



Legnica, 30 kwietnia 2019 r.

List Prezesa Zarządu Rank Progress S.A.

Szanowni Państwo,

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

Rok 2018, podobnie jak rok poprzedni dla Grupy Kapitałowej Rank Progress S.A. upłynął pod znakiem porządkowania i podnoszenia efektywności organizacyjnej oraz poszukiwaniu podmiotów zainteresowanych kupnem należących do Grupy nieruchomości, a także nowych możliwości inwestycyjnych.

W ubiegłym roku rozpoczęła się budowa I etapu osiedla mieszkaniowego Port Popowice we Wrocławiu. Rozpoczęła się także sprzedaż mieszkań. W inwestycję tę jesteśmy zaangażowani w formie jednostki stowarzyszonej, którą tworzymy wraz z naszym partnerem Vantage Development SA. Łącznie w ramach całej inwestycji powstanie ok. 2400 mieszkań i 14,5 tys. m² powierzchni biurowej, z czego w ramach pierwszego etapu powstaną trzy budynki mieszkalne z liczbą 336 mieszkań.

Grupa Kapitałowa będzie w kolejnych latach stopniowo sprzedawała posiadane przez siebie grunty we Wrocławiu do spółki celowej, uzyskując tym samym zyski ze sprzedaży nieruchomości i środki pieniężne na pokrycie zobowiązań, a w późniejszych latach także udział w zysku ze sprzedaży mieszkań.

Łączne przychody ze sprzedaży Grupy Kapitałowej ukształtowały się na poziomie 88,5mln zł, czyli były wyższe o prawie 3,5 mln zł niż rok wcześniej. Wzrost wynikał głównie z większych przychodów z tytułu sprzedaży towarów. W 2018 roku Grupa sprzedała do jednostki stowarzyszonej część udziału w nieruchomości położonej we Wrocławiu, którą ujęła w przychodach ze sprzedaży towarów. Największy udział w przychodach stanowiły przychody z tytułu najmu nieruchomości, które wyniosły 50,6 mln PLN. Zmniejszyły się one w porównaniu do roku 2017 o 4,3 mln PLN na skutek sprzedaży w maju 2017 roku Galerii Świdnickiej inwestorowi zewnętrznemu.

Obecnie w ramach Grupy Kapitałowej funkcjonuje sześć centrów handlowych. Bogate portfolio Grupy umożliwiło wygenerowanie ponad 44,1 mln zł zysku na działalności operacyjnej, z czego wynik na nieruchomościach odpowiadał za 22,6 mln zł zysku.

Grupa w 2018 roku, wypracowała skonsolidowany zysk netto w wysokości 14,1 mln zł (wobec 1,8 mln zysku przed rokiem).

Istotny wpływ na zysk netto miały znaczące koszty finansowe, które z powodu zmiany kursu EURO, były wyższe niż w zeszłym roku i wyniosły 31,8 mln zł.



W ciągu całego roku Zarząd Grupy podejmował wszelkie niezbędne działania, których celem było możliwie jak najsprawniejsze kontynuowanie procesów inwestycyjnych oraz zapewnienie Grupie odpowiedniej płynności finansowej. Przepływy z działalności operacyjnej były znakomite i wyniosły 48,1 mln zł. Świadczy to w ocenie Zarządu o silnych fundamentach Grupy i potencjale biznesu do generowania gotówki. Na koniec okresu na kontach Grupy było jej 12,0 mln zł.

W zeszłym roku ze względów niezależnych od Spółki nie doszło do zapowiadanej finalizacji sprzedaży pozostałej części aktywów inwestycyjnych. Rozmowy w tej sprawie są nieustannie prowadzone z kilkoma podmiotami, Jesteśmy optymistyczni, jeśli chodzi o możliwości ich pomyślnego zakończenia w najbliższym czasie. Tym bardziej, że rynek nieruchomości po dłuższym okresie spowolnienia, wchodzi w okres lepszej koniunktury.

Środki, które planujemy pozyskać pozwolą na sprawną realizację celów inwestycyjnych Grupy Rank Progress oraz umożliwią dalszą istotną redukcję zadłużenia. W ubiegłym roku spłaciliśmy kolejną część kredytu zaciągniętego na wykup wyemitowanych obligacji, co pozwoliło zredukować zadłużenie i obniżyć koszty odsetkowe.

Dążeniem Zarządu jest konsekwentne osiąganie poprawy sytuacji Grupy oraz dynamicznego, ale zrównoważonego rozwoju z korzyścią dla niej, mimo zewnętrznych obiektywnych przeszkód.

Chcielibyśmy podziękować Państwu za okazywane zaufanie i cierpliwość, wierząc głęboko, że rok 2019 przyniesie kolejne owoce naszej wytężonej pracy i będzie okresem satysfakcjonującym dla wszystkich Interesariuszy.

.....

Jan Mrocza - Prezes Zarządu