

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI
INPRO S.A.
W 2011 r.**

GDAŃSK, 20 MARCA 2012 r.

Spis treści

1.	Informacje podstawowe.....	4
2.	Struktura Grupy Kapitałowej	4
3.	Struktura kapitałów INPRO S.A	5
4.	Sytuacja w branży	6
5.	Istotne czynniki ryzyka i zagrożenia.....	8
6.	Kierunki rozwoju INPRO S.A.....	10
7.	Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego w Spółce INPRO S.A. w 2011 r.	10
8.	Sprawozdanie finansowe Spółki oraz zasady jego sporządzania.....	20
9.	Zdarzenia mające znaczący wpływ na działalność oraz wyniki finansowe Spółki	22
10.	Ocena zarządzania zasobami finansowymi INPRO S.A.....	23
11.	Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych, w odniesieniu do wielkości posiadanych środków i do możliwych zmian w strukturze finansowania działalności.....	23
12.	Informacja o podstawowych produktach INPRO S.A.....	23
13.	Rynki zbytu i kanały dystrybucji.	26
14.	Informacje o zawartych umowach znaczących dla działalności Spółki.	26
15.	Informacje o istotnych transakcjach zawartych przez INPRO S.A. lub jednostkę zależną z podmiotami powiązanymi na innych warunkach niż rynkowe.....	30
16.	Informacje o zaciągniętych kredytach i pożyczkach.....	30
17.	Informacja o udzielonych w roku obrotowym pożyczkach.....	32
18.	Informacja o udzielonych i otrzymanych w danym roku obrotowym poręczeniach i gwarancjach.....	32
19.	Opis wykorzystania wpływów z emisji papierów wartościowych w okresie objętym raportem.....	33
20.	Informacje o toczących się postępowaniach dotyczących zobowiązań albo wierzytelności INPRO S.A. lub jednostek od niej zależnych.	33
21.	Ocena możliwości zrealizowania wcześniej opublikowanych prognoz wyników na dany rok.	33
22.	Czynniki i zdarzenia nietypowe mogące mieć wpływ na wynik finansowy.	34
23.	Działalność Spółki w ciągu roku obrotowego 2011.....	34
24.	Czynniki istotne dla rozwoju oraz perspektywy rozwoju.....	35
25.	Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem	35
26.	Umowy zawarte z osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę.....	36
27.	Wartość wynagrodzeń, nagród i korzyści, dla każdej z osób zarządzających i nadzorujących Spółki.	36

28.	Łączna liczba i wartość nominalna wszystkich akcji (udziałów) Spółki oraz akcji i udziałów w jednostkach powiązanych, będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących Spółki.....	37
29.	Informacje o znanych Spółce umowach, w wyniku których mogą nastąpić w przyszłości zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy.	37
30.	Informacje o systemie kontroli akcji pracowniczych.	37
31.	Informacje dotyczące umów z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdania finansowego i przeglądu sprawozdania finansowego.	38
32.	Osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju.....	38
33.	Nabycie akcji własnych.	38
34.	Opis istotnych pozycji pozabilansowych.	38
35.	Istotne wydarzenia po dniu bilansowym.....	39

1. Informacje podstawowe.

INPRO S.A. („Spółka”, „Podmiot Dominujący”) jest podmiotem dominującym Grupy Kapitałowej INPRO S.A.:

Tabela 1. Podstawowe informacje o INPRO S.A.

Pełna nazwa (firma)	INPRO Spółka Akcyjna
Siedziba	80-320 Gdańsku, ul. Opata Jacka Rybińskiego 8
Numer REGON	008141071
Numer NIP	589-000-85-40
NUMER KRS	0000306071
PKD2007	4120Z–roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych

Prawny poprzednik INPRO S.A. – spółka pod firmą Biuro Projektów i Usług Inwestycyjnych Budownictwa INPRO Spółka z o.o. z siedzibą w Kartuzach została wpisana do Rejestru Handlowego dnia 30.05.1987 r. Głównym przedmiotem działalności było projektowanie i przygotowanie inwestycji budowlanych.

Zgodnie z zapisami aktu notarialnego z dnia 08.11.1990 r. zmieniono firmę, pod którą działała Spółka na Przedsiębiorstwo Budowlane INPRO Sp. z o.o.

W 1992 r. Spółka rozszerzyła ofertę handlową poprzez podjęcie działalności deweloperskiej.

W 1997 r. Zarząd Spółki postanowił o zmianie siedziby Spółki – na Gdańsk, ul. Opata Jacka Rybińskiego 8.

Począwszy od roku 1998 Spółka skoncentrowała swoją działalność na projektach deweloperskich.

Rejestracja przekształcenia spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę akcyjną (jeszcze pod firmą Przedsiębiorstwo Budowlane INPRO S.A.) dokonana została przez Sąd Rejonowy w Gdańsku VII Wydział Gospodarczy KRS dnia 29 maja 2008 r. (KRS 0000306071).

Zmiana nazwy Spółki na INPRO S.A. została zarejestrowana przez Sąd dnia 26.06.2008 r. pod numerem KRS 0000306071.

Podstawowym przedmiotem działalności INPRO S.A. jest budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych oraz użytkowych.

2. Struktura Grupy Kapitałowej

Strukturę Grupy Kapitałowej oraz udział Spółki w kapitale podstawowym podmiotów zależnych na dzień 31.12.2011 r., objętych konsolidacją pełną w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, prezentuje poniższa tabela

Tabela 2. Struktura Grupy Kapitałowej INPRO S.A. wg stanu na 31.12.2011 r. – jednostki objęte konsolidacją pełną.

Podmiot	Siedziba	Udział w kapitale podstawowym	Kapitał podstawowy	Przedmiot działalności
RUGBY Prefabrykaty Sp. z o.o.	Kolbudy	100%	4.760.000 zł	Produkcja elementów betonowych, żelbetowych i stalowych, stolarki okiennej i drzwiowej PCV
Dom Zdrojowy Sp. z o.o.	Gdańsk	100%	8.612.000 zł	Usługi hotelowe
Przedsiębiorstwo Budowlane DOMESTA Sp. z o.o.	Gdańsk	51%	300.000,00 zł	Działalność deweloperska (mieszkania popularne)
Hotel Mikołajki Sp. z o.o.	Gdańsk	100%	15.582.000,00 zł	Usługi hotelowe

W okresie sprawozdawczym zakończonym dnia 31 grudnia 2011 r. :

1) wystąpiły następujące zmiany w składzie Grupy Kapitałowej:

- w dniu 12 sierpnia 2010 r. pomiędzy P. Stefaniakiem (Sprzedający), Z. Lewińskim (Sprzedający) i K. Maraszkim (Sprzedający) a INPRO S.A. (Kupujący) zostały zawarte 3 warunkowe umowy sprzedaży wraz z ustanowieniem użytkowania 51% udziałów spółki Domesta. Umowy te zostały zawarte pod warunkiem rozwiązującym dokonania przez sąd rejestrowy do dnia 31 marca 2011 r. rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego spółki INPRO S.A. w drodze emisji publicznej. Transakcję zakupu udziałów w spółce Domesta sfinansować miały środki pozyskane w drodze publicznej emisji akcji.

W dniu 8 lutego 2011 r. Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy KRS wydał postanowienie w przedmiocie wpisu do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji 10.010.000 akcji serii B oraz zmiany treści § 5 Statutu Spółki. Tym samym nie zaistniały okoliczności określone w powyżej wymienionych warunkowych umowach powodujące rozwiązanie tychże umów, a Spółka INPRO została właścicielem 51% udziałów PB Domesta Sp. z o.o.

Poprzez zakup udziałów w spółce Domesta, specjalizującej się w budowie i sprzedaży mieszkań z segmentu popularnego, możliwe było poszerzenie oferty Grupy, co wpływa znacząco na elastyczność w projektowaniu mieszkań, jak również pozwoli efektywnie zaspokajać wymagania różnych grup klientów, zwiększając tym samym konkurencyjność rynkową Grupy.

- w dniu 11 lipca 2011 r. Spółka podpisała z podmiotem powiązaniem – Hotelem Mikołajki Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku notarialną umowę przeniesienia własności nieruchomości KW nr OL1M/00025679/2 i udziałów we współwłasności nieruchomości KW nr OL1M/00026392/3 położonych w Mikołajkach Repertorium A nr 3888/2011, które zostało dokonane na podstawie uchwały Zgromadzenia Wspólników Hotelu Mikołajki Sp. z o.o. z dnia 11 lipca 2011 r. (Repertorium A nr 3883/2011) dotyczącej podwyższenia kapitału zakładowego spółki Hotel Mikołajki z kwoty 50.000,00 zł do kwoty 15.582.000,00 zł, to jest o kwotę 15.532.000,00 zł w drodze ustanowienia nowych 15.532 udziałów o wartości 1.000,00 zł każdy.
- w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za trzeci kwartał 2011. po raz pierwszy włączono do konsolidacji sprawozdanie finansowe Hotelu Mikołajki Sp. z o.o.

2) Spółka nie zaniechała żadnego rodzaju prowadzonej działalności.

3) Spółka nie dokonała żadnych innych, niż opisana w punkcie 1 powyżej, istotnych lokat kapitałowych lub inwestycji kapitałowych.

Wolne środki finansowe lokowane są przez Spółkę w krótkoterminowe lokaty terminowe.

3. Struktura kapitałów INPRO S.A.

Według stanu na 31.12.2011 r. kapitał zakładowy Spółki INPRO wynosił 4.004.000,00 zł i dzielił się na 40.040.000 akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 10 groszy każda.

Tabela 3. Struktura kapitału akcyjnego INPRO S.A. wg stanu na 31.12.2011 r.

Akcjonariusz	Seria	Ilość akcji	Wartość nominalna	Udział w kapitale	Ilość głosów	Udział w głosach
Piotr Stefaniak	A	10.010.000	1.001.000	25%	10.010.000	25%
Zbigniew Lewiński	A	10.010.000	1.001.000	25%	10.010.000	25%
Krzysztof Maraszek	A	10.010.000	1.001.000	25%	10.010.000	25%
ING OFE	B	5.075.954	507.595	12,68%	5.075.954	12,68%
Akcjonariusze poniżej 5% głosów	B	4.934.046	493.405	12,32%	4.934.046	12,32%
		40.040.000	4.004.000	100%	40.040.000	100%

Kapitały własne Spółki na dzień 31.12.2011 r. wyniosły: 175.500.474,13 zł.

Na dzień 31.12.2010 r. akcje Spółki INPRO S.A. nie były akcjami notowanymi na Giełdzie Papierów Wartościowych.

W dniu 20.12.2010 r. Komisja Nadzoru Finansowego zatwierdziła prospekt emisyjny INPRO S.A. oferujący do objęcia w Ofercie Publicznej nie mniej niż 1 i nie więcej niż 10.010.000 akcji zwykłych na okaziciela serii B oferowanych przez Emitenta w ramach publicznej subskrypcji.

W dniu 17.02.2011 r. prawa do akcji serii B spółki INPRO S.A. zostały wprowadzone do obrotu giełdowego na rynku równoległym *Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.*

Akcje Spółki serii A i B zostały wprowadzone do obrotu giełdowego na rynku równoległym z dniem 22.03.2011 r.

Tabela 4. Struktura akcjonariatu Jednostki Dominującej na dzień 20.03.2012 r.

Akcjonariusz	Seria	Ilość akcji	Wartość nominalna	Udział w kapitale	Ilość głosów	Udział w głosach
Piotr Stefaniak	A	10.010.000	1.001.000	25%	10.010.000	25%
Zbigniew Lewiński	A	10.010.000	1.001.000	25%	10.010.000	25%
Krzysztof Maraszek	A	10.010.000	1.001.000	25%	10.010.000	25%
ING OFE	B	5.075.954	507.595	12,68%	5.075.954	12,68%
Akcjonariusze poniżej 5% głosów	B	4.934.046	493.405	12,32%	4.934.046	12,32%
		40.040.000	4.004.000	100%	40.040.000	100%

Według najlepszej wiedzy Spółki w porównaniu do stanu na dzień 30.06.2011 r. nie wystąpiły żadne znaczące zmiany w strukturze akcjonariatu. W okresie III i IV kwartału 2011 r. i do dnia przekazania niniejszego raportu akcjonariusze nie informowali o zmianie stanu posiadania akcji INPRO S.A.

4. Sytuacja w branży

Rok 2011 charakteryzował się stopniowym osłabianiem aktywności gospodarki krajowej, podwyższonym poziomem bieżącego wskaźnika inflacji, a także dużą zmiennością oraz silnym trendem spadkowym na rynku Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie, a co za tym idzie, dużymi wahaniami kursów walut i osłabieniem polskiej złotówki.

Sytuacja w gospodarce krajowej miała swe bezpośrednie przełożenie na stan przedsiębiorstw prywatnych w sektorze deweloperskim.

Ocena sytuacji w branży deweloperskiej¹

Niepewna sytuacja makroekonomiczna kraju i świata zaowocowała bardziej restrykcyjną polityką kredytową banków, co wzmocnione zostało przez wahania kursów walut i okresowe silne spadki wartości polskiej waluty (dotyczy kredytów walutowych). Nastąpiło wygaszanie programu „Rodzina na swoim”, a Komisja Nadzoru Finansowego przyjęła nowelizację rekomendacji S. Wszystkie te czynniki wpłynęły bezpośrednio na zmniejszenie możliwości nabywczych polskiego społeczeństwa.

Z drugiej strony w roku 2011 spółki deweloperskie wprowadziły do sprzedaży największą ilość mieszkań od rekordowego pod tym względem 2007 roku. W 2011 r. liczba lokali wprowadzonych do sprzedaży w sześciu aglomeracjach (Kraków, Łódź, Poznań, Trójmiasto, Wrocław, Warszawa) wyniosła 37,5 tysiąca, o ponad 21% więcej niż w roku 2010.

Łączna liczba nowo wprowadzanych do oferty mieszkań była znacząco wyższa od liczby mieszkań sprzedanych.

Choć tempo sprzedaży nie nadążało za tempem wzrostu oferty, powiedzieć można, iż rok 2011 był udany pod względem ilości mieszkań sprzedanych w porównaniu ze średnią ilością mieszkań sprzedanych z ostatnich 4 lat. W ciągu całego 2011 r. w sześciu w/w aglomeracjach sprzedano ok. 29,7 tysiąca lokali, o ponad 7% więcej niż w roku poprzednim. Więcej mieszkań sprzedano tylko w wyjątkowo udanym pod tym względem roku 2007. Przy niekorzystnych uwarunkowaniach zewnętrznych opisanych powyżej, świadczy to o sukcesie spółek branży, które umiały się dostosować do sytuacji na rynku i skonstruować tak swoją ofertę, by w jak największym stopniu odpowiadała ona potrzebom klientów. Konkurencyjność na rynku mieszkaniowym w ostatnim okresie znacząco wzrosła, a spółki walczyły o klienta nie tylko ceną i jakością, ale także strukturą oferty. Obecnie największym zainteresowaniem cieszą się mieszkania o niższym metrażu, zwiększa się popyt na lokale zlokalizowane poza ścisłym centrum miasta.

Należy także zwrócić uwagę, iż okres 12 miesięcy 2011 roku był czasem, w którym w całym kraju deweloperzy oddali do użytkowania nieco ponad 50 tysięcy mieszkań i domów, prawie dokładnie tyle, co w 2007 roku, co jest bezpośrednim skutkiem wyhamowania budownictwa w latach 2008-2009 i podjętej wtedy decyzji deweloperów o czasowym wstrzymaniu realizacji części projektów.

Trójmiejski rynek sprzedaży mieszkań nowych zachowywał się w 2011 r. podobnie jak inne rynki największych polskich aglomeracji. O ile w pierwszej połowie 2011 r. deweloperzy utrzymywali ceny na poziomie z ostatniego kwartału 2010 r. lub nawet wprowadzali niewielkie podwyżki, o tyle w drugiej połowie roku byli zmuszeni do obniżek cen i wprowadzania dodatkowych promocji. Średnia cena brutto sprzedaży przypadająca na metr kwadratowy lokalu w standardzie deweloperskim podlegała wahaniom i w czwartym kwartale ubiegłego roku, wynosząc 6.342 zł była niższa od poziomu z początku roku o około 3%.

W ofercie sprzedaży przeważały mieszkania, których termin zakończenia budowy przypada na rok 2012.

Spółka INPRO S.A. jest najstarszym deweloperem w Gdańsku, specjalizującym się w budowie apartamentów i mieszkań o podwyższonym standardzie.

Według raportu redNet Consulting Sp. z o.o. „INPRO S.A. na tle rynku trójmiejskiego” w 2010 r. Spółka zajęła drugą pozycję na rynku gdańskim pod względem sprzedaży mieszkań, z udziałem na poziomie 9,4%.

¹ Dane na podstawie raportu Rynek mieszkaniowy w Polsce REAS IV kwartał 2011 oraz opracowanie własne.

Spółka zdobyła również 2. miejsce w kategorii najbardziej rozpoznawalnej firmy deweloperskiej na rynku trójmiejskim, w rankingu Mieszkaniowa Marka Roku 2011, 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.

5. Istotne czynniki ryzyka i zagrożenia.

Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich

Cykl projektu deweloperskiego jest cyklem długotrwałym (powyżej 24 miesięcy), charakteryzującym się koniecznością ponoszenia znacznych nakładów finansowych i całkowitym zwrotem poniesionych nakładów dopiero po upływie minimum 2 lat. Znaczący wpływ na realizowane wyniki finansowe dewelopera mogą mieć w szczególności następujące zdarzenia: (i) konieczność poniesienia dodatkowych kosztów, (ii) przesunięcie terminu zakończenia budowy (iii) opóźnienie w uzyskaniu zgody na użytkowanie; (iv) opóźnienia w skompletowaniu dokumentacji niezbędnej do podpisania aktów notarialnych sprzedaży.

Ryzyko nie pozyskania finansowania kredytowego

Banki mają bezpośredni wpływ na możliwość zakupu mieszkań przez klienta końcowego, gdyż zdecydowana większość nowych lokali jest nabywana na kredyt. Ekspansywna polityka sprzedażowa banków w połączeniu z mniej restrykcyjnym badaniem zdolności kredytowej ma wpływ na wzrost dostępności kredytów dla potencjalnych nabywców mieszkań. Odwrotnie, restrykcyjna polityka sprzedażowa banków w połączeniu z bardziej restrykcyjnym badaniem zdolności kredytowej przez instytucje finansowe, czy też bardziej konserwatywnymi rekomendacjami stosowanymi przez regulatorów, powoduje ograniczenie dostępności finansowania, a w dalszej konsekwencji skutkuje zmniejszeniem liczby sprzedanych mieszkań. Doświadczenia ostatnich kilku lat pokazują, że zarówno pierwsza sytuacja wywołana niekontrolowaną walką banków o klienta, skutkująca gwałtownym wzrostem cen mieszkań, jak i druga, wywołana ogólnoswiatowym kryzysem, który w konsekwencji spowodował awersję banków do ryzyka i poważne spowolnienie na rynku mieszkaniowym, nie są korzystne ani dla konsumentów, ani dla deweloperów.

Podobne relacje można zaobserwować w przypadku kredytów korporacyjnych udzielanych bezpośrednio deweloperom na realizowane projekty. Ograniczenie finansowania kredytowego przyczynia się do wstrzymywania projektów, czy to na etapie rozpoczęcia budowy, czy już na etapie zakupu gruntów, co w konsekwencji powoduje zmniejszenie podaży oferowanych mieszkań. Sytuacja taka może doprowadzić do spotęgowania wahań cen mieszkań, czy też ograniczenia oferty.

Spółka od wielu lat osiąga pozytywne wyniki finansowe, posiada bardzo dobrą historię kredytową, a także bardzo dobre relacje z instytucjami finansowymi.

Ryzyko związane z konkurencją

Podmioty w branży konkurują ze sobą w szczególności na następujących płaszczyznach: (i) lokalizacji nieruchomości; (ii) cen lokali; (iii) zaawansowania budowy; (iv) proponowanej oferty kredytowej przez banki współpracujące z deweloperem. Osłabienie koniunktury w segmencie budownictwa mieszkaniowego w latach 2008-2009 wpłynęło na wzrost konkurencji na rynku deweloperskim. Dalszy wzrost konkurencji może wpłynąć na konieczność: dostosowania oferty do warunków rynkowych (w tym na obniżenie cen), dokonywania wzmożonych inwestycji, przejmowania wykwalifikowanych pracowników i ewentualnie skierowania działalności poza Trójmiasto. Powyższe czynniki prowadzić mogą do zwiększania kosztów, a przez to do pogorszenia wyników finansowych. Spółka obserwuje, analizuje działania konkurencji oraz na bieżąco podejmuje odpowiednie działania w celu zminimalizowania tego ryzyka.

Ryzyko koncentracji działalności deweloperskiej na rynku lokalnym

Dominującym rynkiem działalności Spółki jest rynek trójmiejski. Realizowane przychody ze sprzedaży oraz osiągane zyski są uzależnione od sytuacji na tym rynku. Zmniejszenie poziomu inwestycji, wysokości dochodów gospodarstw domowych oraz wysokości popytu konsumpcyjnego na rynku Trójmiasta może mieć negatywny wpływ na wynik finansowy oraz perspektywę rozwoju INPRO.

Ryzyko związane z brakiem możliwości nabywania w przyszłości dostatecznej ilości gruntów

Możliwość realizacji strategii w obszarze działalności deweloperskiej zależy w znacznym stopniu od możliwości pozyskiwania odpowiednich gruntów niezbędnych do realizacji projektów deweloperskich zarówno w Trójmieście i jego okolicach, jak również w innych atrakcyjnych lokalizacjach znajdujących się w obszarze zainteresowania Spółki.

Pozyskiwanie gruntów pod zabudowę mieszkaniową zależy z jednej strony od sprawności działania, z drugiej natomiast od obiektywnych czynników zewnętrznych. Czynnikami zewnętrznymi, które mogą wpływać negatywnie na skuteczność pozyskiwania przez INPRO gruntów są przede wszystkim: konkurencja na rynku nieruchomości, brak miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, ograniczony zasób terenów z odpowiednią infrastrukturą oraz przewlekłe procedury związane z uzyskiwaniem wymaganych decyzji.

Spółka nie jest w stanie zagwarantować, iż w przyszłości nie wystąpią trudności w procesie pozyskiwania terenów pod projekty deweloperskie pomimo, że w obecnej chwili nie ma problemów z nabywaniem odpowiedniej ilości gruntów. Ewentualne zakłócenia w zakresie nabywania odpowiedniej ilości gruntu spowodowałyby spowolnienie rozwoju działalności Spółki w obszarze realizacji mieszkaniowych projektów deweloperskich.

Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną Polski

Sytuacja makroekonomiczna polskiej gospodarki, tempo jej rozwoju oraz sytuacja ekonomiczna w regionie, w Unii Europejskiej, a także na rynkach światowych mają istotny wpływ na rynek budowlany. Bezpośredni i pośredni wpływ na wyniki finansowe uzyskane przez Spółkę mają m.in.: dynamika wzrostu PKB, inflacja, stopa bezrobocia, polityka monetarna i fiskalna państwa, poziom inwestycji przedsiębiorstw, wysokość dochodów gospodarstw domowych oraz wysokość popytu konsumpcyjnego. Zarówno wyżej wymienione czynniki, jak i kierunek i poziom ich zmian, mają wpływ na realizację założonych przez Jednostkę celów. Istnieje ryzyko, że w przypadku pogorszenia się w przyszłości tempa rozwoju gospodarczego w kraju oraz na innych rynkach lub zastosowania instrumentów kształtowania polityki gospodarczej państwa negatywnie wpływających na pozycję rynkową Spółki, może nastąpić obniżenie poziomu popytu oraz wzrost kosztów INPRO, a tym samym pogorszenie się wyników finansowych.

Ryzyko związane z decyzjami administracyjnymi

Emitent nie może zapewnić, że poszczególne decyzje administracyjne (pozwolenia, zezwolenia, licencje, koncesje, zgody) takie jak: pozwolenie na budowę, decyzja ustalająca warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, pozwolenie na użytkowanie, decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia wymagane w związku prowadzonymi projektami deweloperskimi, zostaną uzyskane przez Spółkę, ani że jakiegokolwiek obecne lub nowe decyzje nie zostaną wzruszone. Pomimo dokładania należytej staranności w ubieganiu się o uzyskanie odpowiednich decyzji administracyjnych, Emitent nie może zagwarantować całkowitego wyeliminowania ryzyka nieuzyskania w/w decyzji lub ich wzruszenia, co w konsekwencji

może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki lub perspektywy rozwoju.

Informacje o instrumentach finansowych w zakresie ryzyk i przyjętych przez jednostkę celach i metodach zarządzania ryzykiem, zawarte są w notcie nr 36 do sprawozdania finansowego.

6. Kierunki rozwoju INPRO S.A.

INPRO S.A. zamierza umacniać swoją silną pozycję w dotychczasowych sektorach działalności, w tym przede wszystkim na rynku deweloperskim. Spółka będzie koncentrować swoją działalność na rynku trójmiejskim, w segmencie mieszkań o podwyższonym standardzie. Największym atutem jest znajomość dotychczasowego rynku Spółki, w tym zwłaszcza preferencji lokalizacyjnych i innych wymagań poszczególnych grup klientów.

Osiągnięta pozycja rynkowa stwarza możliwości dalszego, dynamicznego rozwoju, w szczególności poprzez realizację atrakcyjnych rynkowo, wysokomarżowych projektów.

Oprócz segmentu mieszkań o podwyższonym standardzie, INPRO S.A. zamierza kontynuować rozwój segmentu mieszkań popularnych – wysoki popyt na mieszkania tego typu zaoferowane przez Spółkę w roku 2011 jednoznacznie potwierdza, iż jest to dobry kierunek działań deweloperskich.

Spółka systematycznie wprowadza do sprzedaży nowe projekty. INPRO posiada bogaty bank gruntów zakupionych po bardzo korzystnych cenach oraz planuje utrzymać politykę, polegającą na wyszukiwaniu unikalnych lokalizacji o relatywnie niskich cenach gruntów. Dzięki temu możliwe będzie realizowanie wysokomarżowych projektów, które ze względu na atrakcyjność lokalizacji, architektury, jakości wykonania i ceny będą sprzedawane w relatywnie krótkim czasie. W celu znaczącego powiększenia banku gruntów pod nowe projekty, INPRO na bieżąco monitoruje sytuację na rynku działek budowlanych.

Istotnym elementem strategii będzie dalsze umacnianie marki „Inpro” jako symbolu wysokiej jakości, wiarygodności i bezpieczeństwa.

W zależności od bieżącej sytuacji rynkowej oraz możliwości pozyskiwania atrakcyjnych gruntów budowlanych, Spółka rozważa rozpoczęcie ekspansję nowych projektów deweloperskich w innych miastach Polski. Emitent rozważa również zwiększenie zaangażowania w realizację projektów komercyjnych, w szczególności budynków biurowych.

INPRO S.A. planuje dalszy rozwój działalności hotelowej, zwłaszcza w segmencie ekskluzywnych hoteli z apartamentami w prestiżowych, unikalnych lokalizacjach, takich jak projekt w Mikołajkach.

Zarząd INPRO S.A. uważa, iż kontynuacja działalności Spółki nie jest zagrożona.

7. Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego w Spółce INPRO S.A. w 2011 r.

a) Zasady ładu korporacyjnego, który stosuje Spółka.

INPRO Spółka Akcyjna do dnia 14 lutego 2011 nie była spółką publiczną.

Od momentu dopuszczenia praw do akcji Spółki na Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie (tj. 15.02.2011 r.) stosuje zasady ładu korporacyjnego zawarte w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW”.

Rada Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. uchwaliła obowiązujący od dnia 1 lipca 2010 r. powyższy zbiór zasad stanowiący załącznik do uchwały nr 17/1249/2010 Rady Giełdy z dnia 19 maja 2010 r. W dniu 31 sierpnia 2011 r. Rada Giełdy podjęła uchwałę nr 15/1282/2011, a w dniu 19 października 2011 r. - uchwałę nr 20/1287/2011 w sprawie uchwalenia zmian „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW”, które to uchwały weszły w życie w dniu 01.01.2012 r.

Treść dokumentu dostępna jest na oficjalnej stronie internetowej Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie (www.corp-gov.gpw.pl).

b) Zakres, w jakim Spółka odstąpiła od postanowień zbioru zasad ładu korporacyjnego, o którym mowa w pkt. a), wskazanie tych postanowień oraz wyjaśnienie przyczyn tego odstąpienia.

Spółka odstąpiła od niżej wskazanych postanowień zbioru zasad ładu korporacyjnego, o którym mowa w pkt. a) oświadczenia :

1) Część II – Dobre praktyki realizowane przez zarządy spółek giełdowych
Zasada nr II.2.: *„Spółka zapewnia funkcjonowanie swojej strony internetowej w języku angielskim, przynajmniej w zakresie wskazanym w części II pkt 1”.*

Uzasadnienie: Powyższa zasada nie jest i nie będzie stosowana, ze względu na wysokie koszty usług z tym związanych. Spółka umieszczać będzie na swojej stronie internetowej głównie informacje o Spółce i materiały korporacyjne w języku angielskim, jednakże w zakresie węższym niż wynika to z zasady II.2 Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW. O powyższym Spółka poinformowała już w swoim prospekcie emisyjnym. INPRO S.A. nie widzi negatywnych skutków niestosowania powyższej zasady.

2) Część IV – Dobre praktyki stosowane przez akcjonariuszy:
Zasada IV.10.: *„Spółka powinna zapewnić akcjonariuszom możliwość udziału w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, polegającej na:*

- 1. transmisji obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym,*
- 2. dwustronnej komunikacji w czasie rzeczywistym, w ramach której akcjonariusze mogą wypowiadać się w toku obrad walnego zgromadzenia przebywając w miejscu innym niż miejsce obrad,*
- 3. wykonywaniu osobiście lub przez pełnomocnika prawa głosu w toku walnego zgromadzenia”*

Uzasadnienie: powyższa zasada nie będzie stosowana ze względu na wysokie koszty usług z tym związanych. W przyszłości Spółka rozważy możliwość stosowania zasady IV.10. Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW. W przypadku wprowadzenia stosowania powyższej zasady po uzyskaniu przez Spółkę odpowiednich środków oraz przystosowaniu urządzeń teleinformatycznych do wymogów określonych w tej zasadzie, INPRO S.A. niezwłocznie przekaze stosowną informację do publicznej wiadomości. Niestosowanie tej zasady w ocenie Spółki nie wiąże się z żadnym ryzykiem, albowiem stosując procedury zwoływania Walnych Zgromadzeń zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa zapewnia się możliwość uczestnictwa akcjonariuszy w obradach zgromadzenia.

Powyższe odstępstwa od zbioru zasad ładu korporacyjnego zostały przez Spółkę opisane z raporcie bieżącym nr 11/2011 z dnia 07.03.2011 r., zmienionymi w raporcie bieżącym nr 37/2011 z dnia 17.06.2011 r.

3) Spółka w raporcie bieżącym nr 40/2011 poinformowała także o incydentalnym odstąpieniu od zasady nr II.3 zawartej w Części II „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW”.

Zasada II.3.: *„ Zarząd, przed zawarciem przez spółkę istotnej umowy z podmiotem powiązanym, zwraca się do rady nadzorczej o aprobatę tej transakcji/umowy. Powyższemu obowiązкови nie podlegają transakcje typowe, zawierane na warunkach rynkowych w ramach prowadzonej działalności operacyjnej przez spółkę z podmiotem*

zależnym, w którym spółka posiada większościowy udział kapitałowy. Na potrzeby niniejszego zbioru zasad przyjmuje się definicję podmiotu powiązanego w rozumieniu rozporządzenia Ministra Finansów wydanego na podstawie art. 60 ust. 2 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz. U. Nr 184, poz. 1539 z późn. zm.)."

Powyższa informacja została podana, gdyż Spółka INPRO S.A. nie uzyskała aprobaty Rady Nadzorczej przed zawarciem umowy opisanej szczegółowo w raporcie bieżącym nr 39/2011 z dnia 12 lipca 2011r dotyczącej zawarcia przez Spółkę w dniu 11 lipca 2011 umowy z podmiotem powiązanym – Hotelem Mikołajki Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku notarialnej umowy przeniesienia własności nieruchomości i udziałów we współwłasności nieruchomości (Repertorium A nr 3888/2011), co było związane z realizacją projektu hotelowego w Mikołajkach.

Uzasadnienie: Spółka w związku z faktem, iż w dniu 13 lipca 2011r odbyło się pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej jakie miało miejsce po dniu odbycia Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy, na którym to Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy powołano dotychczasowych członków Rady Nadzorczej na nową kadencję oraz faktem, że na przedmiotowym posiedzeniu Rady Nadzorczej doszło do ukonstytuowania tego organu, Spółka uzyskała aprobatę Rady Nadzorczej na opisaną w raporcie bieżącym nr 39/2011 umowę dopiero w dniu 13 lipca 2011r, a więc na drugi dzień po dniu zawarcia tej umowy. Incydentalne naruszenie tej zasady wynikało z braku skorelowania terminów zawarcia umowy i odbycia posiedzenia Rady Nadzorczej. Przedmiotowe incydentalne odstępstwo w ocenie Spółki nie miało negatywnych skutków, albowiem Rada Nadzorca zaakceptowała przedmiotową umowę już w dwa dni po jej zawarciu. W celu uniknięcia podobnych zdarzeń w przyszłości Spółka wdrożyła procedurę polegającą na niezwłocznym przedkładaniu tego typu umów Radzie Nadzorczej z jednoczesnym brakiem możliwości podpisania takowych umów bez zawarcia w ich treści zapisów zgodnie, z którymi Spółka składa oświadczenie o zgodzie Rady Nadzorczej na zawarcie danej umowy.

c) Opis głównych cech stosowanych w przedsiębiorstwie Spółki systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych.

Zgodnie z zaleceniami w zakresie wiarygodności i rzetelności sporządzanych sprawozdań finansowych, w tym wymogów określonych w Rozporządzeniu Ministra Finansów z dn. 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych [...] Spółka stosuje następujące mechanizmy kontrolne i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych:

- Za prawidłowe sporządzanie sprawozdań finansowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych odpowiada Zarząd Spółki. Jest to organ zatwierdzający dokumentację finansową Spółki. Materiały do sprawozdań są przygotowywane przez komórkę organizacyjną przedsiębiorstwa Spółki – Dział finansowo-księgowy. Dział ten zajmuje się m.in. księgowością, sprawozdawczością Spółki, sprawozdawczością skonsolidowaną Grupy, analizą finansową, controllingiem, sporządzaniem budżetów. Zadania te są przypisane do kompetencji poszczególnych pracowników Działu finansowo-księgowego. Działem kieruje Główna Księgowa – Dyrektor Finansowy.

- Kontrola wewnętrzna w odniesieniu do dokumentów księgowych jest sprawowana w następujący sposób: faktury są weryfikowane w poszczególnych działach Spółki, z których działalności te koszty wynikają (kontrola merytoryczna), przez Dział finansowo-księgowy (kontrola formalna i rachunkowa) oraz przez Główną Księgową (akceptacja zapłaty). Faktury są również weryfikowane przez Zarząd Spółki. W Spółce funkcjonuje też wydzielone stanowisko kontroli merytorycznej umów zawieranych przez Spółkę.
- Dla każdego z prowadzonych przez Spółkę projektów deweloperskich sporządzany jest przez Dział Produkcji budżet oraz harmonogram w układzie miesięcznym, które są na bieżąco aktualizowane. Co miesiąc kierownik budowy danej inwestycji składa do Działu finansowo-księgowego i do Zarządu sprawozdanie zawierające wartości wykonanych w danym miesiącu prac na budowie, z podziałem na zakres wykonanych prac wraz z informacją o zaawansowaniu realizacji poszczególnych pozycji oraz całości inwestycji.
- Dział sprzedaży Spółki każdego miesiąca sporządza sprawozdanie zawierające określenie ilości i wartości umów zawartych i rozwiązanych z nabywcami lokali. Na potrzeby poszczególnych projektów Dyrektor Działu sprzedaży przygotowuje harmonogram z planowanymi wpływami zaliczek z tytułu zakupu lokali oraz ilością wydanych klientom lokali w danym miesiącu.
- Na podstawie powyższych harmonogramów (produkcyjnych i sprzedażowych) tworzone są coroczne plany finansowe z podziałem na poszczególne projekty. Zarząd zatwierdza plan finansowy. W ciągu roku plan jest na bieżąco analizowany i aktualizowany (m.in. pod kątem miesięcznych raportów Działu produkcji i Działu Sprzedaży)
- Spółka sporządza jednostkowe oraz skonsolidowane sprawozdania finansowe zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) zatwierdzonymi przez Unię Europejską, ustawą z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości, rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 12 grudnia 2001 r. w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż bank i zakłady ubezpieczeń sprawozdania finansowego jednostek powiązanych oraz z Kodeksem Spółek Handlowych. W Spółce obowiązuje również ustalona przez Spółkę Polityka rachunkowości, zawierająca m.in.:
 - o Określenie roku obrotowego i wchodzących w jego skład okresów sprawozdawczych,
 - o Określenie sposobu prowadzenia ksiąg rachunkowych (zakładowy plan kont, wykaz ksiąg rachunkowych, opis systemu przetwarzania danych),
 - o Określenie systemu służącego ochronie danych i ich zbiorów, w tym dowodów księgowych, ksiąg rachunkowych i innych dokumentów stanowiących podstawę dokonywania w nich zapisów.
- Księgowość Spółki jest prowadzona przy pomocy programu księgowego „Forte” Finanse i Księgowość. Dostęp do danych programu mają wyznaczone osoby. Program ten jest wykorzystywany do księgowania, sporządzania analiz, zestawień, sprawozdań finansowych i innych. Każdego miesiąca dane uzyskane dzięki programowi księgowemu są analizowane, a następnie na podstawie tych analiz podejmowane są decyzje w procesie zarządzania ryzykiem.
- Wszystkie sprawozdania finansowe (roczne, półroczne – jednostkowe i skonsolidowane) są poddawane badaniu (przeglądowi) przez niezależnego audytora – biegłego rewidenta.

- 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.

Tabela 5. Struktura akcjonariatu Jednostki Dominującej na dzień 31.12.2011 r.

Akcjonariusz	Seria	Ilość akcji	Wartość nominalna	Udział w kapitale	Ilość głosów	Udział w głosach
Piotr Stefaniak	A	10.010.000	1.001.000	25%	10.010.000	25%
Zbigniew Lewiński	A	10.010.000	1.001.000	25%	10.010.000	25%
Krzysztof Maraszek	A	10.010.000	1.001.000	25%	10.010.000	25%
ING OFE	B	5.075.954	507.595	12,68%	5.075.954	12,68%
Akcjonariusze poniżej 5% głosów	B	4.934.046	493.405	12,32%	4.934.046	12,32%
		40.040.000	4.004.000	100%	40.040.000	100%

Zmiany w strukturze własności pakietów akcji w porównaniu do stanu na dzień 31.12.2010 r. wynikały z przeprowadzenia oferty publicznej Spółki akcji serii B. Zgodnie z najlepszą wiedzą Spółki w porównaniu do stanu na dzień 30.06.2011 r. nie wystąpiły żadne znaczące zmiany w strukturze akcjonariatu. W okresie III i IV kwartału 2011 r. i do dnia przekazania niniejszego raportu akcjonariusze nie informowali o zmianie stanu posiadania akcji INPRO S.A.

- e) Posiadacze papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne.

Nie występują żadne statutowe czy umowne zapisy przewidujące specjalne uprawnienia kontrolne dla posiadaczy papierów wartościowych.

- f) Ograniczenia odnośnie wykonywania prawa głosu, takie 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.

Nie występują żadne statutowe ograniczenia w powyższym zakresie.

- g) Ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Spółki.

W dniu 16.08.2010 r. Akcjonariusze Spółki (P. Stefaniak, K. Maraszek, Z. Lewiński) zawarli z Domem Maklerskim BZ WBK S.A. umowę o ograniczeniu rozporządzania akcjami Spółki (Lock up Agreement). Zgodnie z postanowieniami umowy, każdy z sygnatariuszy posiadających akcje Inpro S.A. zobowiązał się, iż w okresie od dnia podpisania umowy do dnia następującego 12 miesięcy po dniu dokonania przydziału akcji serii B, nie rozporządzi posiadanymi przez niego akcjami Spółki, chyba że pisemną zgodę na takie rozporządzenie wyrazi Dom Maklerski.

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

Zgodnie ze Statutem Spółki, Zarząd Spółki składa się z: od jednego do trzech członków powoływanych na wspólną kadencję trwającą pięć lat. W przypadku Zarządu jednoosobowego jedyny Członek Zarządu pełni funkcję Prezesa Zarządu. Jeśli Zarząd jest wieloosobowy, w jego skład wchodzi Prezes, oraz dwaj Wiceprezesi lub członkowie Zarządu, w zależności od uchwały Rady Nadzorczej. Członków Zarządu powołuje i odwołuje Rada Nadzorcza, przy czym odwołanie może nastąpić jedynie z ważnych powodów. Mandaty Członków Zarządu wygasają z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok obrotowy pełnienia funkcji Członka Zarządu.

Do składania oświadczeń w imieniu Spółki upoważnieni są:

- a) w przypadku Zarządu jednoosobowego – Prezes Zarządu,
- b) w przypadku Zarządu wieloosobowego - dwóch Członków Zarządu działających łącznie lub członek Zarządu działający łącznie z prokurentem.

Zgodnie z Regulaminem Zarządu, organ ten jest upoważniony do podejmowania uchwał w sprawach nie przewidzianych do kompetencji Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej, a w szczególności do:

- 1) zaciągania zobowiązań i rozporządzania prawami;
- 2) wypracowania propozycji kierunków rozwoju i inwestowania, celem przedstawienia do akceptacji Rady Nadzorczej;
- 3) sporządzania rocznego sprawozdania, bilansu oraz rachunku zysków i strat;
- 4) składania i przyjmowania oświadczeń woli w imieniu Spółki, dotyczących spraw majątkowych, zgodnie z postanowieniami Statutu Spółki i obowiązującymi przepisami;
- 5) zatwierdzania kandydatur na stanowiska kierownicze oraz członków rad nadzorczych spółek zależnych i stowarzyszonych;
- 6) zawiązywania i rozwiązywania z pracownikami Spółki i umów o prace i ustalania ich wynagrodzeń, po zatwierdzeniu przez właściwy komitet Rady Nadzorczej;
- 7) opiniowania i zatwierdzania regulaminów wewnętrznych;
- 8) opiniowania wniosków o utworzeniu lub likwidacji oddziałów oraz o udziałach w innych spółkach;
- 9) przygotowywania odpowiednich dokumentów i projektów uchwał przedkładanych do podjęcia przez Radę Nadzorczą i Walne Zgromadzenie;
- 10) ustalania porządku obrad Walnego Zgromadzenia;
- 11) ustanawiania i odwoływania prokury i pełnomocnictw, zgodnie z przepisami Kodeksu spółek handlowych, Kodeksu cywilnego i postanowieniami Statutu Spółki;
- 12) zatwierdzania regulaminu organizacyjnego Spółki;
- 13) przygotowywania projektu regulaminu Zarządu.

Regulamin przewiduje dwa zastrzeżenia co do uprawnienia Zarządu do zaciągania zobowiązań i rozporządzania prawami:

- Nabycie, zbycie oraz obciążenie nieruchomości przez Zarząd, wymaga zgody Rady Nadzorczej, jeżeli wartość nieruchomości przekracza 20.000.000,00 (dwadzieścia milionów) złotych, lub których obciążenie przekracza wartość 20.000.000,00 (dwadzieścia milionów) złotych.

Zarząd przed zawarciem przez Spółkę istotnej umowy z podmiotem powiązanym zobowiązany jest zwrócić się do Rady Nadzorczej o aprobatę tej umowy, z wyłączeniem transakcji typowych, zawieranych na warunkach rynkowych, w ramach prowadzonej działalności operacyjnej przez spółkę z podmiotem zależnym, w którym spółka posiada większościowy udział kapitałowy.

Zarząd nie jest uprawniony do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji.

W związku z podjęciem przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki uchwały numer 2 z dnia 11 sierpnia 2010 roku w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze publicznej emisji akcji serii B z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy,

Zarząd Spółki w dniu 2 lutego 2011 roku złożył oświadczenie w sprawie dookreślenia wysokości kapitału zakładowego w Statucie Spółki.

Pozostałe zasady szczegółowego trybu działania Zarządu określa regulamin Zarządu dostępny na stronie internetowej Spółki.

Wyżej wskazane zasady są obowiązujące zarówno na dzień 31 grudnia 2011 r. jak i na dzień sporządzenia niniejszego oświadczenia.

i) Opis zasad zmiany statutu Spółki.

Zmiana statutu Spółki wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia i wpisu do rejestru. Zmianę statutu zgłasza do sądu rejestrowego Zarząd Spółki. Walne Zgromadzenie Spółki może upoważnić Radę Nadzorczą do ustalenia jednolitego tekstu zmienionego Statutu Spółki lub wprowadzenia innych zmian o charakterze redakcyjnym określonych w uchwale Zgromadzenia. Zmiany Statutu Spółki obowiązują z chwilą wpisu do rejestru przedsiębiorców.

Wyżej wskazane zasady są obowiązujące zarówno na dzień 31 grudnia 2011 r. jak i na dzień sporządzenia niniejszego oświadczenia.

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.

Zasady zwoływania i działania Walnego Zgromadzenia Spółki określone są w kodeksie spółek handlowych, Statucie Spółki i Regulaminie Walnego Zgromadzenia (pełna nazwa: Regulamin Walnego Zgromadzenia spółki Inpro Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdańsku).

Zgodnie ze Statutem Spółki, Walne Zgromadzenie obraduje jako zwyczajne lub nadzwyczajne. Zwyczajne Walne Zgromadzenie powinno odbyć się w terminie sześciu miesięcy po upływie każdego roku obrotowego. Walne Zgromadzenie odbywa się w siedzibie Spółki. Walne Zgromadzenie może odbyć się także w miejscowości będącej siedzibą spółki prowadzącej giełdę, na której akcje Spółki są przedmiotem obrotu. Szczegółowy tryb działania Walnego Zgromadzenia, zasady prowadzenia jego obrad oraz podejmowania uchwał określa Regulamin Walnego Zgromadzenia (dostępny na stronie internetowej Spółki).

Do kompetencji Walnego Zgromadzenia należy w szczególności:

1. Rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności spółki oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy,
2. Udzielenie absolutorium członkom Zarządu i Rady Nadzorczej z wykonania przez nich obowiązków,
3. Podział zysku lub określenie sposobu pokrycia strat,
4. Postanowienia dotyczące roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązaniu Spółki lub sprawowaniu zarządu albo nadzoru,
5. Zmiana statutu Spółki,
6. Zbycie i wydzierżawienie przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienie na nich ograniczonego prawa rzeczowego,
7. Emisja obligacji zamiennych lub z prawem pierwszeństwa lub emisja warrantów subskrypcyjnych,

8. Nabycie własnych akcji w przypadku określonym w art. 362 § 1 pkt 2 k.s.h oraz upoważnienie do ich nabywania w przypadku określonym w art. 362 § 1 pkt 8 k.s.h.,
9. Połączenie, podział, przekształcenie, rozwiązanie i likwidacja Spółki,
10. Powoływanie i odwoływanie członków Rady Nadzorczej oraz ustalanie ich wynagrodzenia,
11. Zatwierdzanie regulaminu Rady Nadzorczej,
12. Podejmowanie innych decyzji, o których mowa w przepisach prawa.

Uchwały Walnego Zgromadzenia są podejmowane bezwzględną większością głosów, bez względu na ilość reprezentowanych na nim akcji, chyba że przepisy prawa stanowią inaczej.

Zarząd Spółki ustala miejsce i termin Walnego Zgromadzenia tak, aby umożliwić udział w obradach jak największej liczbie akcjonariuszy. Harmonogram prac przy organizacji Walnych Zgromadzeń planowany jest w taki sposób, aby należycie wywiązywać się z obowiązków wobec akcjonariuszy i umożliwić im realizację ich praw.

Akcjonariusze Spółki swoje uprawnienia wykonują w sposób i w granicach wyznaczonych przez przepisy powszechnie obowiązujące, Statut Spółki oraz Regulamin Walnego Zgromadzenia.

Akcjonariusz będący osobą fizyczną może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu oraz wykonywać prawo głosu osobiście lub przez pełnomocnika. Pełnomocnictwo powinno określać, z ilu akcji pełnomocnik wykonuje prawo głosu.

Akcjonariusz będący osobą prawną lub jednostką organizacyjną nie mającą osobowości prawnej, może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu przez osobę uprawnioną do składania oświadczeń woli w jego imieniu lub przez pełnomocnika. Przy wykazywaniu prawa do reprezentowania na Walnym Zgromadzeniu osoby prawnej lub jednostki organizacyjnej nie posiadającej osobowości prawnej powinien zostać okazany odpis z właściwego rejestru, w oryginale lub kopii potwierdzonej notarialnie, lub przez radcę prawnego lub adwokata według aktualnego stanu.

Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie lub w postaci elektronicznej. Jeżeli autentyczność lub ważność dokumentu potwierdzającego upoważnienie do występowania na Walnym Zgromadzeniu budzi wątpliwości Zarządu Spółki (przy sporządzaniu listy akcjonariuszy bądź projektu listy obecności) lub Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia, mogą oni zarządzić jego sprawdzenie pod tym kątem.

Wyżej wskazane zasady są obowiązujące zarówno na dzień 31 grudnia 2011 r. jak i na dzień sporządzenia niniejszego oświadczenia.

k) Skład osobowy i zmiany, które w nim zaszły w ciągu ostatniego roku obrotowego oraz opis działania organów zarządzających i nadzorujących oraz ich komitetów.

Stan na dzień 31.12.2011 r.:

Zarząd:

a) skład osobowy

Piotr Stefaniak - Prezes Zarządu
Krzysztof Maraszek - Wiceprezes Zarządu
Zbigniew Lewiński - Wiceprezes Zarządu

W ciągu ostatniego roku obrotowego w składzie osobowym Zarządu Spółki nie zaszły zmiany.

b) opis działania organu

Zasady powoływania i odwoływania członków Zarządu oraz uprawnienia Zarządu zostały opisane w pkt. 8 niniejszego Oświadczenia.

Zarząd prowadzi sprawy Spółki i reprezentuje ją na zewnątrz- wykonuje wszelkie uprawnienia w zakresie zarządzania Spółką, z wyjątkiem uprawnień zastrzeżonych dla pozostałych organów przez przepisy prawa, Statut Spółki lub inne regulacje obowiązujące w Spółce.

Uchwały Zarządu zapadają większością głosów, a przy równości głosów decyduje głos Prezesa Zarządu.

Zarząd może bez zgody Walnego Zgromadzenia oraz bez zgody Rady Nadzorczej – w przypadku drugiego z wymienionych organów, z tym zastrzeżeniem, że zgodnie ze Statutem Spółki Rada Nadzorcza musi wyrazić zgodę na dokonywanie przez Zarząd czynności polegających na nabyciu, zbyciu lub obciążeniu nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego gruntu, których wartość przekracza 20.000.000,00 zł (dwadzieścia milionów złotych), lub których obciążenie przekracza wartość 20.000.000,00 zł (dwadzieścia milionów złotych) – dokonywać czynności polegających na nabywaniu przez Spółkę, zbywaniu przez nią i obciążaniu ograniczonymi prawami rzeczowymi nieruchomości Spółki bądź przysługującego jej prawa użytkowania wieczystego gruntu.

Szczegółowy tryb działania Zarządu określa regulamin Zarządu dostępny na stronie internetowej Spółki.

Wyżej wskazane zasady są obowiązujące zarówno na dzień 31 grudnia 2011 r. jak i na dzień sporządzenia niniejszego oświadczenia.

Rada Nadzorcza:

a) skład osobowy

Jerzy Glanc – Przewodniczący Rady Nadzorczej

Krzysztof Gąsak – Członek Rady Nadzorczej

Szymon Lewiński – Członek Rady Nadzorczej

Robert Maraszek – Członek Rady Nadzorczej

Wojciech Stefaniak – Członek Rady Nadzorczej

W ciągu ostatniego roku obrotowego w składzie osobowym Rady Nadzorczej Spółki nie zaszły zmiany.

Zgodnie z uchwałami Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki z dnia 16 czerwca 2011 r., w związku z upływem kadencji członków Rady Nadzorczej Spółki, na następną kadencję zostały powołane te same osoby co dotychczas. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej Spółki odbyło się 13 lipca 2011 r., na którym to Rada się ukonstytuowała, a poszczególnym członkom organu zostały przyznane dotychczas pełnione przezeń funkcje.

b) opis działania organu

Rada Nadzorcza liczy od pięciu do siedmiu członków wybieranych przez Walne Zgromadzenie na wspólną kadencję trwającą 3 lata. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa najpóźniej z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego

sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok obrotowy pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej. Ponadto mandat wygasa wskutek śmierci bądź rezygnacji członka Rady.

Rada Nadzorcza podejmuje uchwały bezwzględną większością głosów. W przypadku równości głosów decyduje głos Przewodniczącego.

Rada Nadzorcza podejmuje uchwały jeżeli na posiedzeniu jest obecna co najmniej połowa jej członków, a wszyscy jej członkowie zostali zaproszeni.

Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich dziedzinach jej działalności zgodnie ze Statutem Spółki, kodeksem spółek handlowych i innych aktach prawnych. W szczególności Rada Nadzorcza:

a. dokonuje oceny sprawozdań finansowych, sprawozdania Zarządu z działalności Spółki, w zakresie ich zgodności z księgami i dokumentami, jak i ze stanem faktycznym, oraz wniosków Zarządu w sprawie podziału zysku albo sposobu pokrycia straty, oraz składa Walnemu Zgromadzeniu coroczne pisemne sprawozdanie z wyników tej oceny,

b. zatwierdza regulamin Zarządu Spółki,

c. zawiera umowy z członkami Zarządu Spółki, ustala wynagrodzenie Prezesa i Członków Zarządu oraz zasady ich premiowania, a także wykonuje względem Członków Zarządu spółki inne uprawnienia wynikające ze stosunku pracy,

d. zawiesza z ważnych powodów w czynnościach poszczególnych lub wszystkich członków Zarządu, jak również deleguje Członków Rady do czasowego wykonywania czynności Członków Zarządu nie mogących sprawować swych czynności,

e. wyraża zgodę na wypłatę akcjonariuszom zaliczek na poczet przewidywanej dywidendy,

f. wyraża zgodę na dokonywanie przez Zarząd czynności polegających na nabyciu, zbyciu lub obciążeniu nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego gruntu, których wartość przekracza 20.000.000,00 zł (dwadzieścia milionów złotych), lub których obciążenie przekracza wartość 20.000.000,00 zł (dwadzieścia milionów złotych).

g. raz w roku sporządza i przedstawia Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu zwięzłą ocenę sytuacji Spółki, z uwzględnieniem oceny systemu zarządzania ryzykiem istotnym dla Spółki;

h. raz w roku dokonuje i przedstawia Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu ocenę swojej pracy;

i. rozpatruje i opiniuje sprawy mające być przedmiotem uchwał Walnego Zgromadzenia.

Rada Nadzorcza wyraża aprobatę na zawarcie przez Zarząd Spółki istotnej umowy z podmiotem powiązanym. Powyższemu obowiązкови nie podlegają transakcje typowe, zawierane na warunkach rynkowych w ramach prowadzonej działalności operacyjnej przez Spółkę z podmiotem zależnym, w którym Spółka posiada większościowy udział kapitałowy.

Przynajmniej dwóch członków Rady Nadzorczej musi spełniać wymóg niezależności od Spółki i podmiotów z nią powiązanych.

Rada Nadzorcza wybiera biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego Spółki.

Szczegółowy tryb działania Rady Nadzorczej określa regulamin Rady Nadzorczej dostępny na stronie internetowej Spółki.

Wyżej wskazane zasady są obowiązujące zarówno na dzień 31 grudnia 2011 r. jak i na dzień sporządzenia niniejszego oświadczenia.

W roku 2011 jak i aktualnie w skład Rady Nadzorczej nie wchodzi żadne komitety.

Kompetencje w zakresie audytu wewnętrznego przysługują członkowi Rady Nadzorczej – Krzysztofowi Gąsakowi, posiadającemu kwalifikacje w dziedzinie rachunkowości i rewizji finansowej.

8. Sprawozdanie finansowe Spółki oraz zasady jego sporządzania.

Zasady sporządzania sprawozdania finansowego.

Sprawozdanie finansowe Spółki zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie stwierdza się okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółkę.

Niniejsze roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) zatwierdzonymi przez Unię Europejską.

Sprawozdanie z całkowitych dochodów.

Podstawowe pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów za lata 2011 i 2010 w PLN przedstawiają się następująco:

Tabela 6. Sprawozdanie z całkowitych dochodów INPRO S.A. za lata 2011, 2010 (PLN)

	Okres zakończony 31.12.2011	Okres zakończony 31.12.2010	Zmiana 2011 /2010
	w PLN	w PLN	w %
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	120 195 601	103 385 096	16%
Koszt własny sprzedaży	(87 872 718)	(73 457 272)	20%
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	32 322 883	29 927 824	8%
Koszty sprzedaży	(2 969 607)	(3 122 739)	-5%
Koszty ogólnego zarządu	(6 547 783)	(5 491 378)	19%
Pozostałe przychody operacyjne	483 498	902 152	-46%
Pozostałe koszty operacyjne	(421 808)	(413 159)	2%
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	22 867 183	21 802 700	5%
Przychody finansowe	2 768 656	320 701	763%
Koszty finansowe	(2 055 254)	(1 282 110)	60%
Udział w wyniku finansowym jednostek stowarzyszonych			
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	23 580 585	20 841 291	13%
Podatek dochodowy	(4 441 722)	(4 112 799)	8%
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	19 138 863	16 728 492	14%
Całkowite dochody ogółem	19 138 863	16 728 492	14%

INPRO S.A. za rok 2011 uzyskała przychód ze sprzedaży w wysokości ponad 120 mln zł, co stanowi o 16% więcej niż w zeszłym roku i zachowała zadawalającą rentowność netto (16%).

Duży wzrost przychodów finansowych w przedmiotowym okresie związany był z odsetkami uzyskanymi od utrzymywanych w formie lokat środków pozyskanych z emisji akcji.

Sprawozdanie z sytuacji finansowej.

Analiza obejmuje dwa ostatnie lata działalności Spółki.

W poniższej tabeli przedstawiono podstawowe wielkości charakteryzujące działalność INPRO S.A. w latach 2011 i 2010.

Tabela 7. Podstawowe dane bilansowe INPRO S.A. za lata 2011, 2010 (PLN)

Kategoria	2011	Udział (%) w sumie bilansowej 2011	2010	Zmiana w % 2011 - 2010
Sumy bilansowe	325.617.937	100%	242.365.739	34%
Aktywa trwałe	53.304.690	16%	35.363.149	51%
Aktywa obrotowe	272.313.247	84%	207.002.590	32%
W tym należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	5.769.424	2%	3.697.176	56%
Kapitał własny	175.500.474	54%	101.131.286	74%
Zobowiązania długoterminowe	13.989.262	4%	39.424.777	-65%
Zobowiązania krótkoterminowe	136.128.201	42%	101.809.676	34%
W tym zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania ogółem	99.139.382	30%	83.266.306	19%

W prezentowanym okresie struktura aktywów nie uległa istotnym zmianom natomiast w strukturze pasywów, w stosunku do roku 2010, widać wyraźny wzrost udziału kapitału własnego i jednocześnie spadek udziału zobowiązań długoterminowych w sumie bilansowej (w obu przypadkach o 12%). Kapitał stały pozostał tym samym na niezmiennym poziomie, stanowiąc nadal 58% sumy bilansowej.

Najbardziej istotną pozycją aktywów krótkoterminowych są zapasy (grunty wraz z nakładami na budowę na realizowanych projektach), a dla zobowiązań krótkoterminowych są to zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (wpłacone zaliczki na poczet zakupu lokali).

Poniżej zaprezentowano kluczowe wskaźniki charakteryzujące sytuację finansową i majątkową INPRO S.A. w latach 2011 i 2010.

Tabela 8. Wskaźniki charakteryzujące sytuację finansową INPRO S.A. za lata 2011, 2010

Wskaźnik	Sposób wyliczenia	2011	2010
<i>Rentowność netto</i>	<i>Wynik netto * 100% / Przychody ze sprzedaży</i>	16%	16%
<i>Rentowność sprzedaży</i>	<i>Wynik brutto ze sprzedaży * 100% / Przychody ze sprzedaży</i>	27%	29%
<i>Rentowność netto majątku (ROA)</i>	<i>Wynik netto * 100% / Aktywa ogółem</i>	6%	7%
<i>Rentowność kapitałów własnych (ROE)</i>	<i>Wynik netto * 100% / Kapitały własne</i>	11%	17%
<i>Płynność bieżąca</i>	<i>Aktywa obrotowe / Zobowiązania krótkoterminowe</i>	1,96	2,03
<i>Wysoka płynność</i>	<i>(Aktywa obrotowe - Zapasy) / Zobowiązania krótkoterminowe</i>	0,47	0,21
<i>Obrotowość należności handlowych w dniach</i>	<i>Stan końcowy należności handlowych * 360 / Przychody ze sprzedaży</i>	14	4

<i>Obrotowość zobowiązań handlowych w dniach</i>	<i>Stan końcowy zobowiązań handlowych * 360 / Koszt własny sprzedaży</i>	67	56
<i>Obrotowość zapasów w dniach</i>	<i>Stan końcowy zapasów * 360 / Koszt własny sprzedaży</i>	850	907
<i>Struktura aktywów</i>	<i>Aktywa trwałe * 100% / Aktywa obrotowe</i>	20%	17%
<i>Struktura finansowania majątku</i>	<i>Kapitały własne * 100% / Aktywa ogółem</i>	54%	42%
<i>Trwałość struktury finansowania</i>	<i>(Kapitały własne + Zobowiązania długoterminowe) / Aktywa ogółem</i>	56%	58%

Jak wynika z przedstawionych danych w roku 2011, w porównaniu do roku 2010, wydłużyły się wartości wskaźników obrotowości należności i zobowiązań, jednak z drugiej strony nastąpiła poprawa wskaźników obrotowości zapasów, wysokiej płynności oraz struktury finansowania. Wskaźniki rentowności netto i rentowności sprzedaży utrzymały się na podobnym poziomie jak w roku poprzednim, przy jednoczesnym spadku wskaźnika rentowności kapitałów własnych.

Na poprawę wskaźników wysokiej płynności oraz zadłużenia bezpośredni wpływ miało obniżenie zadłużenia kredytowego w bankach.

9. Zdarzenia mające znaczący wpływ na działalność oraz wyniki finansowe Spółki.

Istotne czynniki mające wpływ na wyniki finansowe Spółki w 2011 r.:

- Inpro S.A. sprzedała łącznie 405 mieszkań i domów brutto (w rozumieniu umów przedwstępnych, tym samym Inpro S.A. przekroczyła o 4% plan na cały 2011 rok, który zakładał sprzedaż 390 mieszkań brutto.
- w związku ze specyficznym charakterem cyklu deweloperskiego, przychody z działalności księgowane są po okresie około 2 lat od daty rozpoczęcia projektu deweloperskiego, po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie i wydaniu lokali kupującym. W czwartym kwartale 2011 r. INPRO oddała do użytkowania dwa projekty: osiedle Wróbla Staw domy wielorodzinne oraz budynek C na osiedlu Trzy Żagle. Jednakże z uwagi na przedłużające się procedury administracyjne dotyczące uzyskania pozwolenia na użytkowanie, ilość wydanych lokali w wymienionych projektach była niższa niż zakładana, w związku z czym uzyskany przychód na działalności był niższy od prognozowanego. Przychód z lokali nie wydanych w 2011 r. na przedmiotowych inwestycjach powiększy przychód roku 2012 (o około 40 mln zł).
- z uwagi na dekonstrukcję w sektorze budownictwa mieszkaniowego w latach 2008-2009 ilość projektów deweloperskich, których zakończenie przypadało na rok 2011 była zdecydowanie niższa, co miało bezpośredni wpływ na relatywnie niski osiągnięty przychód. Z drugiej strony w 2011 r. INPRO rozpoczęło kilka nowych inwestycji, których koszty zarządu i sprzedaży obciążają wynik finansowy 2011 r., a pierwsze przychody z tych projektów zaksięgowane zostaną dopiero za około 2 lata.

W kolejnych latach na wyniki finansowe Spółki wpływać będą przede wszystkim:

- znaczne środki finansowe pozyskane w drodze emisji akcji na GPW w 2011 r., które zabezpieczają spółkę INPRO, umożliwiając finansowanie kolejnych projektów deweloperskich,
- rozwój rynku deweloperskiego ze szczególnym uwzględnieniem jego konkurencyjności (wysoka podaż),
- działania regulacyjne rządu, w szczególności zmiana zasad funkcjonowania programu „Rodzina na swoim” oraz przyjęcie ustawy o ochronie praw nabywców mieszkań,
- sytuacja makroekonomiczna w kraju i na świecie.

10. Ocena zarządzania zasobami finansowymi INPRO S.A.

Zarządzanie zasobami INPRO S.A. koncentruje się na zapewnieniu płynności finansowej w obszarze działalności deweloperskiej. Najważniejsze przesłanki dla Spółki to pozyskanie finansowania dla każdego prowadzonego projektu przy jednoczesnym utrzymaniu wskaźników płynności na bezpiecznym poziomie.

Dotychczasowe wskaźniki płynności obrazują stabilną i bezpieczną sytuację finansową oraz zdolność do regulowania zobowiązań. INPRO posiada dość niskie na tle branży deweloperskiej wskaźniki zadłużenia.

Spółka na bieżąco dokonuje analizy posiadanych środków finansowych i zobowiązań płatniczych.

Dzięki pozyskanemu finansowaniu kredytowemu poszczególnych inwestycji deweloperskich, pomimo trudności na rynku, Spółka spłaca swoje zobowiązania handlowe w terminie.

W dotychczasowej historii Spółki nie zaistniał żaden przypadek opóźnienia w płatności z tytułu zawartych umów kredytowych.

INPRO S.A. od lat prowadzi stałą współpracę z różnymi bankami (dywersyfikacja ryzyka), w celu zapewnienia finansowania zarówno działalności inwestycyjnej, jak i bieżącej.

11. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych, w odniesieniu do wielkości posiadanych środków i do możliwych zmian w strukturze finansowania działalności.

Inwestycje branży deweloperskiej charakteryzują się długim cyklem, a co za tym idzie znacznymi nakładami w fazie przygotowania i budowy, przy nadwyżce środków pieniężnych pojawiającej się najprędzej po upływie 12 miesięcy od rozpoczęcia robót budowlanych. Każdy realizowany projekt INPRO S.A. stara się prowadzić w ten sposób, aby jak najszybciej uzyskać dodatnie saldo przepływów pieniężnych – zatem zakup gruntu (czasami także koszty budowy) finansowany jest przy udziale środków pozyskanych z kredytów bankowych.

Projekty deweloperskie finansowane są przy wykorzystaniu środków pochodzących z kapitałów własnych, kredytów bankowych, zaliczek wpłacanych przez klientów na poczet zakupu lokali oraz z emisji dłużnych papierów wartościowych. Zarząd Spółki INPRO kieruje swe wysiłki ku temu, aby struktura zapadalności pozyskiwanych kredytów była dostosowana przede wszystkim do okresu realizacji poszczególnych projektów.

Należy podkreślić, iż INPRO posiada pełną zdolność do finansowania realizowanych obecnie zamierzeń inwestycyjnych.

12. Informacja o podstawowych produktach INPRO S.A.

Głównym źródłem przychodów INPRO S.A. w 2011 r. jest przychód ze sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych oraz budynków mieszkalnych w ramach prowadzonych projektów deweloperskich, realizowanych w nowoczesnej technologii dostępnej na rynku krajowym z zachowaniem zasady opłacalności przy zastosowaniu nowatorskich rozwiązań. Strukturę przychodów ze sprzedaży przedstawia następująca tabela:

Tabela 9. Struktura rzeczowa przychodów ze sprzedaży INPRO S.A. (PLN)

Wyszczególnienie	2011	% udział	2010	% udział
1. Przychody ze sprzedaży produktów (bez usług), w tym:	100 966 235	84%	102 151 867	98,8%
a. mieszkania o podwyższonym standardzie	79 789 798	66,4%	92 909 923	89,9%
b. apartamenty	0	0%	0	0%
c. domy jednorodzinne	19 796 919	16,5%	8 326 045	8%

d. obiekty komercyjne	1 379 518	1,1%	915 899	0,9%
2. Przychody ze sprzedaży usług, towarów i materiałów	19 229 366*	16%	1 233 229	1,2%
3. Razem przychody ze sprzedaży	120 195 601	100%	103 385 096	100%

* w pozycji tej uwzględniono m.in.:

- aport w postaci prawa własności nieruchomości i majątkowych praw autorskich do dokumentacji wniesiony przez INPRO S.A. do spółki zależnej- Hotel Mikołajki Sp. z o.o. (9,4 mln zł),
- przychody z tytułu prac budowlano-montażowych przy budowie kompleksu hotelowego w Mikołajkach (8,2 mln).

Spółka oferuje następujący asortyment produktowy:

- Budynki wielorodzinne (mieszkania i apartamenty), które dzielą się następująco:
 - o Apartamenty – mieszkania o wysokim standardzie w ścisłym centrum miasta (Trójmiasta) lub w popularnych miejscowościach wypoczynkowo-turystycznych, w budynkach do 100 mieszkań, ceny 1m² powyżej 10.000 zł. Przykład: Kwartał Kamienic,
 - o Mieszkania w podwyższonym standardzie – mieszkania w podwyższonym standardzie, w atrakcyjnej lokalizacji w centrum miasta (Trójmiasta), w osiedlach zamkniętych i chronionych, z terenami rekreacyjnymi, garażem podziemnym i parkingami zewnętrznymi. Ceny 1m² średnio w przedziale od 5.000 zł do 8.500 zł. Przykłady: Trzy Żagle, Brętowska Brama, Chmielna Park, City Park, Wieża Leszka Białego, Wróbla Staw mieszkania,
 - o Mieszkania popularne – mieszkania w dobrym standardzie, zlokalizowane poza centrum miasta, z terenami rekreacyjnymi i parkingami naziemnymi. Ceny 1m² średnio w przedziale od 4.000 zł do 6.500 zł. Przykład: Jabłoniowa,
- Domy jednorodzinne – wolno stojące, w zabudowie bliźniaczej i szeregowej, na osiedlach zamkniętych, z terenami rekreacyjnymi, parkingami naziemnymi i garażami. Przykłady: Nowiec, Wróbla Staw Domy jednorodzinne, Golf Park.

W segmencie mieszkań o podwyższonym standardzie i popularnych mieszkań są wykańczane w tzw. "standardzie deweloperskim", czyli klient samodzielnie wykańcza mieszkanie (drzwi wewnętrzne, panele podłogowe, biała armatura, glazura i terakota). W wybranych lokalizacjach apartamentów oferowane jest tzw. wykończenie „pod klucz”, obejmujące większość prac wykończeniowych.

INPRO S.A. w 2011 r. realizowała następujące projekty mieszkaniowe:

- a) Trzy Żagle - Gdańsk Przymorze - zespół trzech budynków mieszkalnych z częścią usługowo - handlową. Liczba lokali – 406, PUM - 25.175 m², segment: mieszkania o podwyższonym standardzie. Budynki A i B zostały oddane do użytkowania w 2010 r., budynek C (liczba mieszkań – 200, PUM – 11.901 m²) w listopadzie roku 2011,
- b) Osiedle Nowiec – Gdańsk Matemblewo – osiedle 215 domów jednorodzinnych, bliźniaczych i szeregowych przy ul. Dolne Młyny, PUM 32.000m², segment: domy jednorodzinne. Etap A, B, C i D - liczba lokali – 194; PUM – 28.723 m², prace budowlane zakończono w III kw. 2010 r. Etap E - liczba lokali – 21; PUM – 3.277 m², zakończenie budowy tego etapu nastąpiło w II połowie 2011 r.;

- c) Golf Park – Tuchom – osiedle 83 domów jednorodzinnych i bliźniaczych zlokalizowane przy jeziorze w Tuchomiu w pobliżu Gdyni. PUM - 14.590m²; segment: domy jednorodzinne. Aktualnie realizowane są następujące etapy:
 Etap A (liczba lokali – 23, PUM – 4.053 m²) – pierwsze domy uzyskały pozwolenie na użytkowanie w październiku 2011 r.;
 Etap B (liczba lokali – 22, PUM – 3.918 m²) – prace przygotowawcze przy pierwszych 10 budynkach (PUM – 1.751,20 m²) rozpoczęły się jesienią 2011 r., a zakończenie planowane jest na 30.09.2012 r.
- d) Osiedle Wróbla Staw Domy – położone w Gdańsku Jasieniu przy ul. Jasieńskiej, tuż przy jeziorze Wróbla Staw. Osiedle będzie podzielone na 7 etapów, na których powstanie 146 domów jednorodzinnych i bliźniaczych; PUM - 22.791m²; segment: domy jednorodzinne. Aktualnie realizowane są następujące etapy:
 Etap B (liczba lokali – 24, PUM – 3.712 m²) – prace rozpoczęte w IV kw. 2010 r.; planowane zakończenie budowy tego etapu w II kw. 2012 r.;
 Etap C (liczba lokali – 22, PUM – 3.442 m²) – prace rozpoczęte w II kw. 2011 r.; planowane zakończenie budowy tego etapu w IV kw. 2012 r.;
- e) Osiedle Wróbla Staw Mieszkania – położone w Gdańsku Jasieniu przy ul. Jasieńskiej, tuż przy jeziorze Wróbla Staw. Osiedle składa się z 7 trzykondygnacyjnych budynków mieszkalnych wraz z lokalami usługowymi na parterze. Liczba lokali – 82, PUM - 5.251m²; segment: mieszkania o podwyższonym standardzie; pozwolenie na użytkowanie budynki uzyskały w grudniu 2011 r.;
- f) Kwartal Kamienic – Gdańsk Główne Miasto, kwartał ulic Szeroka/Tandeta/Świętojańska - zespół mieszkaniowo – usługowy w bardzo atrakcyjnej lokalizacji. Liczba lokali – 90, PUM - 5.824m²; segment: apartamenty. Rozpoczęto prace w II kw. 2010 r., planowane zakończenie budowy projektu – III kw. 2012 r.;
- g) City Park – Gdańsk Zaspą, zespół sześciu budynków mieszkalnych z częścią usługowo - handlową. Liczba lokali – 508, PUM - 27.582m²; segment: mieszkania o podwyższonym standardzie. Aktualnie realizowane są następujące etapy:
 Budynki A i B (liczba lokali - 167, PUM - 9.092 m²) - prace budowlane rozpoczęte w II kw. 2011 r., planowane zakończenie prac w IV kw. 2012 r.
 Budynek C (liczba lokali - 84, PUM - 4.546 m²) - prace budowlane rozpoczęte w III kw. 2011 r., planowane zakończenie prac w III kw. 2013 r.
- h) Osiedle Jabłoniowa – Gdańsk Chełm, zespół dziesięciu budynków mieszkalnych. Liczba lokali – 264, PUM - 11.920m²; segment: mieszkania popularne. Aktualnie realizowane są następujące etapy:
 Etap I budynki A, B, C, D, E (liczba lokali - 120, PUM – 5.635 m²) – prace budowlane rozpoczęte w IV kw. 2010 r., planowane zakończenie prac w III kw. 2012 r.
 Etap II budynki F, G, H (liczba lokali - 96, PUM – 4.113 m²) - prace budowlane rozpoczęte w IV kw. 2011 r., planowane zakończenie prac w IV kw. 2012 r.

Dodatkowo spółka INPRO S.A., jako główny wykonawca, prowadzi na zlecenie spółki Hotel Mikołajki, budowę zespołu hotelowo- apartamentowego w Mikołajkach, w tym budowę 19 apartamentów na sprzedaż o powierzchni PUM – 1.107,60 m², rozpoczęcie prac nastąpiło w II kw. 2011 r., a zakończenie planowane jest w I kw. 2013 r.

13. Rynki zbytu i kanały dystrybucji.

INPRO sprzedawała w 2011 r. swoje wyroby i usługi w 100% na rynku krajowym, głównie na rynku gdańskim.

Odbiorcy usług.

Sprzedaż produktów INPRO w całości skierowana jest do odbiorców indywidualnych: osób fizycznych i podmiotów gospodarczych. Nie można wyróżnić stałej grupy odbiorców. Dzięki temu w Spółce nie ma mowy o uzależnieniu od żadnego ze swych klientów, występuje bowiem rozproszenie na bardzo liczną, zróżnicowaną i podlegającą ciągłym zmianom grupę odbiorców.

W 2011 r. udział żadnego z odbiorców Podmiotu nie był większy niż 15% przychodów ze sprzedaży.

Sprzedaż prowadzona jest przez następujące kanały dystrybucji:

- dział sprzedaży i marketingu w siedzibie Spółki,
- współpraca z wyselekcjonowanymi pośrednikami,
- sprzedaż przez Internet

Spółka INPRO nie posiada oddziałów (zakładów), w których prowadzona jest działalność.

Dostawcy usług.

W opinii Zarządu Spółka nie jest uzależniona od dostawców. W 2011 r. udział największego z dostawców nie był większy niż 9% kosztu własnego sprzedaży, przy czym zdaniem Zarządu INPRO zawsze ma możliwość zastąpienia obecnych dostawców innymi. Ponadto prace budowlane, usługi lub dostawy, wykonywane są przez podmioty, które każdorazowo wybierane są w drodze przetargu. Dzięki takiej polityce Zarząd ma duży wpływ na oferowany asortyment towarów i usług, ich jakość, cenę i terminowość realizacji.

Podkreślenia wymaga fakt, iż INPRO S.A. posiada pewną niezależność od zewnętrznych podwykonawców – poprzez własne siły wykonawcze – usługi spółki Rugby Prefabrykaty Sp. z o.o. na rzecz INPRO oraz poprzez własne siły wykonawcze - Wydział Budowlany w INPRO S.A. (grupa około 100 wyspecjalizowanych pracowników fizycznych, zakres prac budowlanych wykonywanych obejmuje stany zerowe budynków).

14. Informacje o zawartych umowach znaczących dla działalności Spółki.

Ze względu na wysokość kapitałów własnych INPRO S.A. na dzień 31.12.2011 r. za umowy znaczące uznawane są umowy, których wartość przekracza 10% wysokości tych kapitałów, to jest przekracza kwotę 17.550.047,41 złotych.

Umowy na realizację robót budowlanych.

W 2011 r. Spółka podpisała następującą umowę generalnego wykonawstwa, której wartość przekraczała 10% kapitałów własnych:

- 1) W dniu 1 sierpnia 2011 r. Zarząd Spółki zawarł umowę nr 4359/2011 o Generalne Wykonawstwo projektu Hotel Mikołajki, której stroną są: INPRO S.A. (jako Wykonawca) i Hotel Mikołajki Sp. z o.o. (jako Zamawiający) na następujących warunkach:
 - a) Przedmiot umowy: kompleksowe wykonanie zespołu hotelowo-apartamentowego łącznie z robotami wykończeniowymi w standardzie kategoryzacji hoteli odpowiadającym **** (cztery gwiazdki), wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą umożliwiającą funkcjonowanie obiektu zlokalizowanego na terenie nieruchomości położonej w Mikołajkach, przy ul. Okrężnej oraz na Wyspie Ptasiej. W skład zespołu wchodzić będą: budynek hotelowo-apartamentowy na Wyspie Ptasiej, budynek hotelowo-konferencyjno- gastronomiczny na półwyspie, przebudowa budynku usługowo-magazynowo-biurowego na półwyspie;

- b) Wynagrodzenie ryczałtowe w wysokości 43.264.175 zł (czterdzieści trzy miliony dwieście sześćdziesiąt cztery tysiące sto siedemdziesiąt pięć złotych), do którego zostanie doliczony należny podatek VAT;
- c) Rozpoczęcie robót budowlanych: od dnia 05 sierpnia 2011 r.;
- d) Zakończenie robót budowlanych: do 31 marca 2013r.

Umowy ubezpieczeniowe.

W ramach prowadzonej działalności INPRO S.A. zawiera liczne umowy ubezpieczeniowe. Należą do nich :

1. Umowa nr 901006362650 z dnia 21 lutego 2011 r. zawarta z Sopockim Towarzystwem Ubezpieczeń ERGO HESTIA S.A. ubezpieczenia ryzyk budowlanych budowy budynku C w ramach inwestycji Trzy Żagle w Gdańsku, przy ul. Olsztyńskiej. Suma ubezpieczenia mienia wynosi łącznie: 43.738.117,80 zł, z czego: wartość kontraktu 40.537.949,00 zł, usunięcie pozostałości po szkodzie limit 2.000.000 zł, sprzęt i wyposażenie budowlane (w tym elektroniczne) limit 170.000 zł, maszyny budowlane 1.030.168,80 zł. Okres ubezpieczenia: od 1 kwietnia 2010 do 31 grudnia 2011 r.
2. Umowa nr 645-A 138746 wraz z aneksem nr 1 z dnia 28 lutego 2011 r. zawarta z Towarzystwem Ubezpieczeń UNIQA S.A. ubezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych budynku w Gdańsku, ul. Chłopska, osiedle Wieża Leszka Białego. Suma ubezpieczenia mienia wynosi: budynek wielomieszkaniowy bez dźwigów osobowych i osobowo-towarowych od ognia i innych zdarzeń losowych: 17.622.000,00 zł, odpowiedzialność cywilna w związku z posiadaniem mienia i zarządzaniem nieruchomościami: 200.000,00 zł, ubezpieczenie mienia od szkód wynikłych z aktów wandalizmu: 10.000,00 zł, ubezpieczenie mienia od szkód wynikłych w związku z prowadzeniem drobnych prac remontowych: 50.000,00 zł, ubezpieczenie szyb i innych otworów szklanych od stłuczenia: 2.000,00 zł. Okres ubezpieczenia: od 2 lutego 2011 do 1 lutego 2012r.
3. Umowa FP-C 004537 z dnia 21 marca 2011 r. zawarta z InterRisk Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. Vienna Insurance Group ubezpieczenia mienia od ognia i innych zdarzeń losowych budynków przy ul. ul. Opata Jacka Rybińskiego 8 w Gdańsku, przy ul. Przemysłowej 10 w Kolbudach, przy ul. Postania Śląskiego 10c/7 w Gdyni, przy ul. Widnej 11h/23 w Gdyni oraz budowy na terenie Polski. Suma ubezpieczenia budynków i budowli została ustalona na 5.740.000,00 zł, maszyny, urządzenia, wyposażenie na wysokość 4.183.811,00 zł, niskocenne składniki majątku na 50.000,00 zł, środki obrotowe 50.000,00 zł, gotówka 10.000,00 zł, mienie pracownika 163.000,00 zł. Okres ubezpieczenia: od 5 marca 2011 do 4 marca 2012 r.
4. Umowa OC-C 003923 z dnia 21 marca 2011 r. zawarta z InterRisk Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. Vienna Insurance Group ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej Suma ubezpieczenia: odpowiedzialność cywilna do 3.000.000 zł, ryzyka dodatkowe: OC pracodawcy 500.000 zł; OC za szkody środowiskowe 500.000 zł; OC za podwykonawców 1.000.000 zł. Okres ubezpieczenia: od 5 marca 2011 do 4 marca 2012 r.
5. Umowa KR-C 003559 z dnia 21 marca 2011 r. zawarta z InterRisk Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. Vienna Insurance Group ubezpieczenia mienia od kradzieży z włamaniem i rabunku w następujących lokalizacjach: przy ul. ul. Opata Jacka Rybińskiego 8 w Gdańsku, przy ul. Przemysłowej 10 w Kolbudach, przy ul. Postania Śląskiego 10c/7 w Gdyni, przy ul. Widnej 11h/23 w Gdyni oraz budowy na terenie Polski. Suma ubezpieczenia maszyn, urządzeń i wyposażenia została ustalona na 65.000,00 zł, środków obrotowych na 15.000,00 zł, gotówki od kradzieży z włamaniem na 10.000,00 zł, gotówki od rabunku z lokalu na 10.000,00 zł, gotówki podczas transportu na obszarze RP na 10.000,00 zł. Okres ubezpieczenia: od 5 marca 2011 do 4 marca 2012r.

6. Umowa EEI-C 002920 z dnia 21 marca 2011 r. zawarta z InterRisk Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. Vienna Insurance Group ubezpieczenia sprzętu elektronicznego od wszystkich ryzyk w następujących lokalizacjach: przy ul. Opata Jacka Rybińskiego 8 w Gdańsku, przy ul. Przemysłowej 10 w Kolbudach, przy ul. Postania Śląskiego 10c/7 w Gdyni, przy ul. Widnej 11h/23 w Gdyni oraz budowy na terenie Polski. Suma ubezpieczenia sprzętu elektronicznego stacjonarnego została ustalona na 193.910,00 zł, sprzętu elektronicznego przenośnego na 98.692,00 zł. Okres ubezpieczenia: od 5 marca 2011 do 4 marca 2012r.
7. Umowa Generalna o współpracy nr 01/04/2011 z dnia 5 kwietnia 2011 r. zawarta z Sopockim Towarzystwem Ubezpieczeń ERGO HESTIA S.A. ubezpieczenia ryzyk budowlanych budowy zespołu mieszkalno - usługowego City Park w Gdańsku, przy ul. Jana Pawła II / Rzeczypospolitej. Ochroną ubezpieczenia objęte są osobno etapy budowy projektu w następującym zakresie: pierwsza polisa – etapy I i II budowy, druga polisa – etapy od III do V budowy. Suma ubezpieczenia w doniesieniu do mienia wynosi: wartość pierwszego ubezpieczenia - 46.726.920,00 zł plus ubezpieczenie maszyn budowlanych łącznie 490.192,00 zł, wartość drugiego ubezpieczenia – 89.163.880,00 zł plus ubezpieczenie maszyn budowlanych łącznie 490.192,00 zł. Okres ubezpieczenia Umowy Generalnej: od 1 kwietnia 2010 do 31 marca 2016r., przy czym pierwsza polisa od 1 kwietnia 2011 r. do 30 listopada 2013 r., druga polisa od 1 kwietnia 2013r. do 31 marca 2016r. W dniu 11 października podpisano aneks nr 1 do Umowy Generalnej, w którym zmieniono sumy ubezpieczenia kontraktu: w pierwszej polisie na 60.554.815,12 zł, w drugiej polisie na 72.563.321,00 zł.
8. Umowa nr AE 000191 z dnia 16 maja 2011 r. zawarta z InterRisk Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. Vienna Insurance Group ubezpieczenia ryzyk budowlanych budowy zespołu hotelowo – apartamentowego w Mikołajkach. Suma ubezpieczenia mienia wynosi: roboty kontraktowe 41.664.175 zł, sprzęt i wyposażenie budowlane 226.450 zł, maszyny budowlane w tym pojazdy 200.000 zł, uprzątniecie pozostałości po szkodzie 20% wartości szkody nie więcej niż 5.000.000 zł, mienie istniejące (obiekty budowlane) 1.000.000,00 zł. Okres ubezpieczenia: od 16 maja 2011 do 31 grudnia 2012r. Dnia 2 sierpnia 2011 r. podpisano aneks nr 1 do umowy ubezpieczenia, w którym zmieniły się dane Inwestora / Zamawiającego z INPRO S.A. na Hotel Mikołajki Sp. z o.o.
9. Umowa Generalna o współpracy nr 901006435192 z dnia 1 czerwca 2011 r. zawarta z Sopockim Towarzystwem Ubezpieczeń ERGO HESTIA S.A. ubezpieczenia nowowyprowadzonych budynków, po zakończeniu okresu ubezpieczenia ryzyk budowlanych - montażowych do dnia sprzedaży nowemu właścicielowi na podstawie aktu notarialnego. Ochroną ubezpieczenia objęte będą budynki jednorodzinne na osiedlach budowanych przez INPRO S.A. od utraty, zniszczenia lub uszkodzenia wskutek zdarzeń losowych o charakterze nagłym i niespodziewanym. Suma ubezpieczenia na jeden budynek wynosi maksymalnie 2.000.000,00 zł, limit na usunięcie pozostałości po szkodzie 100.000,00 zł. Okres ubezpieczenia: od dnia zgłoszenia mienia do ochrony ubezpieczeniowej, maksymalnie 12 miesięcy. Czas trwania Umowy Generalnej 12 miesięcy. W roku 2011 ERGO HESTIA w ramach Umowy Generalnej wystawiła certyfikaty ubezpieczeniowe na łączną kwotę 19.301.098,33 zł.

Umowy nabycia gruntów.

W dniu 26 sierpnia 2011 r. Spółka zawarła z osobami fizycznymi umowę nabycia prawa własności działki gruntu położonej w Gdańsku, ul. Olsztyńska o powierzchni 2.797m² wraz z prawem własności posadowionego na tej działce budynku stanowiącego odrębną nieruchomość. Cena, za jaką Spółka nabyła przedmiotową nieruchomość nie przekracza 10% kapitałów własnych Spółki.

Umowy finansowe.

Znaczącymi umowami finansowymi zawartymi przez INPRO S.A. w 2011 r. były umowy dotyczące zaciągniętych kredytów bankowych. Informacje dotyczące tych umów zamieszczone są w punkcie 16.

Inne umowy.

W ramach prowadzonej działalności Spółka zawarła następujące umowy znaczące nie opisane we wcześniejszych punktach:

1. W dniu 31 stycznia 2011 r. INPRO S.A. zawarła z Domem Maklerskim BZ WBK S.A. z siedzibą w Poznaniu (Zleceniobiorca) umowę o wykonywanie czynności Agenta Emisji papierów wartościowych na GPW. Wynagrodzenie z tytułu wykonania czynności określonych w umowie nie przekracza 10% kapitałów własnych Spółki.
2. W dniu 31 stycznia 2011 r. INPRO S.A. zawarła z Domem Maklerskim BZ WBK S.A. z siedzibą w Poznaniu (Zleceniobiorca) umowę o wykonywanie czynności Animatora Emitenta na GPW. Wynagrodzenie z tytułu wykonania czynności określonych w umowie nie przekracza 10% kapitałów własnych Spółki.
3. W dniu 15 marca 2011 r. Spółka podpisała z bankiem PKO BP S.A. umowę o przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych budynku mieszkalnego w Gdańsku, ul. Chłopska, projekt Wieża Leszka Białego (polisa 645-A 138745 z dnia 28 lutego 2011 r. wystawiona przez UNIQA Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. na sumę ubezpieczenia 17.622.000 zł). Umowa przelewu stanowiła prawne zabezpieczenie spłaty kredytu udzielonego przez Bank na finansowanie przedmiotowej inwestycji.
4. W dniu 11 lipca 2011 r. Spółka podpisała z podmiotem powiązanym – Hotelem Mikołajki Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku notarialną umowę przeniesienia własności nieruchomości KW nr OL1M/00025679/2 i udziałów we współwłasności nieruchomości KW nr OL1M/00026392/3 położonej w Mikołajkach (Repertorium A nr 3888/2011), które zostało dokonane na podstawie uchwały Zgromadzenia Wspólników Hotelu Mikołajki Sp. z o.o. z dnia 11 lipca 2011 r. (Repertorium A nr 3883/2011) dotyczącej podwyższenia kapitału zakładowego spółki Hotel Mikołajki z kwoty 50.000,00 zł do kwoty 15.582.000,00 zł, to jest o kwotę 15.532.000,00 zł w drodze ustanowienia nowych 15.532 udziałów o wartości 1.000,00 zł każdy.
5. W dniu 1 sierpnia 2011 r. Spółka podpisała z podmiotem NIP-PL Sp. z o.o. umowę kompleksowego doradztwa podatkowego. Wynagrodzenie z tytułu wykonania czynności określonych w umowie nie przekracza 10% kapitałów własnych Spółki.
6. W związku z finansowaniem udzielonym przez Bank PKO BP S.A. spółce zależnej od INPRO S.A. - Hotelowi Mikołajki Sp. z o.o., w której to spółce INPRO posiada 100% udziałów, w dniu 5 września 2011 r. Spółka INPRO S.A. (jako przyszły Pożyczkodawca) podpisała z Hotelem Mikołajki Sp. z o.o. (jako przyszłym Pożyczkobiorcą) bezwarunkową umowę przyrzeczenia udzielenia pożyczki – akt notarialny Repertorium A nr 4566/2011. Przedmiotowa umowa dotyczy notarialnej, bezwarunkowej umowy przyrzeczenia udzielenia pożyczki na pokrycie ewentualnych dodatkowych kosztów przedsięwzięcia budowy zespołu hotelowo – apartamentowego (Condohotel) w Mikołajkach, wykraczających poza koszty określone w przedłożonym w banku PKO BP biznesplanie oraz spłatę kredytów udzielonych przez Bank, zawartej pomiędzy Hotel Mikołajki Sp. z o.o. a INPRO S.A. i dokonanie przelewu wierzytelności z niej na PKO BP, za zgodą INPRO. Pożyczka udzielona zostanie w kwocie odpowiadającej sumie niespłaconych przez Pożyczkobiorcę zobowiązań wynikających z umów kredytowych podpisanych z PKO BP oraz na pokrycie ewentualnych dodatkowych uzasadnionych kosztów inwestycyjnych wykraczających poza koszty określone w przedłożonym w Banku biznesplanie.

7. W dniu 5 września 2011 r. Spółka podpisała z bankiem PKO BP S.A. umowę zastawu rejestrowego na wszystkich udziałach posiadanych przez INPRO S.A. w spółce Hotel Mikołajki, czyli łącznie na 15.582 udziałach o wartości nominalnej 1.000,00 zł każdy, dających 100% udziałów w kapitale zakładowym. Umowa zastawu stanowi prawne zabezpieczenie spłaty kredytu inwestycyjnego w kwocie 27.090.000,00 zł, jaki bank PKO BP S.A. udzielił Hotelowi Mikołajki na finansowanie budowy zespołu hotelowo – apartamentowego w Mikołajkach.
8. W dniu 5 września 2011 r. Spółka podpisała z bankiem PKO BP S.A. umowę zastawu rejestrowego na wszystkich udziałach posiadanych przez INPRO S.A. w spółce Hotel Mikołajki, czyli łącznie na 15.582 udziałach o wartości nominalnej 1.000,00 zł każdy, dających 100% udziałów w kapitale zakładowym. Umowa zastawu stanowi prawne zabezpieczenie spłaty kredytu obrotowego odnawialnego w kwocie 4.500.000,00 zł, jaki bank PKO BP S.A. udzielił Hotelowi Mikołajki na finansowanie podatku VAT od kosztów budowy zespołu hotelowo – apartamentowego w Mikołajkach.
9. W dniu 5 września 2011 r. Spółka podpisała z bankiem PKO BP S.A. umowę o przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia budowy od wszystkich ryzyk – dotyczy budowy zespołu hotelowo – apartamentowego Hotel Mikołajki (polisa AE - 000191 z dnia 16 maja 2011 r. wystawiona przez InterRisk Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. Vienna Insurance Group na sumę ubezpieczenia 48.090.625zł). Umowa przelewu wierzytelności stanowi prawne zabezpieczenie spłaty: kredytu inwestycyjnego w kwocie 27.090.000,00 zł, jaki bank PKO BP S.A. udzielił Hotelowi Mikołajki na finansowanie budowy zespołu hotelowo – apartamentowego w Mikołajkach oraz kredytu obrotowego odnawialnego w kwocie 4.500.000,00 zł, jaki bank PKO BP S.A. udzielił Hotelowi Mikołajki na finansowanie podatku VAT od kosztów budowy zespołu hotelowo – apartamentowego w Mikołajkach.

Umowy o współpracy lub kooperacji.

INPRO S.A. nie zawierała w 2011 r. innych niż wyżej opisane znaczących umów dotyczących współpracy lub kooperacji z innymi podmiotami.

15. Informacje o istotnych transakcjach zawartych przez INPRO S.A. lub jednostkę zależną z podmiotami powiązanymi na innych warunkach niż rynkowe.

Wszystkie transakcje zawarte przez Spółkę lub jednostki od niej zależne z podmiotami powiązanymi zawarte były na warunkach rynkowych.

Opis transakcji z podmiotami powiązanymi przedstawiony został w nocie 35 sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2011.

16. Informacje o zaciągniętych kredytach i pożyczkach.

Kredyty wypowiedziane.

Zarówno w okresie sprawozdawczym 2011 r., jak i w okresie od dnia bilansowego do dnia sporządzenia niniejszego Sprawozdania z działalności Spółki, nie zostały wypowiedziane żadne umowy kredytowe.

Kredyty zaciągnięte.

W 2011 r. zostały zawarte następujące umowy o kredyt:

1. W dniu 27 października 2011 r. Spółka podpisała umowę z Bankiem Polskiej Spółdzielczości S.A. na kredyt obrotowy w wysokości 4.243.200 PLN, przeznaczony na refinansowanie kosztów zakupu gruntu położonego w Gdańsku, przy ul. Olsztyńskiej, KW nr GD1G/00087942/1.

Kredyty spłacone.

W 2011 r. Spółka dokonała spłaty następujących kredytów:

1. W dniu 28 lutego 2011 r. Spółka dokonała całkowitej spłaty kredytu obrotowego w wysokości 18.000.000 zł udzielonego w 2008r. przez PKO BP S.A. na sfinansowanie kosztów budowy budynków A i B na osiedlu Trzy Żagle w Gdańsku, ul. Olsztyńska.
2. W dniu 31 marca 2011 r. Spółka dokonała całkowitej spłaty kredytu obrotowego w wysokości 2.818.091zł udzielonego w 2007r. przez PEKAO S.A. na sfinansowanie zakupu gruntu położonego w Gdańsku, ul. Jabłoniowa, projekt Osiedle Jabłoniowa.
3. W dniu 31 marca 2011 r. Spółka dokonała całkowitej spłaty kredytu obrotowego w wysokości 3.145.386zł udzielonego w 2007r. przez PEKAO S.A. na sfinansowanie zakupu gruntu położonego w Gdańsku, ul. Kartuska.
4. W dniu 31 marca 2011 r. Spółka dokonała całkowitej spłaty kredytu obrotowego w wysokości 2.618.922zł udzielonego w 2007r. przez PEKAO S.A. na sfinansowanie zakupu gruntu położonego w Gdańsku, ul. Jabłoniowa, projekt Osiedle Jabłoniowa.
5. W dniu 29 kwietnia 2011 r. Spółka dokonała całkowitej spłaty kredytu obrotowego w wysokości 8.000.000 zł udzielonego w 2009r. przez PKO BP S.A. na sfinansowanie kosztów budowy budynku mieszkalnego Wieża Leszka Białego w Gdańsku, przy ul. Chłopskiej oraz na spłatę kredytu w PO BP S.A. na zakup przedmiotowego gruntu.
6. W dniu 30 czerwca 2011 r. Spółka dokonała całkowitej spłaty kredytu obrotowego w wysokości 3.265.600 zł udzielonego w 2007r. przez PEKAO S.A. na sfinansowanie zakupu gruntu położonego w Mikołajkach, projekt Hotel Mikołajki.
7. W dniu 5 sierpnia 2011 r. Spółka dokonała całkowitej spłaty kredytu obrotowego w wysokości 554.880 zł udzielonego w 2008r. przez PEKAO S.A. na sfinansowanie zakupu gruntu położonego w Jastarni, ul. Sztormowa.
8. W dniu 1 września 2011 r. Spółka dokonała całkowitej spłaty kredytu obrotowego w wysokości 9.914.400 zł udzielonego w 2006r. przez PKO BP S.A. na sfinansowanie zakupu gruntu położonego w Gdańsku, ul. Chmielna, projekt Chmielna Park.
9. W dniu 16 grudnia 2011 r. Spółka dokonała całkowitej spłaty kredytu obrotowego w wysokości 12.000.000 zł udzielonego w 2010 r. przez Bank Gospodarki Żywnościowej S.A. na finansowanie budowy domów wielorodzinnych Osiedla „Wróbla Staw” w Gdańsku Jasień

W 2011 r. wystąpiły następujące zmiany w umowach kredytowych:

1. W dniu 15 lutego 2011 r. Spółka podpisała aneks nr 1 do umowy z Bankiem Polskiej Spółdzielczości S.A. o kredyt obrotowy przeznaczony na sfinansowanie spłaty kredytu w BZ WBK S.A. na zakup gruntu w Gdańsku, ul. Jana Pawła II / Rzeczypospolitej. Na mocy aneksu w umowie zawarto zapis upoważniający Bank do wystawiania promes bezciężarowego wyodrębniania lokali w projekcie City Park.
2. W dniu 2 marca 2011 r. Spółka podpisała aneks nr 1 do umowy z bankiem BGŻ S.A. o kredyt obrotowy przeznaczony na sfinansowanie budowy domów jednorodzinnych Wróbla Staw w Gdańsku. Na mocy aneksu obniżona została marża oprocentowania kredytu o 0,5p.p.a.
3. W dniu 21 marca 2011 r. Spółka podpisała aneks nr 8 do umowy o kredyt inwestycyjny przeznaczony na sfinansowanie zakupu gruntu w Gdańsku, ul. Chmielna, udzielony przez PKO BP S.A. Na mocy aneksu przesunięto termin dostarczenia pozwolenia na budowę inwestycji Chmielna Park na dzień 30.06.2011 r.

4. W dniu 26 maja 2011 r. RUGBY Prefabrykaty Sp. z o.o. podpisała aneks nr 4 do umowy z bankiem BNP Paribas Bank Polska S.A. o kredyt w rachunku bieżącym. Na mocy aneksu między innymi wydłużono okres udostępnienia kredytu do dnia 26.05.2012r., obniżono marżę oprocentowania kredytu o 0,1p.p.a., zobowiązano spółkę do dostarczenia aktualnego operatu szacunkowego nieruchomości stanowiącej prawne zabezpieczenie spłaty.
5. W dniu 14 grudnia 2011 r. Spółka podpisała aneks nr 1 do umowy o kredyt przeznaczony na finansowanie kosztów budowy- inwestycja Kwartal Kamienic w Gdańsku, udzielony przez PKO BP S.A. Na mocy aneksu przesunięto ostateczny termin wykorzystania kredytu na dzień 31.03.2012r.

Szczegółowa informacja dotycząca struktury umów kredytowych na dzień 31.12.2011 r. zamieszczona jest w nocy nr 31 sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2011.

Pożyczki zaciągnięte.

W roku obrotowym 2011 Spółka INPRO S.A. nie zaciągnęła żadnych zobowiązań o charakterze pożyczkowym.

17. Informacja o udzielonych w roku obrotowym pożyczkach.

W okresie sprawozdawczym żadna umowa nie została wypowiedziana.

Spółka dominująca INPRO S.A. udzieliła w 2011 r. następujących pożyczek:

Tabela 10. Struktura pożyczek udzielonych przez INPRO S.A. w 2011 r. (PLN)

Pożyczko biorca	Data umowy pożyczki	Wartość w PLN	Okres obowiązy- wania	Spłata	Aktualne zadłużenie	Oprocento- wanie
Dom Zdrojowy Sp. z o.o.	21.02.2011 r.	1 200 000,00	do 31.12.2017r.	1 x 1.200.000	1 200 000,00	WIBOR3M + 2,0
Dom Zdrojowy Sp. z o.o.	02.12.2011 r.	500 000,00	do 31.12.2017r.	1 x 500.000	500 000,00	WIBOR3M + 2,0
RAZEM		1 700 000,00			1 700 000,00	

18. Informacja o udzielonych i otrzymanych w danym roku obrotowym poręczeniach i gwarancjach.

W 2011 r. Spółka nie udzieliła żadnych gwarancji.

W 2011 r. Spółka nie otrzymała żadnych poręczeń.

W 2011 r. Spółka INPRO S.A. udzieliła następującego poręczenia:

1. poręczenie spłaty weksla – dla Rugby Prefabrykaty Sp. z o.o. z tytułu umowy kredytowej BNP PARIBAS FORTIS (zmiana nr 4 z dnia 26.05.2011 r. do umowy o kredyt w rachunku bieżącym nr WAR/4100/08/057/RB z dnia 06.02.2008r.) w kwocie 500.000,00 zł.

W 2011 r. Spółka INPRO S.A. otrzymała następujące gwarancje:

1. gwarancja zwrotu zaliczki od firmy KONE Sp. z o.o. w kwocie 327.496,93zł z terminem obowiązywania do dnia 31.07.2011 r.
2. gwarancja zwrotu zaliczki od firmy Keller Polska Sp. z o.o. w kwocie 126.000 zł z terminem obowiązywania do dnia 31.08.2011 r.
3. gwarancja zwrotu zaliczki od firmy Franki Fundamenty Sp. z o.o. w kwocie 246.000 zł z terminem obowiązywania do dnia 23.09.2011 r.
4. gwarancja dobrego wykonania robót od firmy Franki Fundamenty Sp. z o.o. w kwocie 49.000 zł z terminem obowiązywania do dnia 24.10.2011 r.

5. gwarancja należytego wykonania umowy od firmy Navimor Invest S.A. w kwocie 26.327,45zł z terminem obowiązywania do dnia 28.11.2011 r.
6. gwarancja usunięcia wad oraz usterek od firmy Navimor Invest S.A. w kwocie 7.898,24zł z terminem obowiązywania do dnia 14.04.2016r.
7. gwarancja zwrotu zaliczki od firmy Thyssen Krupp Elevator Sp. z o.o. w kwocie 284.718,24zł z terminem obowiązywania do dnia 30.10.2011 r.
8. gwarancja dobrego wykonania robót od firmy Franki Fundamenty Sp. z o.o. w kwocie 15.055,80 zł z terminem obowiązywania do dnia 16.05.2016r.

Ponadto w dniu 05 września 2011 r. Spółka INPRO podpisała umowę przyrzeczenia udzielenia pożyczki spółce Hotel Mikołajki, opisaną w punkcie 14 *Informacje o zawartych umowach znaczących...* podpunkt *Inne umowy* pozycja nr 6, która to umowa stanowi zobowiązanie warunkowe.

19. Opis wykorzystania wpływów z emisji papierów wartościowych w okresie objętym raportem.

W lutym 2011 r. INPRO S.A. debiutowała na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie. W ramach pierwszej publicznej emisji Spółka wprowadziła do obrotu 10.010.000 akcji zwykłych na okaziciela serii B. Wartość emisji wyniosła 66 mln zł.

Na dzień sporządzenia sprawozdania środki pozyskane z emisji akcji zostały wykorzystane tylko częściowo. Zgodnie z celami emisji:

- 13,3 mln zł zostało przeznaczonych na zakup 51% udziałów w spółce Przedsiębiorstwo Budowlane DOMESTA Sp. z o.o.,
- 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,

Resztę pozyskanych środków Grupa zamierza przeznaczyć na dalsze finansowanie rozwoju działalności Spółki, między innymi na zakup gruntów pod realizację inwestycji deweloperskich.

20. Informacje o toczących się postępowaniach dotyczących zobowiązań albo wierzytelności INPRO S.A. lub jednostek od niej zależnych.

W okresie sprawozdawczym przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej nie toczyły się:

- postępowania dotyczące zobowiązań albo wierzytelności INPRO lub jednostki od niej zależnej, których wartość stanowiła co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki;
- dwa lub więcej postępowania dotyczące zobowiązań lub wierzytelności, których łączna wartość stanowi odpowiednio co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

21. Ocena możliwości zrealizowania wcześniej opublikowanych prognoz wyników na dany rok.

W świetle wyników zaprezentowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok 2011 r. zysk netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (tj. 16.478 tys. zł) odbiega od prognoz finansowych zamieszczonych w Prospekcie emisyjnym spółki (tj. 25.181 tys. zł) o więcej niż 10%. Do najważniejszych przyczyn niezrealizowania prognoz finansowych Grupy Kapitałowej na rok 2011 należy zaliczyć:

- W czwartym kwartale 2011 r. INPRO oddała do użytkowania dwa projekty: osiedle Wróbla Staw domy wielorodzinne oraz budynek C na osiedlu Trzy Żagle. Jednakże z uwagi na przedłużające się procedury administracyjne dotyczące uzyskania pozwolenia na użytkowanie, ilość wydanych lokali w wymienionych projektach

była niższa niż zakładana, w związku z czym uzyskany przychód na działalności był niższy od prognozowanego. Przychód z lokali nie wydanych w 2011 r. na przedmiotowych inwestycjach powiększy przychód roku 2012 (o około 40 mln zł);

- PB DOMESTA Sp. z o.o. nie zrealizowała zakładanej transakcji sprzedaży gruntu na kwotę 2.560.000,00 zł- transakcja nie została sfinalizowana, gdyż strony nie doszły do porozumienia w kwestii ceny sprzedaży; w chwili obecnej trwają rozmowy z potencjalnym inwestorem;
- Słaba zyskowność spółki Dom Zdrojowy z uwagi na niekorzystną pogodę w okresie wakacyjnym;
- Gorsza niż zakładano sytuacja makroekonomiczna kraju i świata, zaostrenie polityki kredytowej banków (m.in. przyjęcie przez Komisję Nadzoru Finansowego rekomendacji S) i wygaszanie programu „Rodzina na swoim”, co wpłynęło bezpośrednio na zmniejszenie możliwości nabywczych polskiego społeczeństwa;
- Spadek rentowności branży deweloperskiej, spadek cen sprzedaży

Spółka INPRO S.A. nie publikowała jednostkowych prognoz finansowych.

22. Czynniki i zdarzenia nietypowe mogące mieć wpływ na wynik finansowy.

W roku 2011 nie stwierdzono występowania czynników i zdarzeń nietypowych mających wpływ na wynik finansowy za rok obrotowy.

23.Działalność Spółki w ciągu roku obrotowego 2011.

Budynki oddane do użytkowania w 2011 r.:

Tabela 11. Budynki oddane do użytkowania w roku 2011 przez INPRO S.A.

Projekt	Decyzja o pozwoleniu na użytkowanie	Liczba lokali	Rodzaj inwestycji
Gdańsk, Osiedle Wróbla Staw (ul. Jasieńska)	Grudzień 2011 r.	82	Mieszkania o podwyższonym standardzie
Gdańsk, Trzy Żagle budynek C (ul. Olsztyńska)	Listopad 2011 r.	200	Mieszkania o podwyższonym standardzie
Tuchom, Osiedle Golf Park	Październik – Grudzień 2011 r.	9	Domy jednorodzinne
Gdańsk, Osiedle Nowiec, Etap E	Cały rok 2011 r. na bieżąco	16	Domy jednorodzinne

Sprzedaż (rozumiana jako ilość podpisanych przedwstępnych umów sprzedaży netto – z uwzględnieniem umów rozwiązanych) na poszczególnych inwestycjach w 2011 r.:

Tabela 12. Sprzedaż INPRO S.A. w podziale na inwestycje w 2011 r.

Projekt	Liczba mieszkań sprzedanych netto	Rodzaj inwestycji
Gdańsk, Osiedle Nowiec	5 (97,7% narastająco)	Domy jednorodzinne
Gdańsk, Wróbla Staw domy jednorodzinne	11 (9,6% narastająco)	Domy jednorodzinne
Tuchom, Golf Park	10 (19,3% narastająco)	Domy jednorodzinne
Gdańsk, Kwartal Kamienic	14 (35,6% narastająco)	Apartamenty
Gdańsk, Brętowska Brama	2 (98,9% narastająco)	Mieszkania o podwyższonym standardzie
Gdańsk, City Park, bud. A-B	96 (80,12% narastająco)	Mieszkania o podwyższonym standardzie
Gdańsk, City Park, bud. C	14 (15,2% narastająco)	Mieszkania o podwyższonym standardzie
Gdańsk, Trzy Żagle, bud. A-C	43 (94% narastająco)	Mieszkania o podwyższonym standardzie
Gdańsk, Wieża Leszka Białego	18 (92% narastająco)	Mieszkania o podwyższonym standardzie

Gdańsk, Wróbla Staw mieszkania	32 (68,3% narastająco)	Mieszkania o podwyższonym standardzie
Gdańsk, Chmielna Park, bud. A	22 (32,7% narastająco)	Mieszkania o podwyższonym standardzie
Gdańsk, Osiedle Jabłoniowa I etap	69 (60% narastająco)	Mieszkania popularne
Gdańsk, Osiedle Jabłoniowa II etap	26 (18,5% narastająco)	Mieszkania popularne
RAZEM NETTO	SPRZEDAŻ 362	

24. Czynniki istotne dla rozwoju oraz perspektywy rozwoju.

Do najważniejszych czynników wewnętrznych mających wpływ na prowadzoną działalność należą:

- atrakcyjna i zróżnicowana oferta mieszkaniowa, skierowana do kilku segmentów nabywców,
- jakość i terminowość wykonania projektów mieszkaniowych,
- oferta różnorodnych programów finansowania zakupu lokali dla klientów,
- prowadzona polityka marketingowa,
- elastyczność działania w zakresie kształtowania cen lokali, struktury powierzchniowej budynków, usług dodatkowych (aranżacje, usterki itp.),
- znaczne środki pieniężne pozyskane w 2011 r. w drodze emisji akcji na GPW, które częściowo sfinansują prowadzoną działalność.

Do najistotniejszych czynników zewnętrznych oddziałujących na Spółkę zaliczyć można:

- sytuacja makroekonomiczna w kraju i na świecie
- rozwój rynku deweloperskiego ze szczególnym uwzględnieniem jego konkurencyjności (wysoka podaż),
- działania regulacyjne rządu, w szczególności zmiana zasad funkcjonowania programu „Rodzina na swoim” oraz przyjęcie ustawy o ochronie praw nabywców mieszkań,
- możliwość pozyskania różnorodnych decyzji i pozwoleń administracyjnych,
- polityka Narodowego Banku Polskiego dotycząca kształtowania wartości stóp procentowych na rynku bankowym,
- wzrost cen paliw powodujący wzrost cen materiałów i robót budowlanych,
- planowana poprawa sytuacji w branży hotelowej.

Prognozy rozwoju działalności Spółki na 2012r. uwzględniające czynniki wyżej wymienione oraz ryzyka działalności deweloperskiej opisane w punkcie 5, wskazują na poprawę wyników finansowych w porównaniu do 2011 r.

Zgodnie ze strategią Spółki zakładana jest dalsza ekspansja na rynek mieszkań popularnych (realizowana między innymi poprzez zakup 51% udziałów w spółce Domesta), który to rynek okazał się być bardziej dostosowany do ostatnio obserwowanych wahań koniunktury.

Spółka dokonała weryfikacji projektów budowlanych planowanych inwestycji – ostatnie miesiące pokazują bowiem, iż aktualnie występuje popyt na mieszkania tańsze i zdecydowanie mniejsze w poszczególnych kategoriach wielkościowych.

W związku z pozyskaniem znacznych środków poprzez emisję akcji, prowadzone są intensywne prace nad pozyskaniem nowych lokalizacji, zapewniających dalszy rozwój przedsiębiorstwa.

25. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem.

W ciągu 12 miesięcy 2011 r. nie nastąpiły istotne zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem w INPRO S.A.

Zmiany, które miały miejsce w związku z procesami dostosowawczymi do zasad funkcjonowania spółek notowanych na GPW, nie wpłynęły istotnie na wewnętrzny sposób działania.

26. Umowy zawarte z osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę.

W okresie sprawozdawczym pomiędzy INPRO S.A. a osobami zarządzającymi nie zostały zawarte żadne umowy, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy ich odwołanie lub zwolnienie następuje z powodu połączenia spółki przez przejęcie.

Członkowie zarządu spółki tworzą Spółkę cywilną INPRO MANAGEMENT Zbigniew Lewiński, Krzysztof Maraszek i Piotr Stefaniak i na mocy umowy o zarządzanie (z dnia 29 grudnia 2008 r.) spółka ta za wykonywanie obowiązków Zarządcy otrzymuje wynagrodzenie miesięczne w wysokości 150.000 zł netto oraz dodatkowe płatne pod warunkiem uzyskania przez Spółkę zysku za dany rok kalendarzowy i zatwierdzenia przez WZA Spółki sprawozdania finansowego. Umowa ma trzymiesięczny termin wypowiedzenia.

27. Wartość wynagrodzeń, nagród i korzyści, dla każdej z osób zarządzających i nadzorujących Spółki.

W 2011 r. wartość wynagrodzeń, nagród i korzyści wypłaconych, należnych lub potencjalnie należnych odrębnie dla każdej z osób zarządzających i nadzorujących Spółki przedstawia się następująco:

Tabela 13. Wartość wynagrodzeń wypłaconych członkom organów INPRO S.A. w 2011 r.

		<i>W spółce</i>	<i>Wynagrodzenie ze stosunku pracy w Inpro S.A.</i>	<i>Dywidendy wypłacone w 2011 r.</i>	<i>W innych podmiotach grupy</i>
1	ZARZĄD - wynagrodzenie z umowy cywilnoprawnej Management s.c.				
	Piotr Stefaniak	655 761,66		2 002 000,00	
	Krzysztof Maraszek	655 761,66		2 002 000,00	
	Zbigniew Lewiński	655 761,66		2 002 000,00	
	RAZEM	1 967 284,98		6 006 000,00	
2.	RADA NADZORCZA W GRUPIE				
	Piotr Stefaniak				75 600,00
	Krzysztof Maraszek				75 600,00
	Zbigniew Lewiński				75 600,00
	RAZEM				226 800,00
3	RADA NADZORCZA INPRO S.A.				
	Jerzy Glanc	12 000,00			
	Krzysztof Gąsak	7 000,00			
	Robert Maraszek	8 600,00	134 966,26		
	Wojciech Stefaniak	8 200,00			
	Szymon Lewiński	4 100,00			
	RAZEM	39 900,00	134 966,26		
	RAZEM	2 007 184,98	134 966,26	6 006 000,00	226 800,00

28. Łączna liczba i wartość nominalna wszystkich akcji (udziałów) Spółki oraz akcji i udziałów w jednostkach powiązanych, będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących Spółki.

Stan posiadania akcji przez członków Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki INPRO S.A. na dzień 31.12.2011 r. przedstawiał się następująco:

Tabela 14. Członkowie Zarządu posiadający akcje INPRO S.A. w 2011 r.

	Akcje Ilość akcji	Akcje Wartość nominalna
Zarząd		
<i>Piotr Stefaniak - Prezes Zarządu</i>	<i>10.010.000</i>	<i>1.001.000,00 zł</i>
<i>Zbigniew Lewiński – Wiceprezes Zarządu</i>	<i>10.010.000</i>	<i>1.001.000,00 zł</i>
<i>Krzysztof Maraszek – Wiceprezes Zarządu</i>	<i>10.010.000</i>	<i>1.001.000,00 zł</i>
Razem	30.030.000	3.003.000,00 zł

Członkowie Zarządu nie posiadali akcji (udziałów) w innych podmiotach Grupy. Członkowie Rady Nadzorczej nie posiadali akcji (udziałów) w żadnym z podmiotów Grupy.

Ponadto należy zwrócić uwagę, iż jednostkami powiązanymi w stosunku do INPRO S.A. są:

- Hotel Oliwski Sp. z o.o., która jest jednostką powiązaną osobowo poprzez Pana Piotra Stefaniaka (54udziały o wartości nominalnej 10.000 zł każdy), Krzysztofa Maraszka (54udziały o wartości nominalnej 10.000 zł każdy), Zbigniewa Lewińskiego (54udziały o wartości nominalnej 10.000 zł każdy), posiadających łącznie 100,0% udziałów w kapitale tej jednostki (1.620.000 zł),
- Przedsiębiorstwo Instalacyjne „ISA” Sp. z o.o., która jest jednostką powiązaną osobowo poprzez Pana Piotra Stefaniaka (90udziałów o wartości nominalnej 200 zł każdy), Krzysztofa Maraszka (90udziałów o wartości nominalnej 200 zł każdy), Zbigniewa Lewińskiego (90udziałów o wartości nominalnej 200 zł każdy), posiadających łącznie 67,5% udziałów w kapitale tej jednostki (80.000 zł),
- INPRO MANAGEMENT Zbigniew Lewiński, Krzysztof Maraszek i Piotr Stefaniak Spółka Cywilna – zawiązana przez członków Zarządu Spółki celem wykonywania obowiązków zarządcy.

29. Informacje o znanych Spółce umowach, w wyniku których mogą nastąpić w przyszłości zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy.

Spółce nie są znane żadne umowy, w wyniku których mogą nastąpić w przyszłości zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy.

30. Informacje o systemie kontroli akcji pracowniczych.

W Spółce nie występuje program akcji pracowniczych.

31. Informacje dotyczące umów z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdania finansowego i przeglądu sprawozdania finansowego.

W dniu 06.05.2011 r. INPRO S.A. zawarła z Audytorium Biegli Rewidenci Grabowski, Pigoń Spółka Partnerska z siedzibą w Gdańsku – podmiotem uprawnionym do badania sprawozdania finansowego, umowę o dokonanie:

- a) przeglądu śródrocznego sprawozdania jednostkowego INPRO S.A. za okres 01.01.2011 r. – 30.06.2011 r. – wynagrodzenie 9.000,00 zł,
- b) przeglądu śródrocznego sprawozdania skonsolidowanego Grupy INPRO S.A. za okres 01.01.2011 r. – 30.06.2011 r. – wynagrodzenie 9.000,00 zł,
- c) badania jednostkowego sprawozdania finansowego INPRO S.A. za okres 01.01.2011 r. – 31.12.2011 r. – wynagrodzenie 19.000,00 zł,
- d) badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy INPRO za okres 01.01.2011 r. – 31.12.2011 r. – wynagrodzenie 12.000,00 zł.

Ponadto ze spółką Audytorium Biegli Rewidenci Grabowski, Pigoń Spółka Partnerska z siedzibą w Gdańsku zostały zawarte umowy na badanie sprawozdań finansowych spółek zależnych wchodzących w skład Grupy Kapitałowej:

- a) Rugby Prefabrykaty Sp. z o. o. – w dniu 06.05.2011 r. na badanie rocznego sprawozdania finansowego wg stanu na dzień 31.12.2011 r., sporządzonego według PSR – wynagrodzenie 10.000,00 zł,
- b) Dom Zdrowy Sp. z o. o. – w dniu 06.05.2011 r. na badanie rocznego sprawozdania finansowego wg stanu na dzień 31.12.2011 r., sporządzonego według PSR – wynagrodzenie 7.000,00 zł
- c) PB Domesta Sp. z o. o. – w dniu 06.05.2011 r. na przegląd śródrocznego sprawozdania finansowego za okres 01.01.2011 r. - 30.06.2011 r. sporządzonego według PSR – wynagrodzenie 6.000,00 zł oraz na badanie rocznego sprawozdania finansowego wg stanu na dzień 31.12.2010 r., sporządzonego według PSR – wynagrodzenie 10.000,00 zł.

Wszystkie podane wyżej kwoty są kwotami netto.

32.Osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju.

W przedmiotowym okresie Spółka nie prowadziła żadnych działań w dziedzinie badań i rozwoju.

33. Nabycie akcji własnych.

W okresie 12 miesięcy roku obrotowego 2011 INPRO S.A. nie dokonało żadnej transakcji dotyczącej nabycia akcji własnych.

34.Opis istotnych pozycji pozabilansowych.

Jedyną istotną pozycją pozabilansową Grupy jest bezwarunkowa umowa przyrzeczenia udzielenia pożyczek podporządkowanych dla spółki Hotel Mikołajki Sp. z o.o. na pokrycie ewentualnych dodatkowych kosztów przedsięwzięcia wykraczających poza koszty określone w przedłożonym w PKO BP biznesplanie oraz spłatę kredytów udzielonych przez Bank. Zabezpieczenie kredytu obrotowego nieodnawialnego umowa nr 73 1020 1811 0000 0902 0202 0394 w kwocie 4.500.000,00 zł z dnia 05.09.2011 r. oraz kredytu inwestycyjnego umowa nr 59 1020 1811 0000 0796 0048 7611 w kwocie 27.090.000,00 zł z dnia 05.09.2011 r. Umowa została opisana w punkcie 14 *Informacje o zawartych umowach znaczących...* podpunkt *Inne umowy* pozycja nr 6.

35. Istotne wydarzenia po dniu bilansowym.

- a) W dniu 23.01.2012r. spółka INPRO S.A. dokonała wcześniejszego wykupu wszystkich obligacji wyemitowanych na podstawie Umowy Organizacji Emisji Obligacji z dnia 19.01.2010 r. z późniejszymi zmianami podpisanej przez Spółkę z Domem Maklerskim Banku BPS S.A. z siedzibą w Warszawie. Przedmiotowa umowa została szczegółowo opisana w punkcie 22 części III Prospektu Emisyjnego INPRO S.A. i dotyczyła emisji 16.000 obligacji na okaziciela serii A oznaczonych od numeru 001 do numeru 16000 o wartości 1.000,00 zł każda. Łączna wartość nominalna i emisyjna obligacji wynosiła 16.000.000,00 zł. Obligacje były oprocentowane oraz zabezpieczone hipoteką umowną kaucyjną do kwoty 32.000.000,00 zł na prawie użytkowania wieczystego gruntu położonego w Gdańsku, ul. Chmielna, KW nr GD1G/00064314/3. Przedmiotowa hipoteka została wykreślona przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku III Wydział Ksiąg Wieczystych w dniu 21.02.2012r.;
- b) W dniu 01.02.2012r. spółka INPRO S.A. podpisała z Bankiem Polskiej Spółdzielczości S.A. z siedzibą w Warszawie umowę kredytu obrotowego w rachunku kredytowym nr 4093208/1/K/Ob/12 w kwocie 10.000.000,00 zł, której przedmiotem jest częściowe finansowanie budowy budynku C na osiedlu City Park w Gdańsku przy Al. Rzeczypospolitej i Al. Jana Pawła II, w tym spłata kredytu obrotowego w tym samym banku na zakup przedmiotowego gruntu. Umowa została szczegółowo opisana w raporcie bieżącym nr 5/2012 z 02.02.2012r.;
- c) W celu zabezpieczenia wierzytelności banku z tytułu umowy kredytowej wspomnianej powyżej w lit. b), w dniu 02.02.2012 r. Spółka zawarła z Bankiem Polskiej Spółdzielczości S.A. z siedzibą w Warszawie umowę przelewu praw z polisy ubezpieczeniowej dotyczącej ubezpieczenia ryzyk budowlanych 2 pierwszych etapów budowy zespołu mieszkaniowo – usługowego w Gdańsku, osiedle City Park (polisa ubezpieczeniowa wydana przez Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń Ergo Hestia S.A. nr 901006435023 z dnia 05.04.2011 r. z późniejszymi zmianami, opiewająca w zakresie ubezpieczenia na kwotę 60.554.815,12 zł., ważna do 30.11.2013r.) w zakresie dotyczącym szkód w budynku C. Umowa została opisana w raporcie bieżącym nr 5/2012 z 02.02.2012r.;
- d) W dniu 09.02.2012r. Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego wydał postanowienie w przedmiocie zarejestrowania podwyższenia kapitału zakładowego spółki Dom Zdrojowy Sp. z o.o. w drodze podwyższenia wartości istniejących udziałów (w liczbie 172.240) z kwoty 50,00 zł każdy udział do kwoty 85,00 zł każdy udział na podstawie uchwały nr 1 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników spółki Dom Zdrojowy Sp. z o.o. z dnia 26.01.2012r. Kapitał zakładowy spółki Dom Zdrojowy Sp. z o.o. uległ tym samym podwyższeniu z 8.612.000,00 zł do kwoty 14.640.400,00 zł. Po zarejestrowaniu podwyższenia kapitału zakładowego, INPRO S.A. nadal posiada w spółce zależnej Dom Zdrojowy Sp. z o.o. 172.240 udziałów dających łącznie 172.240 głosów na Zgromadzeniu Wspólników, co w dalszym ciągu stanowi 100% w ogólnej liczbie głosów na Zgromadzeniu Wspólników oraz w kapitale zakładowym spółki zależnej. Pokrycie podwyższonej wartości wszystkich udziałów nastąpiło w całości wkładem pieniężnym;
- e) W dniu 20.02.2012r. spółka INPRO S.A. zawarła znaczącą umowę z AVIVA Towarzystwo Ubezpieczeń Ogólnych S.A. dotyczącą ubezpieczenia ryzyk budowlanych /montażowych (szkody materialne) i odpowiedzialności cywilnej (polisa nr D 300032359761) w związku z rozpoczęciem I etapu budowy osiedla mieszkaniowego wielorodzinnego-inwestycja Chmielna Park. Łączna suma ubezpieczenia: 22.363.674,00 zł. Przedmiotowa umowa została szczegółowo opisana w raporcie bieżącym nr 7/2012r. z 21.02.2012r.
- f) W dniu 23.02.2012r. INPRO S.A. nabyła na mocy aktu notarialnego Rep. A nr 479/2012 prawo wieczystego użytkowania gruntu przy ul. Szczecińskiej; Cena, za

jaką Spółka nabyła przedmiotową nieruchomość nie przekracza 10% kapitałów własnych Spółki;

- g) W dniu 01.03.2012r. Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku III Wydział Ksiąg Wieczystych dokonał wpisu w dziale IV księgi wieczystej nr GD1G/00145988/0 hipoteki umownej do 17.000.000,00 zł na aktywach INPRO S.A. o znacznej wartości, stanowiącej prawne zabezpieczenie spłaty kredytu wspomnianego w lit. b);
- h) W dniu 05.03.2012r. spółka INPRO S.A. podała do publicznej wiadomości prognozę skonsolidowanych przychodów ze sprzedaży Grupy INPRO w 2012r.- 144 mln zł (raport bieżący nr 9/2012 z 05.03.2012r.);
- i) W dniu 15.03.2012r. Spółka zawarła z Generali T.U. S.A. z siedzibą w Warszawie umowę ubezpieczenia budynków mieszkalnych od pożaru i innych zdarzeń losowych- polisa nr PO/00483423/2012. Miejsce ubezpieczenia: Gdańsk ul. Olsztyńska 3C. Łączna suma ubezpieczenia: 66.208.500,00 zł. Przedmiotowa umowa została szczegółowo opisana w raporcie bieżącym nr 13/2012 z 16.03.2012 r.;

Piotr Stefaniak – Prezes Zarządu	Krzysztof Maraszek – Wiceprezes Zarządu	Zbigniew Lewiński – Wiceprezes Zarządu

Gdańsk, 20.03.2012r.