

List Prezesa Zarządu INPRO S.A.

Szanowni Państwo,

W imieniu Zarządu Inpro S.A. mam przyjemność przedstawić Państwu Raport Roczny Inpro S.A. za rok 2011. Niniejszy list adresuję do naszych Akcjonariuszy, Kontrahentów, Pracowników oraz pozostałych Interesariuszy.

W 2011 roku rynek nieruchomości mieszkaniowych w Polsce wykazywał oznaki ożywienia w stosunku do lat poprzednich, zarówno po stronie podaży, jak i popytu. Spółki deweloperskie wprowadziły do sprzedaży największą ilość mieszkań od rekordowego pod tym względem 2007 roku, o ponad 20% więcej niż w roku 2010. Wprawdzie tempo sprzedaży nie nadążało za tempem wzrostu oferty, jednak powiedzieć można, iż rok 2011 był udany pod względem ilości mieszkań sprzedanych w porównaniu ze średnią w ostatnich 4 latach.

Z drugiej strony, miniony rok charakteryzował się nadal niepewną sytuacją makroekonomiczną w kraju i na świecie, był czasem istotnych zmian na rynku kredytów hipotecznych w Polsce. W 2011 roku zaczęła w praktyce obowiązywać rekomendacja T Komisji Nadzoru Finansowego, zgodnie z którą rata kredytu nie może przekraczać 50% dochodu netto oraz nastąpiła nowelizacja rekomendacji S, na podstawie której wprowadzono nowe, mniej korzystne dla kredytobiorców założenia do procedury badania zdolności kredytowej w przypadku kredytów długoterminowych oraz kredytów walutowych. Nastąpiło również stopniowe wygaszanie programu „Rodzina na Swoim”. Czynniki te wpłynęły bezpośrednio na zmniejszenie możliwości nabywczych polskiego społeczeństwa.

Dla INPRO S.A. miniony rok był przełomowy i przejdzie do historii jako wyjątkowy. 17 lutego 2011 roku nasza Spółka zadebiutowała na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie. Upublicznienie uznajemy za bardzo ważny krok w dalszym strategicznym rozwoju. Wartość przeprowadzonej Oferty Publicznej wyniosła ponad 66 mln zł. Pozyskane środki pozwoliły na częściową realizację opisanych w prospekcie celów emisyjnych, a mianowicie:

- 13,3 mln zł zostało przeznaczonych na zakup 51% udziałów w spółce Przedsiębiorstwo Budowlane DOMESTA Sp. z o.o., co przełożyło się na wzmocnienie pozycji Grupy Inpro w segmencie mieszkań popularnych,
- Około 5 mln zł zostało przeznaczonych na finansowanie inwestycji Condohotel w Mikołajkach,
- Około 7 mln zł zostało przeznaczonych na zakup gruntów pod realizację nowych projektów deweloperskich.

www.inpro.com.pl

Pozostałe środki z emisji akcji posłużą realizowaniu strategii rozwoju Grupy Inpro, która zakłada przyspieszenie procesu umacniania silnej pozycji w zakresie budowy apartamentów oraz mieszkań o podwyższonym standardzie w atrakcyjnych lokalizacjach. Zamierzamy również sfinansować wkład własny planowanych inwestycji, a także realizować proces rozbudowy banku gruntów pod przyszłe projekty inwestycyjne.

W czwartym kwartale 2011 roku INPRO S.A. oddała do użytkowania dwa projekty: osiedle Wróbla Staw domy wielorodzinne z 82 mieszkaniami oraz budynek C na osiedlu Trzy Żagle z 200 mieszkaniami. Jednakże z uwagi na przedłużające się procedury administracyjne dotyczące uzyskania pozwolenia na użytkowanie, ilość wydanych lokali w wymienionych projektach była niższa niż zakładana, co w połączeniu ze wspomnianymi niekorzystnymi uwarunkowaniami zewnętrznymi spowodowało, że uzyskany przychód na działalności był niższy od prognozowanego. Przychód z lokali nie wydanych w 2011 roku na przedmiotowych inwestycjach powiększy przychód roku 2012 o około 40 mln zł.

Z satysfakcją stwierdzamy, że wynik finansowy uzyskany przez INPRO S.A. w 2011r. był wyższy o ponad 14% w porównaniu z rokiem poprzednim. W ciągu 12 miesięcy minionego roku wypracowaliśmy zysk netto na poziomie 19 mln zł, przy osiągniętych 120 mln zł przychodów ze sprzedaży, co oznacza rentowność netto na zadowalającym poziomie 16%. Odkład się to poprzez zakup działek po korzystnych cenach, co pozwoliło Spółce realizować wysokorentowne inwestycje i tym samym utrzymać czołową pozycję wśród spółek deweloperskich na rynku trójmiejskim. Potwierdzają to przyznawane Spółce liczne nagrody. W 2011r. Spółka zdobyła II miejsce w kategorii najbardziej rozpoznawalnej firmy deweloperskiej na rynku trójmiejskim, w rankingu Mieszkaniowa Marka Roku, którego pomysłodawcą i organizatorem jest Nowy Adres S.A. Ważnym wyróżnieniem jest także tytuł BUDOWLANA FIRMA ROKU 2011 w kategorii DEWELOPER, przyznany INPRO S.A. przez Redakcję i Radę Programową branżowego miesięcznika BUILDER.

Pod kątem sprzedażowym miniony rok oceniamy bardzo dobrze. Nasze inwestycje spotkały się z dużym zainteresowaniem wśród klientów, mimo sporej konkurencji na trójmiejskim rynku deweloperskim. Od stycznia do grudnia 2011 roku Inpro S.A. sprzedała łącznie 405 mieszkań i domów brutto (w rozumieniu umów przedwstępnych). Jest to o 22% więcej od wyniku uzyskanego w roku poprzednim. Tym samym Inpro przekroczyło o 4% plan na cały 2011 rok, który zakładał sprzedaż 390 mieszkań brutto. Wartość sprzedanych mieszkań w analizowanym okresie wyniosła 155 mln zł brutto i była wyższa o 21 mln zł (16%) od wartości uzyskanej w roku 2010.

Na wynik sprzedaży w 2011 roku wpłynęło w znacznym stopniu wprowadzenie w III kwartale 2011 roku do oferty 246 lokali mieszkalnych w kolejnych czterech projektach:

- City Park na gdańskiej Zaspie – 84 lokali mieszkalnych w budynku C,
- Osiedle Jabłoniowa w Gdańsku - 95 lokali mieszkalnych w budynkach F, G i H należących do II etapu inwestycji,

www.inpro.com.pl

- Osiedle Chmielna Park w Gdańsku – 57 nowych lokali mieszkalnych z etapu A,
- Golf Park – 10 domów z etapu B inwestycji.

W omawianym okresie Spółka rozpoczęła realizację kilku nowych inwestycji, m.in. luksusowego kompleksu czterogwiazdkowego condohotelu z mariną jachtową w Mikołajkach, a więc w samym sercu Mazur. To unikalna inwestycja w skali kraju, ze względu na prestiżową lokalizację, wysoki standard wykonania oraz rozwiązania architektoniczne. Ponadto rozpoczęto budowę I etapu strategicznej inwestycji Spółki z segmentu o podwyższonym standardzie - City Park na gdańskiej Zaspie oraz dwóch etapów Osiedla Jabłoniowa w Gdańsku (inwestycja zaliczana do segmentu mieszkań popularnych).

Rok 2012 będzie rokiem pasjonujących i jeszcze większych wyzwań. W maju będziemy świętować 25-lecie działalności INPRO S.A. Cieszymy się, że nasza działalność i produkty niezmiennie spotykają się z tak dużym zainteresowaniem.

Na zakończenie, w imieniu Zarządu chciałbym podziękować wszystkim, dzięki którym INPRO S.A. nieustannie rozwija się, stawiając sobie coraz ambitniejsze cele. Dziękuję Pracownikom za zaangażowanie i ciężką pracę, a naszym Inwestorom - za zaufanie, jakim obdarzyli Spółkę. Dołożymy wszelkich starań, aby dostarczać Akcjonariuszom satysfakcjonujących rezultatów finansowych i zapewnić, że inwestycja w akcje Inpro S.A. jest dobrą decyzją. Najważniejszym dla nas celem jest zapewnienie systematycznego wzrostu wartości Grupy Kapitałowej Inpro.

Piotr Stefaniak

Prezes Zarządu Inpro S.A.