA)	$\frac{\text{Zysk netto}}{\text{Suma aktywów}}$	0,2%	1,6%



Wskaźniki płynności wzrosły w porównaniu do roku 2016. Było to spowodowane wzrostem aktywów obrotowych.

Wskaźniki płynności:

Wskaźnik	Opis	2017	2016
Wskaźnik płynności bieżącej	Aktywa obrotowe	1,46	1,34
	Zobowiązania krótkoterminowe		
Wskaźnik płynności szybkiej	Aktywa obrotowe – Zapasy	0,64	0,51
	Zobowiązania krótkoterminowe		

Wskaźnik zadłużenia Grupy Kapitałowej kolejny rok z rzędu zmniejszył się i równocześnie wzrosło pokrycie aktywów trwałych kapitałem własnym, co było wynikiem sprzedaży Galerii Świdnickiej w Świdnicy oraz zanotowanemu zyskowi netto. W strukturze zobowiązań, nadal utrzymywała się korzystna struktura znacznej przewagi zobowiązań długoterminowych nad krótkoterminowymi.

Wskaźniki zadłużenia:

Wskaźnik	Opis	2017	2016
Wskaźnik zadłużenia ogółem	Zobowiązania ogółem	0,57	0,62
	Suma aktywów		
Pokrycie aktywów trwałych kapitałem własnym	Kapitał własny	0,57	0,46
	Aktywa trwałe		
Struktura zadłużenia	Zobowiązania długoterminowe	2,50	3,53
	Zobowiązania krótkoterminowe		

Wybrane wskaźniki finansowe zostały dodatkowo opisane w punkcie 6.11. niniejszego sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej Rank Progress S.A.

6.10. INFORMACJE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH W ZAKRESIE

a) ryzyka: zmiany cen, kredytowego, istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych oraz utraty płynności finansowej, na jakie narażona jest Grupa Kapitałowa.

Główne rodzaje ryzyka wynikającego z instrumentów finansowych Grupy Kapitałowej obejmują ryzyko stopy procentowej przepływów pieniężnych, ryzyko walutowe, ryzyko kredytowe. Zarząd weryfikuje i uzgadnia zasady zarządzania każdym z tych rodzajów ryzyka.

Ryzyko stopy procentowej

Grupa w szerokim zakresie korzysta z oprocentowanego finansowania zewnętrznego w postaci kredytów budowlanych, inwestycyjnych, obrotowych nieodnawialnych, obrotowych rewolwingowych, na uwolnienie kapitału ze zrealizowanych inwestycji oraz linii kredytowych w rachunku bieżącym zarówno w walucie EURO, jak i PLN. W konsekwencji Grupa jest narażona na ryzyko zmienności oprocentowania tych instrumentów dłużnych, które są oprocentowane stopą zmienną. W celu ograniczenia powyższego ryzyka, Grupa zabezpiecza ryzyko odsetkowe przy większości kredytów inwestycyjnych zaciągniętych przez Grupę stosując instrumenty typu IRS (Interest Rate Swap), które zamieniają zmienną stopę na stałą stopę procentową. W przypadku oczekiwanych niekorzystnych zmian stóp procentowych Spółka nadal będzie korzystała z odpowiednich instrumentów w celu zapobieżenia zwiększenia kosztów finansowych i ewentualnego naruszenia zapisów umownych. Ewentualne trwające turbulencje na rynkach finansowych mogą jednak spowodować, że ocena tego ryzyka może w przyszłości ulec zmianie.

Ryzyko przepływu środków pieniężnych

Na bieżąco monitorowane są przepływy finansowe. W celu zabezpieczenia środków pieniężnych na planowane inwestycje i wydatki, Spółka projektuje swoje przyszłe przepływy finansowe w celu określenia zapotrzebowania na środki pieniężne w danym momencie i ich zabezpieczenie. Polityka zarządzania przepływami pieniężnymi obejmuje m. in. wykorzystywanie zewnętrznych źródeł finansowania w postaci kredytów krótkoterminowych oraz pożyczek, jak i sterowanie terminami poszczególnych transakcji zakupu i sprzedaży nieruchomości.

Ryzyko walutowe

Działalność Grupy Kapitałowej Emitenta podlega wpływowi wahań kursów walutowych, a w szczególności kursu euro. Grupa zawiera znaczną część umów, w tym umowy najmu i umowy kredytowe, w euro. Wprawdzie umowy kredytowe są zawierane w euro tylko w przypadku, gdy w ocenie Zarządu stanowią naturalne zabezpieczenie zmienności przychodów z czynszów najmu denominowanych w euro pochodzących z nieruchomości finansowanych tymi kredytami, nie można wykluczyć jednak, że zmiany kursów walut w stosunku do złotego mogą mieć istotny wpływ na wynik Emitenta jak i jego Grupy Kapitałowej. W okresie znacznego wzrostu kursu walut, wzrost ten może mieć pozytywny wpływ na przychody ze sprzedaży, przeszacowanie wartości nieruchomości do wartości godziwej i wyniki Emitenta. W okresie znacznego spadku kursu walut, spadek ten może mieć negatywny wpływ na przychody ze sprzedaży, przeszacowanie wartości nieruchomości do wartości godziwej i wyniki.



Taka zmienność wyniku jest ograniczana przez Emitenta w sposób wskazany powyżej, jak również poprzez odpowiednie strategie zabezpieczeń ustalone z instytucjami finansującymi dany projekt.

Działalność Emitenta podlega wpływowi wahań kursów walutowych, a w szczególności kursu euro. Zgodnie z wiedzą Emitenta przynajmniej do końca 2018 r. przewidywana zmiana kursów walut nie powinna znacząco wpłynąć na działalność Emitenta.

Ryzyko kredytowe

Na dzień bilansowy nie istniała istotna koncentracja ryzyka kredytowego. Wartość bilansowa każdego aktywa finansowego przedstawia maksymalną ekspozycję na ryzyko kredytowe.

Ryzyko kredytowe w największej mierze dotyczy wiarytelności ujętych w bilansie od najemców powierzchni handlowych oraz innych nieistotnych wiarytelności powstałych na skutek pozostałej sprzedaży. Na należności od kontrahentów, których ryzyko kredytowe zostało ustalone powyżej przeciętnego, Spółka dokonała utworzenia odpowiednich odpisów aktualizujących.

b) przyjętych przez Grupę celach i metodach zarządzania ryzykiem finansowym, łącznie z metodami zabezpieczenia istotnych rodzajów planowanych transakcji, dla których stosowana jest rachunkowość zabezpieczeń.

Grupa nie zawiera transakcji, które wymagałyby zastosowania rachunkowości zabezpieczeń jak i nie dokonuje zabezpieczeń obecnych jak i przyszłych transakcji za pomocą pochodnych instrumentów finansowych, wobec których zamierzałyby zastosować rachunkowość zabezpieczeń. W latach ubiegłych Grupa przedstawiała w sprawozdaniach z działalności informację o zawarciu instrumentów pochodnych na zabezpieczanie kursu EURO przy zamianie kredytu denominowanego w PLN na kredyt w EURO, jednak informacja ta była błędna, ponieważ transakcja ta nie kwalifikowała się do zastosowania rachunkowości zabezpieczeń, a dodatkowo nie była to zamiana jednej waluty na drugą, tylko spłata kredytu w PLN środkami uzyskanymi z zaciągniętego kredytu w EURO po ich wymianie na PLN przy zastosowaniu kursu realizacji z zawartego kontraktu terminowego.

Grupa w szerokim zakresie korzysta z finansowania zewnętrznego o zmiennym i stałym oprocentowaniu w celu finansowania poszczególnych przedsięwzięć, w tym od jednostek powiązanych, jak i korzysta z możliwości finansowania swoich produktów poprzez przyszłego nabywcę produktu w celu ograniczenia zaangażowania środków własnych jak i osiągnięcia wymiernych korzyści z zastosowania dźwigni finansowej.

Zewnętrzne finansowanie pochodzi głównie ze współpracujących banków i jego oprocentowanie jest oparte w większości o zmienną stopę procentową WIBOR 3M, EURIBOR1M lub EURIBOR 3M w zależności od rodzaju waluty kredytu. Celem Spółki jest zaspokojenie zobowiązań wynikających z kredytu jak i ograniczenie ryzyka wynikającego ze zmiennego kursu złotówki wobec EURO, w którym denominowane są niektóre przychody Spółki.

Klientami Grupy są w większości renomowane firmy, w tym firmy posiadające wieloletnie doświadczenie w branży handlowej na rynku polskim i zagranicznym. Dodatkowo, w celu ograniczenia ryzyka kredytowego, Spółka stosuje na szeroką skalę instrumenty zabezpieczające np. w postaci zadatków, gwarancji bankowych jak i depozytów gwarancyjnych.

6.11. AKTUALNA I PRZEWIDYWANA SYTUACJA FINANSOWA EMITENTA

Poniżej przedstawiono wybrane dane finansowe pochodzące ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego charakteryzujące sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej.

Pozycja skonsolidowanego sprawozdania finansowego	2017 tys. PLN	2016 tys. PLN	zmiana tys. PLN	zmiana %
Przychody ze sprzedaży	85 142	79 643	+5 499	+7
Koszty działalności operacyjnej	52 626	53 953	-1 327	-2
Zysk na sprzedaży	32 516	25 690	+6 826	+27
Wynik na nieruchomościach	(28 576)	38 915	-67 491	-
Pozostałe przychody operacyjne	1 981	2 107	-126	-6
Pozostałe koszty operacyjne	5 612	2 252	+3 360	+149
Zysk na działalności operacyjnej	309	64 460	-64 151	-99
Przychody finansowe	22 741	5 299	+17 442	+329
Koszty finansowe	20 575	37 708	-17 133	-45
Zysk netto	1 826	15 312	-13 486	-88
Zysk brutto	2 475	32 051	-29 576	-92

Przychody ze sprzedaży w roku 2017 wzrosły w porównaniu do 2016 roku o 7% i osiągnęły wartość 85,1 mln PLN. Niemal 65% przychodów ze sprzedaży stanowiły przychody z najmu powierzchni handlowej w funkcjonujących centrach handlowych w Legnicy, Jeleniej Górze, Grudziądzu, Chojnicach, Oleśnicy i Krośnie. Natomiast 22% udział w przychodach ze sprzedaży



SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2017 ROKU

miało ujęcie cesji przedwstępnej umowy sprzedaży 65/100 udziałów w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości składającej się z działek 5/4, 5/5 i 5/6 położonych we Wrocławiu.

Udało się także ograniczyć koszty działalności operacyjnej. Zużycie materiałów i energii spadło o 5%, a koszty usług obcych udało się zmniejszyć o 29%.

Zwiększenie przychodów ze sprzedaży, przy jednoczesnym ograniczeniu kosztów działalności operacyjnej spowodowało wzrost zysku na sprzedaży, który zwiększył się o 27% i osiągnął wartość 32,5 mln PLN.

Ujemny wynik na nieruchomościach wynikał praktycznie wyłącznie z różnic kursowych. Spadek kursu EUR wygenerował ujemne różnice kursowe w kwocie -33,9 mln PLN, przeszacowania do wartości godziwej dały +7,1 mln PLN, a pozostałe elementy -1,8 mln PLN.

Pozostałe przychody operacyjne utrzymały się praktycznie na tym samym poziomie. Wzrosły natomiast pozostałe koszty operacyjne. Wzrost ten był spowodowany głównie wystąpieniem kosztów po sprzedaży inwestycji Galerii Świdnickiej oraz odpisem aktualizującym wartość udzielonych zaliczek.

Wzrost przychodów finansowych wynika przede wszystkim z wystąpienia dodatnich różnic kursowych od kredytów. Koszty finansowe spadły z uwagi na brak ujemnych różnic kursowych od kredytów, jak i brak odsetek od obligacji, które występowały w latach wcześniejszych.

Pozycja skonsolidowanego sprawozdania finansowego	2017 tys. PLN	2016 tys. PLN	Zmiana tys. PLN	zmiana %
Nieruchomości inwestycyjne	557 242	697 757	-140 515	-20
Inne aktywa trwałe	63 406	60 759	+2 647	+4
Zapasy	107 067	106 488	+579	+1
Inne aktywa obrotowe	84 622	65 840	+18 782	+29
Kapitał własny	351 975	349 955	+2 020	+1
Zobowiązania długoterminowe	328 828	452 600	-123 772	-27
Zobowiązania krótkoterminowe i RMB	131 534	128 289	+3 245	+3
Suma bilansowa	812 337	930 844	-118 507	-13

Wartość nieruchomości inwestycyjnych spadła o 20%. Było to spowodowane głównie sprzedażą Galerii Świdnickiej w Świdnicy w maju 2017 roku. Obecnie największy udział w nieruchomościach mają funkcjonujące galerie handlowe w Legnicy i Chojnicach, które łącznie odpowiadają za ponad 70% wartości nieruchomości inwestycyjnych ogółem.

Wartość innych aktywów trwałych wzrosła na skutek pojawienia się inwestycji w jednostkę stowarzyszoną, obejmującą udziały w spółce Winhall Investments Sp. z o.o. Jednocześnie w ramach tej kategorii spadła wartość środków trwałych w budowie z uwagi na utratę kontroli nad inwestycją w zakład przetwarzania odpadów w Szkocji.

Wartość zapasów w Grupie Kapitałowej nie uległa zmianie. Największy udział w wartości zapasów stanowił grunt we Wrocławiu, którego wartość wynosiła 79,7 mln PLN.

Wartość innych aktywów obrotowych wzrosła o 29%, co było spowodowane głównie pojawieniem się należności od jednostki stowarzyszonej na kwotę 8,7 mln PLN oraz przekwalifikowaniem należności na kwotę 8,3 mln PLN z aktywów trwałych do aktywów obrotowych.

Kapitał własny zwiększył się o 1%, co było głównie wynikiem wypracowania zysku netto w roku 2017.

Zobowiązania długoterminowe zmniejszyły się o 27%, co było wynikiem przejęcia kredytu inwestycyjnego finansującego Galerię Świdnicką w Świdnicy przez nabywcę tej galerii oraz spłatą pierwszej rocznej raty kredytu w BOŚ SA i przekwalifikowaniem kolejnej rocznej raty tego kredytu do zobowiązań krótkoterminowych.

Wybrane wskaźniki charakteryzujące stan majątkowy oraz działalność Grupy Kapitałowej w roku 2017 i 2016:

Wybrane wskaźniki	2017	2016
Rentowność sprzedaży	38%	32%
Rentowność netto	2%	19%
Rentowność kapitału własnego	1%	4%
Stopa zadłużenia	57%	62%
Płynność bieżąca	1,46	1,34

W roku 2017 zmniejszyły się przychody ze najmu powierzchni w centrach handlowych, z uwagi na sprzedaż Galerii Świdnickiej w Świdnicy, lecz w dalszym ciągu miały dominujący udział w przychodach ogółem. Zwiększyły się natomiast przychody ze sprzedaży towarów, co było spowodowane ujęciem w przychodach cesji przedwstępnej umowy sprzedaży udziałów w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości składającej się z działek 5/4, 5/5 i 5/6 położonych we Wrocławiu. Rentowność sprzedaży wzrosła, nie tylko na skutek wzrostu przychodów ze sprzedaży, ale także z uwagi na zmniejszenie się kosztów



działalności operacyjnej. Wskaźniki rentowności netto i kapitału własnego uległy pogorszeniu, głównie na skutek spadku kursu EUR i w konsekwencji wystąpienia ujemnych różnic na posiadanym portfelu nieruchomości inwestycyjnych. Pozytywną tendencją jest, kolejny już rok, spadek stopy zadłużenia, która zmniejszyła się do 57% z 62% i znajduje się na bezpiecznym poziomie.

Płynność bieżąca znacząco się poprawiła z uwagi na wzrost aktywów obrotowych. W przypadku sprzedaży w przyszłości kolejnych obiektów handlowych, płynność bieżąca będzie się dalej poprawiać z uwagi na zmniejszanie się zobowiązań z tytułu kredytów bankowych. Konsekwencją sprzedaży będzie jednak obniżenie przychodów z najmu, co może negatywnie odbić się na wyniku ze sprzedaży. Obniżenie kredytów bankowych spowoduje jednak zmniejszenie kosztów finansowych oraz zmniejszy poziom zadłużenia Grupy Kapitałowej. Realizacja kolejnych nowych projektów inwestycyjnych powinna jednak przyczynić się do pozytywnego wpływu na wynik finansowy roku 2018, gdyż zgodnie z polityką rachunkowości, obiekty te z chwilą rozpoczęcia budowy będą przeszacowane do ich wartości godziwej, co okres.

Obecna sytuacja płynnościowa Grupy została omówiona w punkcie 5.13 niniejszego sprawozdania, gdzie wskazano, w jaki sposób przedłużający się proces sprzedaży wybranych nieruchomości handlowych należących do Grupy Kapitałowej wpływa na obecną sytuację płynnościową; opisano również w tym punkcie czynności podjęte przez Emitenta w celu utrzymania płynności do momentu dokonania sprzedaży nieruchomości. W latach następnych płynność Emitenta będzie w głównej mierze, tak jak dotychczas, zależała od systematyczności i intensywności prowadzenia procesów inwestycyjnych w nowe nieruchomości handlowe, a przede wszystkim od powodzenia procesu sprzedaży tych nieruchomości.

W przyszłości Grupa planuje, że inwestycje mieszkaniowe mogą stać się jednym z jej istotnych przedmiotów działalności. Przede wszystkim Emitent podpisał z Vantage Development SA umowę inwestycyjną dotyczącą budowy osiedla mieszkaniowego Port Popowice we Wrocławiu. Rozpoczęcie inwestycji uzależnione jest od uzyskania pozwolenia na budowę, które wg szacunków Emitenta powinno nastąpić na początku II półrocza 2018 roku. Czas realizacji inwestycji podzielonej na kilka etapów będzie obejmował okres około 8 lat. Łącznie powstanie 2 400 mieszkań oraz około 14,5 tys. m² powierzchni biurowej. Całkowity koszt inwestycji szacowany jest na około 852 mln PLN.

W latach przyszłych, Grupa Kapitałowa nadal zamierza realizować swoją dotychczasową strategię inwestycyjną. Jednostka dominująca podejmuje działania w celu realizowania wysoko rentownych krótkoterminowych projektów inwestycyjnych wraz ze swoimi klientami biznesowymi, które zapewniają wprawdzie jednorazowe wpływy środków, ale o znacznej wielkości, które będą przeznaczane na dalsze inwestycje prowadzone w ramach spółek celowych jako wkład własny. Natomiast spółki celowe będą realizowały budowy, a następnie zarządzały długoterminowymi inwestycjami w nieruchomości tj. centrami i galeriami handlowymi.

Emitent ma nadzieję, że w przyszłości do dalszej współpracy w zakresie realizacji obiektów handlowych oraz innych projektów inwestycyjnych uda mu się pozyskać także nowych partnerów finansowych, dzięki czemu będzie mógł zapewnić dodatkowe środki na zabezpieczenie nieruchomości i jako wkład własny w planowanych inwestycjach w centra i galerie handlowe, które Grupa Kapitałowa zatrzyma we własnym portfelu. Dodatkowo, Emitent w bieżącym roku przede wszystkim skupi się na nadzorowaniu funkcjonowania obiektów handlowych w ramach swojego portfela, nadzorowaniu inwestycji prowadzonych przez spółki celowe i będzie świadczył im usługi zastępstwa inwestorskiego, doradztwa w zakresie wynajmu powierzchni handlowej oraz inne usługi doradcze. W celu zapewnienia powodzenia planu inwestycyjnego, Zarząd Emitenta będzie czynił starania w celu sprzedania wybranych nieruchomości należących do Grupy Kapitałowej. Ich sprzedaż umożliwi pozyskanie środków finansowych na wkład własny do planowanych inwestycji.

6.12. WSKAZANIE POSTĘPOWAŃ TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ, Z UWZGLĘDNIENIEM INFORMACJI W ZAKRESIE

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

E.F. Progress V sp. z o.o. – “przewalutowanie”

W roku 2011 rozliczenia podatku CIT za rok 2009 spółki zależnej od Emitenta E.F. Progress V Sp. z o.o. podlegały kontroli przeprowadzonej przez Urząd Kontroli Skarbowej we Wrocławiu, który stwierdził iż zastąpienie kredytu budowlanego w PLN służącego budowie Galerii Twierdza w Kłodzku przez kredyt inwestycyjny w EUR nastąpiło na podstawie powszechnie rozumianego przewalutowania (tj. zmiany waluty kredytu). Spółka zależna nie zgodziła się ze stanowiskiem UKS, przede wszystkim opierając się na treści umowy z bankiem, gdzie wskazano, że nastąpiła spłata kredytu w PLN (a konsekwencji nie mogło dojść do powszechnie rozumianego przewalutowania) oraz na fakcie zawarcia kontraktu terminowego typu forward na sprzedaż waluty EUR otrzymanej z uzyskanego kredytu inwestycyjnego, w wyniku realizacji którego, spółka otrzymała środki w PLN, które posłużyły spłacie kredytu budowlanego w PLN. Argumenty przedstawione przez spółkę zależną w postępowaniu przed organami skarbowymi zostały wpięw 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. PLN 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 Dyktorowi 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 materiale 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 szczątkowych 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 sędowo-administracyjnego, 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 tożsamy 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 PLN.

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 PLN.

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 sądowno-administracyjnego, 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 obecnie sprawa jest ponownie rozpoznawana przez Dyrektora Urzędu Kontroli Celno-Skarbowej we Wrocławiu (dawniej: Dyrektor Urzędu Kontroli-Skarbowej), który zgodnie z wiedzą Emitenta dokonał szczytkowych 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. Nie mniej jednak, Dyrektor Urzędu Kontroli Celno-Skarbowej 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 Urzędu Kontroli Celno-Skarbowej 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 sądownoadministracyjnego, 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 Legnica, 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 z 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 podatkowego dotyczącego 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 PLN. Tym samym obecnie wartością sporną jest kwota 851 747 PLN.

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 r., 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 nastrożające 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 zasada 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 przez Naczelny 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. 550 tys.). Łączna kwota ewentualnej zaległości wynosi ok. 1,4 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 r. wszczął z urzędu postępowanie w sprawie stwierdzenia wygaśnięcia decyzji z dnia 31 maja 2016 r. 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 r. Organ wydał decyzję w sprawie, w której to decyzji stwierdził wygaśnięcie ww. decyzji z dnia 31 maja 2016 r. 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 umożliwiało 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 PLN. Powyższa kwota podatku jest efektem zakwestionowania Spółce zależnej kwoty ok. 8 mln PLN 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 PLN.

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 PLN.

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 tys. PLN.

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 orzecznictwem 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 Acessivel LDA Olsztyn Sp.k. – użytkowanie wieczyste

Spółka zależna od emitenta Tempo Acessivel LDA Olsztyn Sp.k. 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 PLN 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 PLN, 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 PLN.

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 PLN 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 PLN. 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 wierzycielności dochodzonej przez Gminę Olsztyn z wierzycielnością 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 działaniem 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 PLN 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 PLN.

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 uniemożliwiała 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 PLN netto, tj. 615 000 PLN brutto rocznie.

W dniu 6 października 2015 roku Universal Technology Sp. z o.o. wniosła przeciwko Spółce zależnej powództwo o zapłatę kwoty 615 000 PLN 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 PLN.

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 PLN wraz z odsetkami od 11 lutego 2015 roku oraz zwrot kosztów procesu w kwocie 14.905,00 PLN.

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:

1. roszczenie Universal Technology Sp. z o.o. jest nienależne, ponieważ postanowienie umowne dotyczące obowiązku zapłaty kwoty 615 000 PLN 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;
2. 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;
3. 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 PLN z tytułu zwrotu zadatku, wpłaconego przez Spółkę zależną z tytułu zawartej umowy, ewentualnie wierzytelności w wysokości 2 mln PLN 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 VAT 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 stawiał 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 uzależnił 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. złożone zostały w imieniu powoda uwagi 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

Postępowanie w sprawie powództwa D. Obuchowicza o zapłatę

Powód – Dariusz Obuchowicz wystąpił w roku 2011 z zezwoleniem do próby ugodowej, która rozpatrywana jest przez Sąd Rejonowy w Legnicy oraz w roku 2012 z powództwem o zapłatę (m.in. tytułem odszkodowania) przed Sadem Okręgowym w Zamościu. Powód 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 Sądem 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 Dariusza 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 poczynszy 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 zwrotu pożyczek

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 interwenta 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 roku. Rozprawa została odwołana, nie wyznaczono jeszcze nowego terminu rozprawy. Zarząd ocenia pozytywnie szanse wygrania przedmiotowej sprawy.

Postępowanie w sprawie przeniesienia udziałów

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 podania terminu.

Zawezwania do próby ugodowej

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 Wiślanym w Grudziądzu. Na dochodzoną kwotę związaną z bezprawnym i sprzecznym z umową działaniem MARCPOL II S.A. składają się: odszkodowanie za utratę wartości indywidualnej 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 wniosek 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 wniosek 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.



Sprawy o zapłatę czynszu najmu

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.

Pozew o zapłatę użytkownika wieczystego nieruchomości we Wrocławiu

W dniu 20 marca 2017 r. Sąd wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym z tytułu użytkownika 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 użytkownika 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.

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

6.13. WSZELKIE UMOWY ZAWARTE MIĘDZY SPÓŁKĄ, A OSOBAMI ZARZĄDZAJĄCYMI, PRZEWIDUJĄCE REKOMPENSATĘ W PRZYPADKU ICH REZYGNACJI LUB ZWOLNIENIA Z ZAJMOWANEGO STANOWISKA BEZ WAŻNEJ PRZYCZYNY LUB GDY ICH ODWOŁANIE LUB ZWOLNIENIE NASTĘPUJE Z POWODU POŁĄCZENIA EMITENTA PRZEZ PRZEJĘCIE

Od dnia 16 kwietnia 2014 roku z Prezesem Zarządu, panem Janem Mroczka, obowiązuje kontrakt menedżerski, który przewiduje dwunastomiesięczny zakaz prowadzenia działalności konkurencyjnej po rozwiązaniu lub wygaśnięciu wymienionej umowy. W okresie zakazu, Spółka tytułem odszkodowania będzie wypłacać uprawnionemu comiesięczne odszkodowanie w kwocie 100% wynagrodzenia wypłaconego za ostatni miesiąc świadczenia usług menedżerskich. W przypadku rozwiązania umowy przez Spółkę lub w przypadku odwołania pana Jana Mroczka z pełnienia funkcji Członka Zarządu, przysługuje mu odszkodowanie w wysokości dwudziestoczekrotności wynagrodzenia należnego za ostatni miesiąc świadczenia usług menedżerskich.

Poza umowami wymienionymi nie występują inne pomiędzy Spółką, a osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy ich odwołanie lub zwolnienie następuje z powodu połączenia Emitenta przez przejęcie.

6.14. INFORMACJE O ZNANYCH SPÓŁCE UMOWACH (W TYM RÓWNIEŻ ZAWARTYCH PO DNIU BILANSOWYM), W WYNIKU KTÓRYCH MOGĄ W PRZYSZŁOŚCI NASTĄPIĆ ZMIANY W PROPORCJACH POSIADANYCH AKCJI PRZEZ DOTYCHCZASOWYCH AKCJONARIUSZY I OBLIGATARIUSZY

Emitentowi nie są znane żadne obowiązujące umowy, w tym również zawarte po dniu bilansowym, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić inne zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy i obligatariuszy.

6.15. INFORMACJE O NABYCIU UDZIAŁÓW (AKCJI) EMITENTA, A W SZCZEGÓLNOŚCI CELU ICH NABYCIA, LICZBIE I WARTOŚCI NOMINALNEJ, ZE WSKAZANIEM, JAKĄ CZĘŚĆ KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO REPREZENTUJĄ, CENIE NABYCIA ORAZ CENIE SPRZEDAŻY TYCH UDZIAŁÓW (AKCJI) W PRZYPADKU ICH ZBYCIA

Na dzień 31 grudnia 2017 r. oraz na dzień przekazania niniejszego raportu Rank Progress S.A. posiadał 25.432 akcji własnych zakupionych w roku 2012 ze środków własnych. Ilość ta nie uległa zmianie w porównaniu do danych przedstawionych w poprzednim rocznym sprawozdaniu z działalności. Akcje własne stanowią 0,0684% kapitału zakładowego Emitenta i dają prawo do wykonania 25.432 głosów na Walnym Zgromadzeniu, co stanowi 0,05093% udziałów w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu. Wartość nominalna jednej akcji wynosi 0,1 zł, a łączna wartość nominalna skupionych akcji wynosi 2.543,20 zł. Średnia jednostkowa cena nabycia akcji wyniosła 8,77 zł. Rada Nadzorcza Emitenta na posiedzeniu w dniu 25 czerwca 2015 r. wyraziła zgodę na zbycie przez Spółkę akcji własnych.



6.16. W PRZYPADKU EMISJI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH W OKRESIE OBJĘTYM RAPORTEM - OPIS WYKORZYSTANIA PRZEZ EMITENTA WPŁYWÓW Z EMISJI DO CHWILI SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA Z DZIAŁALNOŚCI

W roku 2017 Emitent nie emitował nowych papierów wartościowych.

6.17. CHARAKTERYSTYKA POLITYKI W ZAKRESIE KIERUNKÓW ROZWOJU GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA

Projekty z zakresu budowy centrów handlowych

Warunkiem dalszego rozwoju Rank Progress S.A. i jej Grupy Kapitałowej jest realizacja strategicznego planu budowy i najmu, odpowiadających potrzebom rynku powierzchni handlowych, w oparciu o profesjonalne projekty centrów handlowych wielkopowierzchniowych jak również śródmiejskich galerii, które są budowane z materiałów wysokiej jakości, bezpieczne i zapewniające wysoki komfort osobom w nich zatrudnionym i odwiedzającym. Dlatego głównym kierunkiem prowadzonych przez Spółkę prac rozwojowych jest pozyskiwanie najlepszych lokalizacji, gromadzenie banku ziemi i przebudowa istniejących obiektów zmieniając ich dotychczasowy charakter w nowoczesne centra handlu i rozrywki z zachowaniem architektury miejsca, w którym się znajdują.

Ponadto w bieżącym roku, Emitent jako inwestor zastępczy będzie nadzorował budowę obiektu handlowego w Olsztynie, prowadzoną przez spółkę zależną Tempo Accesivel LDA Olsztyn Sp.k. oraz będzie występował w roli sponsora zapewniającego odpowiednie środki finansowe konieczne do uzupełnienia wkładu własnego wymaganego przez potencjalne banki kredytujące budowę tego obiektu. Emitent planuje rozpoczęcie inwestycji w II półroczu 2018 roku.

W stosunku do pozostałych projektów inwestycyjnych w obiekty handlowe, Grupa prowadzi prace projektowe, pozyskuje odpowiednie decyzje administracyjne lub skupuje i scala grunty. Projekty te obejmują następujące obiekty handlowe:

Obiekt	Planowany termin oddania do użytkowania
Centrum Handlowe w Olsztynie	II kwartał 2019
Centrum Handlowe w Terespolu	II kwartał 2020
Centrum Handlowe w Duchnowie pod Warszawą	III kwartał 2022

Wymienione powyżej obiekty będą wymagały łącznych nakładów inwestycyjnych wynoszących ok. 487 mln zł, z czego 31 mln PLN już zostało poniesione przez Grupę Kapitałową. Kredytami sfinansowanych zostanie ok. 339 mln zł. Pozostałą kwotę, która wymagana jest jako wkład własny Grupy Emitenta tj. ok. 117 mln zł, Grupa zamierza sfinansować poprzez sprzedaż istniejących jak i przyszłych centrów handlowych.

Realizacja planu inwestycyjnego zależy również od planowanej w najbliższym czasie sprzedaży funkcjonujących obiektów handlowych: Centrum Handlowego Brama Pomorza w Chojnicach, Pasażu Wiślanego w Grudziądzu, Pogodnego Centrum w Oleśnicy i Parku Handlowego Miejsce Piastowe k. Krosna, a w następnym etapie także innych obiektów, których budowa wkrótce się rozpocznie. W przypadku opóźnienia procesu sprzedaży poszczególnych nieruchomości, Emitent będzie odpowiednio modyfikował i dostosowywał swoje zamierzenia inwestycyjne do możliwości finansowych i możliwości pozyskania finansowania z innych źródeł. Powodzenie planu inwestycyjnego zależy zatem w głównej mierze od dostępności środków finansowych, których termin i wysokość jest uzależniona od powodzenia procesu sprzedaży poszczególnych nieruchomości handlowych lub gruntowych.

Wpływy z planowanych transakcji będą na poziomie wystarczającym na realizację planu inwestycyjnego Grupy oraz na regulowanie zobowiązań bieżących, jak i kredytowych przynajmniej w ciągu roku od daty publikacji niniejszego sprawozdania.

W latach przyszłych, Grupa Kapitałowa nadal zamierza realizować swoją dotychczasową strategię inwestycyjną. Jednostka dominująca podejmuje działania w celu realizowania wysoko rentownych krótkoterminowych projektów inwestycyjnych wraz ze swoimi klientami biznesowymi, które zapewniają wprawdzie jednorazowe wpływy środków, ale o znacznej wielkości, które będą przeznaczane na dalsze inwestycje prowadzone w ramach spółek celowych jako wkład własny. Natomiast spółki celowe będą realizowały budowy, a następnie zarządzały długoterminowymi inwestycjami w nieruchomości tj. centrami i galeriami handlowymi.

Spore zainteresowanie ze strony partnerów branżowych realizacją nowych inwestycji w centra handlowe, a także rosnące zainteresowanie ze strony funduszy inwestycyjnych przejmowaniem już funkcjonujących obiektów handlowych, daje podstawę do wiary w pełne powodzenie projektów realizowanych przez Spółkę i jej Grupę Kapitałową. Rozwój gospodarki sprawia, że Polska pozostaje w czołówce Europy pod względem atrakcyjności inwestycyjnej. Jako jeden z nielicznych krajów uniknęła recesji podczas globalnego kryzysu ekonomicznego, odznaczając się w tym czasie jednym z najwyższych wzrostów gospodarczych w regionie. Gwarancja stabilności i bezpieczeństwa ekonomiczne sprawiają, że Polska jest ważnym partnerem dla wielu inwestorów z całego świata. Prognoza wzrostu PKB Polski na poziomie 4,2% na rok 2018 wg NBP, daje podstawy do umiarkowanego optymizmu.



Projekt z zakresu budownictwa mieszkaniowego

Emitent zawarł umowę inwestycyjną z Vantage Development SA, dotyczącą przedsięwzięcia deweloperskiego polegającego na realizacji inwestycji w postaci kompleksu mieszkaniowego Port Popowice we Wrocławiu, z uzupełniającą funkcją handlowo-usługową oraz biurową, położonego przy ul. Wejherowskiej i Białowieskiej. Strony zakładają realizację inwestycji w dwóch częściach, które zostaną dodatkowo podzielone na etapy inwestycyjne. Poszczególne etapy mają być realizowane przez specjalnie do tego powołane spółki celowe. W każdej ze spółek celowych Emitent będzie obejmował 45% udziałów, a Vantage Development SA będzie obejmował 55% udziałów. Pierwsza część Inwestycji obejmuje realizację około 1 100 mieszkań i lokali usługowych oraz około 14,5 tys. m² powierzchni biurowej. Druga część inwestycji obejmować będzie realizację około 1 300 mieszkań i lokali usługowych. Docelowo w ramach realizacji całej inwestycji i jej rozliczenia Emitent uzyska zwrot stanowiący ustaloną wartość prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w wysokości 159,6 mln PLN.

Projekt mieszkaniowy Port Popowice będzie realizowany w okresie najbliższych 8 lat i, w tym czasie Grupa będzie uczestniczyła w rozpoznawaniu udziału w zysku dla poszczególnych etapów inwestycji.

Projekty z zakresu ochrony środowiska i odzysku energii

Grupa prowadzi obecnie prace koncepcyjne i przygotowawcze związane z planami uruchomienia zakładu termicznego przekształcania odpadów komunalnych i przemysłowych w miejscowości Długoszyń (woj. lubuskie). W obecnej chwili Grupa analizuje możliwe scenariusze pozyskania środków na sfinansowanie przedsięwzięcia. Nakłady inwestycyjne w przeważającej mierze zostaną sfinansowane kredytem bankowym, dofinansowaniem z funduszy unijnych, a także rozważa się możliwość zaangażowania inwestorów zewnętrznych, w tym także zagranicznych.

W ocenie Zarządu Emitenta, trwający proces dostosowania prawa polskiego w zakresie gospodarki odpadami do przepisów unijnych oraz wykorzystanie dotychczasowych doświadczeń Emitenta w zakresie współpracy z lokalną administracją stwarzają możliwość efektywnego rozwoju, stąd decyzja Emitenta o wejściu w ten obszar działalności. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa następuje proces systematycznego ograniczania składowania odpadów, co w praktyce oznacza konieczność budowy zakładów przekształcania odpadów w całym kraju. Grupa Emitenta zamierza wykorzystać tę szansę w celu dywersyfikacji swojej działalności i zwiększenia przychodów.

Na chwilę obecną, Grupa Kapitałowa nie zamierza zmieniać istotnie dotychczasowej strategii inwestycyjnej obranej zarówno przez siebie, jak i spółki celowe. Działalność w segmencie odzyskiwania energii z odpadów jest w obecnej chwili działalnością marginalną w stosunku do działalności podstawowej.





7. INFORMACJA O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO

7.1. W ODNIESIENIU DO GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA

Opis głównych cech stosowanych systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych

W Grupie funkcjonuje system kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem, który swoim zasięgiem obejmuje m.in. nadzór nad skutecznością i wiarygodnością procesu sporządzania sprawozdań finansowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych.

W ramach tego systemu Grupa wdrożyła szereg procedur i rozwiązań umożliwiających jego sprawne funkcjonowanie:

- wszystkie projekty realizowane są przez spółki celowe, które są wyodrębnionymi organizacyjnie i finansowo podmiotami służącymi do realizacji konkretnych inwestycji. Każdy z takich podmiotów dysponuje własnym budżetem operacyjnym, którego wykonanie jest monitorowane przez zarówno przez Zarząd jednostki jak i Zarząd Emitenta w okresach miesięcznych. Zarządy analizują bieżące wyniki w oparciu o stosowane narzędzia rachunkowości zarządczej;
- ujednoczenie zasad polityki rachunkowości w ramach Grupy, ujednoczenie metod ewidencji księgowej we wszystkich spółkach zależnych, co sprzyja szybkiemu i niezakłóconemu otrzymywaniu wybranych informacji;
- scentralizowana struktura Grupy Kapitałowej: w znakomitej większości jednostek zależnych, na dwóch członków zarządu obaj pochodzą z zarządu spółki dominującej. Jedynie w spółkach współzależnych, na dwóch członków zarządu jeden jest też członkiem zarządu Rank Progress. Taka struktura zapewnia pełną kontrolę nad przepływem dokumentów, przejrzystość podejmowania decyzji, efektywny proces komunikacji z organami jednostki dominującej;
- jasno określona struktura Emitenta obejmująca działy: ekspansji, inwestycji, komercjalizacji i finansowo-księgowy z wyraźnie ustalonym zakresem obowiązków i kompetencji. Każda ze spółek celowych ma również jasno określoną strukturę, wiele ze spółek nie posiada oprócz osób zatrudnionych w zarządach innych pracowników, a rachunkowość praktycznie wszystkich spółek jest prowadzona przez jeden podmiot co zapewnia szybkość otrzymywania informacji przez zarząd Grupy i przejrzystość transakcji;
- w ramach działu finansowego i kontroli wewnętrznej jednostki dominującej istnieje komórka wyspecjalizowana do przygotowywania sprawozdań finansowych, w tym przeprowadzania konsolidacji sprawozdań w ramach Grupy. Komórka ta podlega bezpośrednio Prezesowi Zarządu;
- stałe monitorowanie bieżącego cash-flow oraz jego prognoza na okres 12 miesięcy, która jest natychmiast aktualizowana w przypadku pojawienia się zdarzeń lub informacji mogących mieć na niego istotny wpływ;
- cyklicznie organizowane zebrania kadry zarządzającej wraz z kluczowymi osobami z kadry kierowniczej w celu omówienia bieżących inwestycji oraz zidentyfikowania w ich ramach ewentualnych obszarów ryzyka, które mogą wpłynąć na opóźnienia inwestycji i tym samym na wyniki finansowe;
- bezpośrednie zaangażowanie w sprawy operacyjne Spółki i jednostek Grupy Kapitałowej członków zarządu oraz przewodniczącego Rady Nadzorczej;
- ściśle określony podział obowiązków oraz dostępu do najbardziej płynnych aktywów jednostek z grupy kapitałowej, w tym do rachunków bankowych;



- podstawowe aktywa Spółki oraz jej jednostek powiązanych tj. nieruchomości inwestycyjne oraz nieruchomości ujęte jako zapasy podlegają regularnej wycenie do ich wartości godziwych przez niezależnych rzeczoznawców z właściwymi uprawnieniami;
- proces budżetowania inwestycji w połączeniu z procesem prognozowania przyszłych przepływów na projekcie umożliwia bieżące śledzenie postępu prac nad projektami inwestycyjnymi, zapotrzebowaniem na środki finansowe i finansowanie zewnętrzne, jego zaawansowaniem i określeniem właściwych momentów do rozpoznania ich wartości godziwych w sprawozdaniach finansowych.

7.2. W ODNIESIENIU DO EMITENTA

a) wskazanie:

- zbioru zasad ładu korporacyjnego, któremu podlega Emitent oraz miejsca, gdzie tekst zbioru zasad jest publicznie dostępny, lub
- zbioru zasad ładu korporacyjnego, na którego stosowanie Emitent mógł się zdecydować dobrowolnie oraz miejsce, gdzie tekst zbioru jest publicznie dostępny, lub
- wszelkich odpowiednich informacji dotyczących stosowanych przez Emitenta praktyk w zakresie ładu korporacyjnego, wykraczających poza wymogi przewidziane prawem krajowym wraz z przedstawieniem informacji o stosowanych przez niego praktykach w zakresie ładu korporacyjnego,

b) w zakresie w jakim Emitent odstąpił od postanowień zbioru zasad ładu korporacyjnego, o którym mowa w lit. a tiret pierwsze i drugie, wskazanie tych postanowień oraz wyjaśnienie przyczyn tego odstąpienia

Zbiór zasad ładu korporacyjnego, któremu podlega Emitent oraz miejsca, gdzie tekst zbioru jest publicznie dostępny.

Emitent podlega zasadom ładu korporacyjnego zawartych w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW” przyjętych przez Radę Giełdy w dniu 4 lipca 2007 r. (wraz z późniejszymi zmianami).

Zbiór zasad „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2016” dostępny jest publicznie pod adresem: <https://www.gpw.pl/dobre-praktyki>

Postanowienia oraz wyjaśnienie przyczyn w zakresie, w jakim Emitent odstąpił od postanowień zbioru zasad ładu korporacyjnego.

Emitent stosuje większość zasad zawartych w „Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW” z wyjątkiem tych opisanych poniżej:

I.R.2.

„Jeżeli spółka prowadzi działalność sponsoringową, charytatywną lub inną o zbliżonym charakterze, zamieszcza w rocznym sprawozdaniu z działalności informację na temat prowadzonej polityki w tym zakresie”.

Wyjaśnienie:

Spółka wspiera incydentalnie działalność w wymienionym zakresie, niemniej jednak nie uznaje, aby stanowiła ona element misji biznesowej i strategii rozwoju mający wpływ na innowacyjność przedsiębiorstwa i jego konkurencyjność.

I.Z.1.3.

„Schemat podziału zadań i odpowiedzialności pomiędzy członków zarządu, sporządzony zgodnie z zasadą II.Z.1”

Wyjaśnienie:

Spółka stoi na stanowisku, iż niewielki stopień skomplikowania struktury korporacyjnej Emitenta, nie wymaga tworzenia schematu wewnętrznego podziału odpowiedzialności i zadań pomiędzy Członków Zarządu.

I.Z.1.11.

„informacja o treści obowiązującej w spółce reguły dotyczącej zmieniania podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, bądź też o braku takiej reguły”

Wyjaśnienie:

Wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego jak i zmiana takiego podmiotu należy do kompetencji Rady Nadzorczej Spółki, która w swoich decyzjach nie stosuje stałej zasady wyboru i zmiany ww. podmiotu.



I.Z.1.15.

„Informacja zawierająca opis stosowanej przez spółkę polityki różnorodności w odniesieniu do władz spółki oraz jej kluczowych menedżerów; opis powinien uwzględniać takie elementy polityki różnorodności, jak płeć, kierunek wykształcenia, wiek, doświadczenie zawodowe, a także wskazywać cele stosowanej polityki różnorodności i sposób jej realizacji w danym okresie sprawozdawczym; jeżeli spółka nie opracowała i nie realizuje polityki różnorodności, zamieszcza na swojej stronie internetowej wyjaśnienie takiej decyzji.

Wyjaśnienie:

Spółka nie stosuje powyższej zasady - przy wyborze osób sprawujących funkcje zarządcze i nadzorcze decydujące znaczenie mają wiedza, kompetencje i doświadczenie poszczególnych kandydatów. Spółka nie posiada opisanej w zasadzie I.Z.1.15. polityki różnorodności w odniesieniu do zatrudnianych osób.

I.Z.1.16.

„Informację na temat planowanej transmisji obrad walnego zgromadzenia - nie później niż w terminie 7 dni przed datą walnego zgromadzenia”,

Wyjaśnienie:

Spółka nie stosuje powyższej zasady - spółka nie transmituje obrad Walnego Zgromadzenia

I.Z.1.19.

„Pytania akcjonariuszy skierowane do zarządu w trybie art. 428 § 1 lub § 6 Kodeksu spółek handlowych, wraz z odpowiedziami zarządu na zadane pytania, bądź też szczegółowe wskazanie przyczyn nieudzielenia odpowiedzi, zgodnie z zasadą IV.Z.13”,

Wyjaśnienie:

Spółka nie stosuje powyższej zasady, gdyż w opinii Rank Progress S.A. publikacja pytań mogłaby naruszyć interesy Akcjonariuszy.

I.Z.1.20.

„Zapis przebiegu obrad walnego zgromadzenia, w formie audio lub wideo”

Wyjaśnienie:

Spółka nie stosuje powyższej zasady - ze względu na fakt, że realizacja powyższej zasady wiąże się z przygotowaniem określonego zaplecza technicznego oraz organizacyjnego, Emitent będzie dążyć do przestrzegania powyższej zasady w przyszłości.

II.Z.1.

„Wewnętrzny podział odpowiedzialności za poszczególne obszary działalności spółki pomiędzy członków zarządu powinien być sformułowany w sposób jednoznaczny i przejrzysty, a schemat podziału dostępny na stronie internetowej spółki”.

Wyjaśnienie:

Zgodnie z przedstawionym stanowiskiem w punkcie I.Z.1.3. spółka nie publikuje schematu podziału na stronie internetowej spółki.

II.Z.2.

„Zasiadanie członków zarządu spółki w zarządach lub radach nadzorczych spółek spoza grupy kapitałowej spółki wymaga zgody rady nadzorczej”.

Wyjaśnienie:



Spółka nie stosuje powyższej zasady - zgody Rady Nadzorczej Spółki na zasiadanie członków zarządu Emitenta w zarządach lub radach nadzorczych spółek spoza grupy kapitałowej Spółki wymaga działalność konkurencyjna.

II.Z.11.

„Rada nadzorcza rozpatruje i opiniuje sprawy mające być przedmiotem uchwał walnego zgromadzenia”.

Wyjaśnienie:

Spółka nie stosuje powyższej zasady - Rada Nadzorcza rozpatruje i opiniuje sprawy mające być przedmiotem uchwał walnego zgromadzenia, których opiniowanie wymagane jest przez Statut Spółki lub inne dokumenty korporacyjne Spółki. Regulamin działania Rady Nadzorczej nie przewiduje obowiązku opiniowania spraw mających być przedmiotem Walnego Zgromadzenia.

III.Z.2.

„Z zastrzeżeniem zasady III.Z.3, osoby odpowiedzialne za zarządzanie ryzykiem, audyt wewnętrzny i compliance podlegają bezpośrednio prezesowi lub innemu członkowi zarządu, a także mają zapewnioną możliwość raportowania bezpośrednio do rady nadzorczej lub komitetu audytu”.

Wyjaśnienie:

Spółka nie stosuje powyższej zasady - Spółka ze względu na rozmiar prowadzonej działalności, nie wyodrębnia w swojej strukturze komórek odpowiedzialnych za realizację zadań w poszczególnych systemach lub funkcjach.

III.Z.3.

„W odniesieniu do osoby kierującej funkcją audytu wewnętrznego i innych osób odpowiedzialnych za realizację jej zadań zastosowanie mają zasady niezależności określone w powszechnie uznanych, międzynarodowych standardach praktyki zawodowej audytu wewnętrznego”.

Wyjaśnienie:

Spółka nie stosuje powyższej zasady - Spółka ze względu na rozmiar prowadzonej działalności, nie wyodrębnia w swojej strukturze komórek odpowiedzialnych za realizację zadań w poszczególnych systemach lub funkcjach.

IV.Z.2.

„Jeżeli jest to uzasadnione z uwagi na strukturę akcjonariatu spółki, spółka zapewnia powszechnie dostępną transmisję obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym”.

Wyjaśnienie:

Spółka nie stosuje powyższej zasady - Spółka nie będzie stosowała tej zasady w związku ze stosunkowo wysokimi kosztami zapewnienia transmisji obrad w czasie rzeczywistym.

IV.Z.11.

„Członkowie zarządu i rady nadzorczej uczestniczą w obradach walnego zgromadzenia w składzie umożliwiającym udzielenie merytorycznej odpowiedzi na pytania zadawane w trakcie walnego zgromadzenia”.

Wyjaśnienie:

W opinii Spółki obecność wszystkich Członków Rady Nadzorczej nie jest obligatoryjna ponieważ na pytania Akcjonariuszy w sposób kompetentny odpowiada zarówno Zarząd i jak i każdy z członków Rady Nadzorczej z osobna. Jednocześnie Zarząd spółki oświadcza, iż w obradach walnego zgromadzenia uczestniczą zawsze Przewodniczący i Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej oraz Prezes Zarządu.

V.Z.6.

„Spółka określa w regulacjach wewnętrznych kryteria i okoliczności, w których może dojść w spółce do konfliktu interesów, a także zasady postępowania w obliczu konfliktu interesów lub możliwości jego zaistnienia. Regulacje wewnętrzne spółki



uwzględniają między innymi sposoby zapobiegania, identyfikacji i rozwiązywania konfliktów interesów, a także zasady wyłączenia członka zarządu lub rady nadzorczej od udziału w rozpatrywaniu sprawy objętej lub zagrożonej konfliktem interesów”.

Wyjaśnienie:

Spółka nie stosuje powyższej zasady - Zarząd Spółki i Rada Nadzorcza na bieżąco analizują potencjalne sytuacje mogące nosić znamiona konfliktu interesów i podejmują odpowiednie decyzje w najlepszym interesie Spółki i Akcjonariuszy. Regulamin Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki określa zasady postępowania w przypadku zaistnienia konfliktu interesów.

VI.Z.4.

„Spółka w sprawozdaniu z działalności przedstawia raport na temat polityki wynagrodzeń, zawierający co najmniej:

- 1) ogólną informację na temat przyjętego w spółce systemu wynagrodzeń,
- 2) informacje na temat warunków i wysokości wynagrodzenia każdego z członków zarządu, w podziale na stałe i zmienne składniki wynagrodzenia, ze wskazaniem kluczowych parametrów ustalania zmiennych składników wynagrodzenia i zasad wypłaty odpraw oraz innych płatności z tytułu rozwiązania stosunku pracy, zlecenia lub innego stosunku prawnego o podobnym charakterze – oddzielnie dla spółki i każdej jednostki wchodzącej w skład grupy kapitałowej,
- 3) informacje na temat przysługujących poszczególnym członkom zarządu i kluczowym menedżerom pozafinansowych składników wynagrodzenia,
- 4) wskazanie istotnych zmian, które w ciągu ostatniego roku obrotowego nastąpiły w polityce wynagrodzeń, lub informację o ich braku,
- 5) ocenę funkcjonowania polityki wynagrodzeń z punktu widzenia realizacji jej celów, w szczególności długoterminowego wzrostu wartości dla akcjonariuszy i stabilności funkcjonowania przedsiębiorstwa”.

Wyjaśnienie:

Spółka nie stosuje powyższej zasady - Wynagrodzenia członków organów zarządzających i nadzorujących Spółki są określane odpowiednio do zakresu zadań, odpowiedzialności z pełnionej funkcji oraz wyników ekonomicznych Spółki. Spółka nie zamierza wprowadzać polityki wynagrodzeń z zastosowaniem zaleceń Komisji Europejskiej, chcąc zachować w tym zakresie większą swobodę decyzyjną. Spółka w sprawozdaniu z działalności podaje informacje dotyczące wynagrodzenia stałego i premii członków zarządu Emitenta oraz innych składników wynagrodzenia, a także informacje dotyczące ewentualnych odpraw dla osób zarządzających.

d) wskazanie akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio znaczne pakiety akcji wraz ze wskazaniem liczby posiadanych przez te podmioty akcji, ich procentowego udziału w kapitale zakładowym, liczby głosów z nich wynikających i ich procentowego udziału w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu;

Na dzień 31 grudnia 2017 roku oraz na dzień przekazania niniejszego sprawozdania do publicznej wiadomości struktura akcjonariatu przedstawia się następująco:

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna akcji (zł)	Liczba głosów na WZA	Udział % w kapitale	Udział % głosów
Jan Mrocza bezpośrednio i pośrednio, w tym:	11 925 043	1 192 504	20 350 086	32,07%	40,75%
<i>Jan Mrocza - bezpośrednio</i>	1 054 514	105 451	2 109 028	2,84%	4,22%
<i>Clarriford Limited</i>	8 746 103	874 610	16 116 632	23,52%	32,28%
<i>Colin Holdings Limited</i>	2 124 426	212 443	2 124 426	5,71%	4,25%
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	20 392 590	56,30%	41,92%
Razem	37 183 550	3 718 355	49 934 510	100,00%	100,00%

Pan Jan Mrocza, Prezes Zarządu Rank Progress S.A. jest właścicielem 100% udziałów w spółce Clarriford Limited oraz 100% udziałów w spółce Colin Holdings Limited. Obie spółki mają swoją siedzibę w Nikozji na Cyprze.



Powyższe zestawienie zostało opracowane w oparciu o informacje przekazane Emitentowi przez poszczególnych Akcjonariuszy w trybie przewidzianym ustawą o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych z dnia 29 lipca 2005 r.

e) wskazanie posiadaczy wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne, wraz z opisem tych uprawnień;

Kapitał zakładowy Emitenta dzieli się na 37.183.550 sztuk akcji, z czego 12.750.960 sztuk stanowią akcje imienne serii A1, które są uprzywilejowane co do głosu na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy w stosunku 2:1. Posiadaczami akcji uprzywilejowanych są:

- Jan Mrocza – 1.054.514 sztuk
- spółka Clarriford Limited, w której jedynym udziałowcem jest Pan Jan Mrocza – 7.370.529 sztuk
- Silver Coast Investment – 4.325.917 sztuk

f) wskazanie wszelkich ograniczeń odnośnie do wykonywania prawa głosu, takich jak ograniczenie wykonywania prawa głosu przez posiadaczy określonej części lub liczby głosów, ograniczenia czasowe dotyczące wykonywania prawa głosu lub zapisy, zgodnie z którymi, przy współpracy spółki, prawa kapitałowe związane z papierami wartościowymi są oddzielone od posiadania papierów wartościowych,

Na dzień złożenia niniejszego raportu rocznego nie występują jakiegokolwiek ograniczenia dotyczące wykonywania prawa głosu.

g) wskazanie wszelkich ograniczeń dotyczących przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Emitenta;

Emitentowi nie są znane żadne inne ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych wyemitowanych przez Emitenta.

h) opis zasad dotyczących powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz ich uprawnień, w szczególności prawo do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji;

Zgodnie ze Statutem, Zarząd spółki Rank Progress S.A. liczy od 2 do 5 członków, w tym Prezesa, powoływanych przez Radę Nadzorczą bezwzględną większością głosów. Liczbę członków Zarządu ustala Rada Nadzorcza. Członkowie Zarządu powoływani są na wspólną 3-letnią kadencję i mogą być powoływani na kolejne kadencje. Członek Zarządu, który złożył rezygnację jest zobowiązany pisemnie poinformować o tym Radę Nadzorczą.

Zarząd reprezentuje Spółkę w sądzie i poza sądem. Do składania oświadczeń i podpisywania w imieniu Spółki wymagane jest współdziałanie: Prezesa Zarządu jednoosobowo (samodzielnie), lub Dwóch Członków Zarządu łącznie lub też Członka Zarządu łącznie z prokurentem.

Zarząd jest organem wykonawczym Spółki, kieruje jej bieżącą działalnością i reprezentuje ją na zewnątrz. Zarząd podejmuje decyzje we wszystkich sprawach Spółki niezastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej przepisami prawa, Statutem Spółki lub uchwałą Walnego Zgromadzenia. Szczegółowe zasady działania Zarządu określone są w Regulaminie Zarządu, uchwalonym przez Zarząd i zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą.

Zarząd Spółki Rank Progress S.A. nie jest upoważniony do podwyższania kapitału w drodze emisji nowych akcji. Uprawnienie to przysługuje Walnemu Zgromadzeniu. Nie jest również uprawniony do wyrażania zgody na emisję przez Spółkę warrantów subskrypcyjnych. Uprawnienie to przysługuje Radzie Nadzorczej.

Zarząd nie jest upoważniony do podejmowania decyzji o wykupie akcji w celu umorzenia. Nabycie akcji własnych przez Spółkę w celu umorzenia wymaga zgody Rady Nadzorczej, a samo umorzenie akcji wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia (z zastrzeżeniem art. 363 § 5 k.s.h.).

Zarząd udziela zgody na zamianę akcji imiennych na akcje na okaziciela. Akcje na okaziciela nie mogą być zamieniane na akcje imienne.

i) opis zasad zmiany statutu lub umowy spółki Emitenta;

Zasady zmiany Statutu Spółki są zgodne z tymi zawartymi w k.s.h. Statut Emitenta nie przewiduje w tym zakresie żadnych odmiennych uregulowań od tych zawartych w w/w akcie prawnym.

j) sposób działania walnego zgromadzenia i jego zasadnicze uprawnienia oraz opis praw akcjonariuszy i sposobu ich wykonywania, w szczególności zasady wynikające z regulaminu walnego zgromadzenia, jeżeli taki regulamin został uchwalony, o ile informacje w tym zakresie nie wynikają wprost z przepisów prawa;

Walne Zgromadzenie działa i obraduje w oparciu o ustawę z dnia 15 września 2000 roku Kodeks Spółek Handlowych (Dz.U. nr 94, poz. 1037 z późn. zmianami), Statut Spółki Rank Progress S.A. z dnia 26 czerwca 2015 roku oraz Regulamin Walnego Zgromadzenia Rank Progress S.A. uchwalony uchwałą nr 2 Walnego Zgromadzenia z dnia 19 października 2007 r. (z późn. zm.)

Walne Zgromadzenie obraduje jako Zwyczajne Walne Zgromadzenie albo Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie. Walne Zgromadzenia odbywają się w Legnicy lub w Warszawie. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd lub inne organy spółki, które to prawo przyznają przepisy k.s.h.



Zwyczajne Walne Zgromadzenie zwoływane jest przez Zarząd i odbywa się w terminie 6 miesięcy po upływie każdego roku obrotowego. Rada Nadzorcza może zwołać Zwyczajne Walne Zgromadzenie, jeżeli Zarząd nie zwoła go w terminie określonym w art. 395 k.s.h.

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd lub Rada Nadzorcza w drodze podjęcia uchwały o zwołaniu Zgromadzenia, jeżeli zwołanie go uzna za zasadne.

Akcjonariusze reprezentujący co najmniej połowę kapitału zakładowego lub co najmniej połowę ogólnej liczby głosów mogą zwołać Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie. Akcjonariusze wyznaczają również przewodniczącego tego Zgromadzenia.

Akcjonariusze reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego mogą żądać zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia i umieszczenia określonych spraw w porządku obrad tego Zgromadzenia. Żądanie zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia należy złożyć Zarządowi na piśmie lub w postaci elektronicznej. Jeżeli w ciągu dwóch tygodni od dnia przedstawienia żądania Zarządowi Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie nie zostanie zwołane, sąd rejestrowy może upoważnić akcjonariuszy występujących z tym żądaniem do zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia akcjonariuszy występujących z tym żądaniem.

Projekty Uchwał proponowanych przez Zarząd, do przyjęcia przez Zgromadzenie oraz inne istotne materiały powinny być przedstawiane Akcjonariuszom wraz z uzasadnieniem i opinią Rady Nadzorczej przed Zgromadzeniem na stronie internetowej Spółki oraz w siedzibie Spółki, nie później niż w terminie 26 dni przed dniem Walnego Zgromadzenia, tak, aby Akcjonariusze mieli możliwość zapoznania się z nimi i ich oceny. Projekty Uchwał zgłaszane przez Akcjonariuszy powinny być niezwłocznie ogłaszane na stronie internetowej Spółki z podaniem daty ich otrzymania i danymi Akcjonariusza, który dany projekt uchwały przygotował, nie później niż na 18 dni przed wyznaczonym terminem Walnego Zgromadzenia.

Uprawniony do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu oraz wykonywać prawo głosu osobiście lub przez Przedstawiciela. Prawo uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu Spółki mają tylko osoby będące akcjonariuszami Spółki na szesnaście dni przed datą Walnego Zgromadzenia (dzień rejestracji uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu). Lista uprawnionych do udziału w Walnym Zgromadzeniu zostanie sporządzona na podstawie wykazu udostępnionego przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych i wyłożona w siedzibie Spółki przez 3 dni powszednie przypadające bezpośrednio przed odbyciem Walnego Zgromadzenia, w godzinach 9.00-16.00. Akcjonariusz Spółki może żądać przysłania mu listy uprawnionych do udziału w Walnym Zgromadzeniu nieodpłatnie pocztą elektroniczną, podając adres na który lista powinna być wysłana.

Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej powinni brać udział w Zgromadzeniu bez potrzeby otrzymania zaproszeń. Nieobecność członka Zarządu lub członka Rady Nadzorczej na Zgromadzeniu wymaga wyjaśnienia, które powinno być wyjaśnione na Zgromadzeniu. Każdy Uczestnik Zgromadzenia może zaprosić na Walne Zgromadzenie nie więcej niż dwie osoby mające mu służyć pomocą (np. tłumacza, prawnika).

Walne Zgromadzenie otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny członek tej Rady, a w przypadku ich nieobecności członek Zarządu. Otwierający Zgromadzenie może podejmować wszelkie decyzje porządkowe niezbędne do rozpoczęcia obrad. Powinien także doprowadzić do niezwłocznego wyboru Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia. Każdy uprawniony do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu ma prawo kandydować na Przewodniczącego, jak również zgłosić do protokołu kandydata na to stanowisko. Przewodniczący niezwłocznie po wyborze, podpisuje listę obecności zawierającą spis Uczestników Zgromadzenia z wyszczególnieniem akcji, jaką każdy z nich posiada oraz ilości głosów im przysługujących.

Po podpisaniu listy obecności i jej sprawdzeniu Przewodniczący poddaje pod głosowanie porządek obrad. Zgromadzenie może przyjąć proponowany porządek obrad bez zmian, zmienić kolejność spraw objętych porządkiem obrad bądź podjąć uchwałę o usunięciu z porządku obrad poszczególnych spraw. Powyższe decyzje mogą zostać podjęte także w trakcie Zgromadzenia. Uchwała o skreśleniu z porządku obrad sprawy w nim umieszczonej może zapaść jedynie w przypadku, gdy przemawiają za nią istotne i rzeczowe powody. Wniosek w takiej sprawie powinien zostać szczególnie umotywowany. Zgromadzenie nie może podjąć uchwały o usunięciu z porządku obrad, bądź o zaniechaniu rozpatrywania sprawy umieszczonej w porządku obrad na wniosek Akcjonariuszy. Po przedstawieniu każdej sprawy zamieszczonej w porządku obrad Przewodniczący sporządza listę osób zgłaszających się do dyskusji, udzielając głosu w kolejności zgłaszających się mówców. Głos można zabierać wyłącznie w sprawach objętych porządkiem obrad w zakresie aktualnie rozpatrywanego punktu tego porządku.

Każdy Akcjonariusz ma prawo wnoszenia podczas obrad Walnego Zgromadzenia propozycji zmian i uzupełnień do projektów uchwał objętych porządkiem obrad Zgromadzenia oraz prawo do wnoszenia własnych projektów uchwał dotyczących spraw objętych porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia – do czasu zamknięcia dyskusji nad punktem porządku obrad obejmującym projekt uchwały, której taka propozycja dotyczy. Uchwały Walnego Zgromadzenia powinny być formułowane w sposób jasny i rzeczowy. Głosowanie nad uchwałami następuje po odczytaniu ich projektów przez Przewodniczącego lub osobę przez niego wskazaną. Po podjęciu każdej uchwały Przewodniczący ogłasza wyniki głosowania i stwierdza, czy uchwała została przyjęta.

Po wyczerpaniu porządku obrad Przewodniczący zamyka Zgromadzenie. Z tą chwilą przestaje ono funkcjonować jako organ Spółki, zaś obecni Uczestnicy Zgromadzenia nie mogą ważnie podejmować uchwał.



k) skład osobowy i zmiany, które w nim zaszły w ciągu ostatniego roku obrotowego oraz opis działania organów zarządzających, nadzorujących lub administrujących Emitenta oraz ich komitetów;

Na dzień bilansowy 31 grudnia 2016 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania z działalności Zarząd Emitenta składał się z dwóch osób. Pan Jan Mroccka pełni funkcję Prezesa Zarządu oraz Pani Małgorzata Mroccka pełni funkcję Wiceprezesa Zarządu

W dniu 02 czerwca 2016 roku Rada Nadzorcza podjęła uchwałę o powołaniu pana Jana Mroczki na nową, trzyletnią kadencję Prezesa Zarządu, która rozpoczęła się w dniu 14 czerwca 2016 roku. W dniu 14 lipca 2016 roku Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę o powołaniu pani Małgorzaty Mroczka na stanowisko Wiceprezesa Zarządu na trzyletnią kadencję, która będzie trwać do dnia 14 czerwca 2019 roku.

Zarząd Spółki działa na podstawie: przepisów kodeksu spółek handlowych, Statutu Spółki, uchwał Walnego Zgromadzenia, uchwał Rady Nadzorczej. Natomiast szczegółowe zasady działania Zarządu określa regulamin Zarządu, uchwalony przez Zarząd zaakceptowany przez Radę Nadzorczą.

Zgodnie ze Statutem spółki Rank Progress S.A. Zarząd może liczyć od 2 do 5 członków, w tym Prezesa, powoływanych przez Radę Nadzorczą bezwzględną większością głosów na wspólną 3-letnią kadencję. Członkowie Zarządu mogą być powoływani na kolejne kadencje.

Członkowie Zarządu mogą być zatrudniani przez Spółkę na podstawie umowy o pracę lub mogą zawierać ze Spółką umowy inne niż umowy o pracę, a dotyczące świadczonych przez nich usług. W każdym przypadku zatrudnienie następuje na podstawie uchwały Rady Nadzorczej, która jednocześnie określa wynagrodzenie danego członka Zarządu.

Zarząd jest organem zarządzająco-wykonawczym Spółki, prowadzi sprawy Spółki oraz kieruje całokształtem jej działalności, zarządza przedsiębiorstwem prowadzonym przez Spółkę oraz reprezentuje ją na zewnątrz. Prawo do reprezentacji rozciąga się na wszystkie sprawy sądowe i pozasądowe, z wyjątkiem tych, które na mocy przepisów szczególnych zostały zastrzeżone do wyłącznej kompetencji innych organów Spółki.

Do praw i obowiązków Zarządu należy w szczególności:

- ustalanie terminu, porządku obrad i zwoływanie Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy;
- składanie Walnemu Zgromadzeniu wniosków, wraz z opinią Rady Nadzorczej, w sprawach objętych porządkiem jego obrad;
- przedstawianie organom nadzorczym sprawozdania finansowego i pisemnego sprawozdania Zarządu z działalności w okresie obrachunkowym oraz wniosku w sprawie podziału zysku lub pokrycia strat;
- uchwalanie Regulaminu Organizacyjnego Spółki oraz innych aktów wewnętrznych Spółki regulujących tok pracy przedsiębiorstwa Spółki, o ile uprawnienia te nie przysługują innym organom Spółki;
- opracowywanie i uchwalanie planów rocznych, wieloletnich i strategicznych Spółki;
- przygotowywanie raz na kwartał Planu Inwestycyjnego;
- wystawianie pełnomocnictw i prokury;
- ustalanie terminów wypłat dywidendy i ich ogłaszanie;
- występowanie do Rady Nadzorczej z wnioskiem o zwołanie jej posiedzenia;
- występowanie do Rady Nadzorczej z wnioskami o zatwierdzenie: Regulaminu Zarządu, Regulaminu Organizacyjnego Spółki, planów rocznych, wieloletnich i strategicznych Spółki.

Każdy członek zarządu ma prawo i obowiązek prowadzenia bez uprzedniej uchwały Zarządu spraw, które nie przekraczają zakresu zwykłych czynności Spółki i pozostają w granicach kompetencji przyznanых danemu członkowi Zarządu.

Posiedzenia Zarządu odbywają się w terminach uzależnionych od bieżących potrzeb. Posiedzenia zwyczajowo odbywają się w siedzibie Spółki, jednak z ważnego powodu posiedzenie może odbyć się w innym miejscu kraju. Posiedzenie Zarządu zwołuje Prezes Zarządu albo zastępujący go członek Zarządu z własnej inicjatywy albo na pisemne żądanie choćby jednego członka Zarządu lub Przewodniczącego Rady Nadzorczej.

Skład Rady Nadzorczej na dzień bilansowy 31 grudnia 2017 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania z działalności przedstawiał się następująco:

Rada Nadzorcza:

- Marcin Gutowski - przewodniczący,
- Paweł Puterko - wiceprzewodniczący,
- Mateusz Mroccka - członek rady,
- Magdalena Dyś - członek rady,
- Radosław Mrowiński - członek rady

W trakcie 2017 roku nastąpiły dwie zmiany w składzie Rady Nadzorczej Emitenta:

- w dniu 14 czerwca 2017 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy odwołało pana Piotra Kowalskiego z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej i równocześnie powołało do pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej panią Magdalenę Dyś



- w dniu 04 października 2017 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy odwołało pana Andrzeja Chęłchowskiego z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej i równocześnie powołało do pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej pana Radosława Mrowińskiego

Zgodnie ze Statutem Spółki Rada Nadzorcza składa się z 5 do 9 członków, w tym Przewodniczącego i Wiceprzewodniczącego. Członków Rad Nadzorczych powołuje Walne Zgromadzenie na wspólną trzyletnią kadencję. Rada Nadzorcza na swym pierwszym posiedzeniu wybiera Przewodniczącego i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej, chyba że uczyni to Walne Zgromadzenie w uchwale powołującej członków Rady Nadzorczej. Członkowie Rady Nadzorczej mogą być powoływani na kolejne kadencje.

Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich dziedzinach jej działalności. Rada działa na podstawie Kodeksu spółek handlowych, innych obowiązujących przepisów, Statutu Spółki Rank Progress S.A. oraz Regulaminu Rady Nadzorczej Rank Progress S.A.

Rada Nadzorcza podejmuje decyzje w formie uchwał na posiedzeniach zwoływanych przez Przewodniczącego Rady Nadzorczej albo, w razie niemożności zwołania posiedzenia przez Przewodniczącego, przez Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej. Uprawniony zwołuje posiedzenie Rady Nadzorczej z własnej inicjatywy lub w terminie dwóch tygodni od dnia otrzymania wniosku Zarządu lub członka Rady Nadzorczej. Posiedzenia Rady Nadzorczej odbywają się w miarę potrzeb, nie rzadziej jednak niż raz w miesiącu. Każdy członek Rady Nadzorczej ma prawo i obowiązek uczestniczenia w jej posiedzeniach. Na posiedzenia Rady Nadzorczej mogą być zapraszani członkowie Zarządu, z wyłączeniem posiedzeń bezpośrednio dotyczących tych członków Zarządu, w szczególności ich odwołania, odpowiedzialności i ustalenia wynagrodzenia. Uchwały Rady Nadzorczej mogą być powzięte jeśli na posiedzeniu jest obecna co najmniej połowa jej członków. Uchwały Rady zapadają bezwzględną większością głosów, a w przypadku równości rozstrzyga głos Przewodniczącego Rady Nadzorczej.

Do kompetencji Rady Nadzorczej należy w szczególności:

- ocena sprawozdań finansowych Spółki i sprawozdania Zarządu, a także wniosków Zarządu dotyczących podziału zysku albo pokrycia straty oraz składanie Walnemu Zgromadzeniu corocznego pisemnego sprawozdania z wyników tej oceny,
- reprezentowanie Spółki w umowach i sporach z członkami Zarządu,
- zawieszanie w czynnościach, z ważnych powodów, poszczególnych członków Zarządu oraz delegowanie członków Rady Nadzorczej do czasowego wykonywania czynności członków Zarządu nie mogących sprawować swoich czynności,
- zatwierdzanie regulaminu Zarządu,
- podejmowanie uchwał, o których mowa w § 5.8.4 Statutu Spółki,
- wyrażanie zgody na zawarcie umowy lub większej ilości powiązanych ze sobą umów powodujących przyjęcie przez Spółkę zobowiązań o wartości przekraczającej 5.000.000 PLN (słownie: pięć milionów złotych),
- wyrażanie zgody na nabycie oraz na zbycie składników majątku trwałego tj.; wartości niematerialnych i prawnych, o wartości przekraczającej 5.000.000 PLN (słownie: pięć milionów złotych),
- nabycie i zbycie nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości, o wartości powyżej 5.000.000 PLN (słownie: pięć milionów złotych),
- wyrażanie zgody na wypłatę akcjonariuszom Spółki zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy,
- wyznaczanie oraz zmiana biegłych rewidentów badających sprawozdania finansowe Spółki,
- wyrażanie zgody na nabycie akcji własnych przez Spółkę w celu ich umorzenia,
- wyrażanie zgody na zawarcie przez członka Zarządu jakiegokolwiek umowy lub uzyskanie jakiegokolwiek świadczenia od Spółki i jakiegokolwiek podmiotu powiązanego ze Spółką,
- wyrażenie zgody na zawarcie przez spółkę istotnej umowy z podmiotem powiązanym ze Spółką, członkiem Rady Nadzorczej albo Zarządu oraz podmiotami z nimi powiązanymi,
- wyrażenie zgody na zawarcie przez Spółkę umów o subemisję akcji,
- wyrażenie zgody na powołanie przez Zarząd prokurenta,
- ustalanie wysokości wynagrodzenia członków Zarządu,
- wyrażanie zgody na zatrudnianie osób pełniących funkcje kierownicze,

wyrażenie zgody na wyemitowanie przez Spółkę warrantów subskrypcyjnych. W celu wykonania powyższych czynności Rada Nadzorcza może badać wszystkie dokumenty, żądać od Zarządu i pracowników Spółki sprawozdań i wyjaśnień oraz dokonywać rewizji majątku Spółki.

Wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej ustala Walne Zgromadzenie. Każdy członek Rady Nadzorczej może być odwołany przez upływem kadencji przez Walne Zgromadzenie.

W dniu 19 października 2017 roku Rada Nadzorcza Emitenta na podstawie ustawy z dnia 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach, firmach audytorskich i nadzorze publicznym, podjęła uchwałę w sprawie zmiany składu Komitetu Audytu, powołując w jego skład następujących członków Rady Nadzorczej i powierzając im pełnienie następujących funkcji:

- Radosław Mrowiński – Przewodniczący Komitetu Audytu
- Marcin Gutowski – Członek Komitetu Audytu



- Magdalena Dyś – Członek Komitetu Audytu

Komitet Audytu we wskazanym składzie spełnia kryteria niezależności oraz pozostałe wymagania określone w Ustawie.

Legnica, dnia 29 marca 2018 r.


.....
Jan Mroczka
Prezes Zarządu


.....
Małgorzata Mroczka
Wiceprezes Zarządu

