

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ
INPRO SA
W PIERWSZYM PÓŁROCZU 2012 ROKU.**

GDAŃSK, 31 SIERPNIA 2012 r.

Spis treści

1.	Komentarz Zarządu do działalności Grupy Kapitałowej Inpro w pierwszym półroczu 2012 r.	3
2.	Informacje podstawowe.	4
3.	Struktura Grupy Kapitałowej.	5
4.	Struktura kapitałów INPRO SA	6
5.	Skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz zasady jego sporządzania.	6
6.	Jednostkowe sprawozdanie finansowe.	9
7.	Informacja o podstawowych produktach Grupy Kapitałowej INPRO SA	11
8.	Istotne czynniki ryzyka i zagrożenia.	11
9.	Kierunki rozwoju Grupy Kapitałowej INPRO SA.	13
10.	Zdarzenia mające znaczący wpływ na działalność oraz wyniki finansowe Grupy Kapitałowej.	13
11.	Informacje o istotnych transakcjach zawartych przez INPRO SA lub jednostkę zależną z podmiotami powiązanymi na innych warunkach niż rynkowe.	14
12.	Informacja o udzielonych przez jednostkę dominującą lub jednostki od niej zależne poręczeniach kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji -łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, gdzie łączna wartość poręczeń lub gwarancji stanowi co najmniej 10% kapitałów własnych emitenta.	14
13.	Informacje o toczących się postępowaniach dotyczących zobowiązań albo wierzytelności INPRO SA lub jednostek od niej zależnych.	14
14.	Ocena możliwości zrealizowania wcześniej opublikowanych prognoz wyników na dany rok	14
15.	Łączna liczba i wartość nominalna wszystkich akcji (udziałów) Spółki oraz akcji i udziałów w jednostkach powiązanych, będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących Spółki.	14
16.	Inne informacje istotne dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez emitenta.	15
17.	Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych	16
18.	Istotne wydarzenia po dniu bilansowym	16

Poniższe informacje zawierają zarówno skonsolidowane dane finansowe Grupy Kapitałowej INPRO SA jak i jednostkowe wyniki INPRO SA

1. Komentarz Zarządu do działalności Grupy Kapitałowej INPRO SA w pierwszym półroczu 2012 r.

W pierwszym półroczu 2012 r. miało miejsce ważne wydarzenie dla uczestników rynku deweloperskiego, a mianowicie wejście w życie z końcem kwietnia 2012 r. ustawy o ochronie praw nabywców mieszkań i domów. Wobec wielu niejasnych uregulowań Ustawa spowodowała zamieszanie wśród deweloperów, nabywców, banków i notariuszy, uczących się działania w nowych warunkach formalno-prawnych. Dlatego liczby prezentujące wyniki sektora na koniec I półrocza 2012 r. mogą odbiegać od średnioterminowych trendów. Wpływ zmian wprowadzonych Ustawą będzie niewątpliwie odczuwalny również w następnych kwartałach 2012 r. Ponadto, z powodu restrykcyjnej polityki kredytowej banków potencjalnym nabywcom mieszkań coraz trudniej uzyskać kredyt hipoteczny. Stopniowo wygasa również rządowy program Rodzina na Swoim*.

Mimo trudnych warunków rynkowych Grupa INPRO SA za pierwsze półrocze 2012 r. uzyskała przychód ze sprzedaży w wysokości około 48 mln zł, co oznacza wzrost o 44% w stosunku do analogicznego okresu roku 2011. Zysk brutto ze sprzedaży wzrósł o ponad 80%.

Ze względu na specyfikę cyklu deweloperskiego, przychód Grupy za pierwsze sześć miesięcy 2012 r. jest satysfakcjonujący, bowiem w tym okresie INPRO SA nie zakończyła żadnego projektu, a generowane przychody dotyczyły lokali, które zostały oddane do użytkowania w poprzednich okresach sprawozdawczych i nie zostały wtedy wydane klientom. Przede wszystkim dotyczy to inwestycji Wróbla Staw Domy Wielorodzinne i Trzy Żagle (budynek C). W analizowanym okresie INPRO SA przekazała protokołami odbioru łącznie 82 lokale. Druga ze spółek zajmujących się działalnością deweloperską- PB DOMESTA Sp. z o.o. oddała do użytkowania w okresie sprawozdawczym jeden budynek na Osiedlu Leszczynowym, a protokołami odbioru przekazała łącznie 30 lokali.

Zgodnie z planami przeważająca część obrotów Spółek INPRO i DOMESTA przypadając będzie na dwa ostatnie kwartały 2012 r., kiedy to zgodnie z harmonogramem zrealizowane zostaną następujące projekty:

1. Osiedle Leszczynowe- budynek nr 8- IV kwartał 2012 r.
2. Osiedle Jabłoniowa- budynki A,B,C,D,E oraz F,G,H- odpowiednio III i IV kwartał 2012 r.
3. Kwartał Kamienic- III kwartał 2012 r.
4. Wróbla Staw domy- etap B oraz bliźniaki etapu C- odpowiednio III i IV kwartał 2012 r.
5. City Park- budynki A i B- IV kwartał 2012 r.
6. Golf Park- część etapu B- IV kwartał 2012 r.

Prognozowany przychód łączny z wymienionych powyżej projektów, który zostanie zaksięgowany w 2012 r., przy założeniu braku istotnych opóźnień w odbiorach lokali, wyniesie około 120 mln zł.

W okresie sprawozdawczym INPRO SA i PB Domesta Sp. z o.o. zanotowały łączny spadek przedsprzedaży, rozumianej jako ilość podpisanych przedwstępnych umów sprzedaży lokali na realizowanych projektach. Przez pierwsze sześć miesięcy 2012 r. INPRO SA i PB Domesta Sp. z o.o. podpisały razem 200 umów przedwstępnych brutto, tj. o 15% mniej niż w I półroczu 2011 r. Na wynik wpłynęła gorsza sprzedaż w maju, w którym było sporo dni wolnych od pracy. Wejście w życie wspomnianej ustawy deweloperskiej w II kwartale bieżącego roku spowodowało zwiększenie procedur i wydłużenie sprzedaży, co skutkuje tym, iż umowy przedwstępne na sprzedaż są podpisywane z opóźnieniem. Wyniki sprzedaży osiągnięte w czerwcu 2012 r. przez Grupę INPRO SA były dużo lepsze niż w maju 2012 r. oraz w czerwcu 2011 r. Grupa oczekuje, że kolejne miesiące będą również korzystne.

W 2012 r. Grupa INPRO SA wprowadziła do sprzedaży łącznie 233 lokale, w tym:

- budynek D na Osiedlu City Park w Gdańsku z 84 mieszkaniami i 2 lokalami usługowymi,
- budynki I i J na Osiedlu Jabłoniowa w Gdańsku z 48 mieszkaniami,
- budynki nr 9,10 i 11 na Osiedlu Leszczynowym z 99 mieszkaniami.

* Dane na podstawie raportu Rynek mieszkaniowy w Polsce REAS II kwartał 2012 oraz opracowanie własne

W następnych kwartałach 2012 roku INPRO SA planuje wprowadzić do sprzedaży kolejne inwestycje, które znacząco zwiększą aktualną ofertę.

W okresie sprawozdawczym INPRO SA przystąpiło do realizacji następujących projektów deweloperskich:

-I etapu Osiedla Chmielna Park na Wyspie Spichrzów w Gdańsku. Cała inwestycja obejmuje trzy budynki wielorodzinne, w których zlokalizowane będzie łącznie około 307 lokali mieszkalnych, zaś realizowany obecnie budynek A- 55 lokali mieszkalnych i 2 lokale usługowe. Przesprzedaż na dzień 31.08.2012 r. wynosi 51%;

-budynku D na Osiedlu City Park w Gdańsku z 84 mieszkaniami i 2 lokalami usługowymi. Przesprzedaż na dzień 31.08.2012 r. wynosi 16%.

2. Informacje podstawowe.

INPRO SA („Spółka”, „Podmiot Dominujący”) jest podmiotem dominującym Grupy Kapitałowej INPRO SA:

Tabela 1. Podstawowe informacje o INPRO SA

Pełna nazwa (firma)	INPRO Spółka Akcyjna
Siedziba	80-320 Gdańsk, 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

Podstawowym przedmiotem działalności Grupy Kapitałowej INPRO SA jest budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych oraz użytkowych (INPRO SA oraz Przedsiębiorstwo Budowlane Domesta Sp. z o.o.).

Dodatkowo inne spółki w ramach Grupy zajmują się:

- produkcją prefabrykowanych elementów betonowych, żelbetowych; wykonaniem i montażem konstrukcji stalowych dla budownictwa ogólnego, przemysłowego i komunalnego; produkcją i montażem stolarki okiennej i drzwiowej PCV (RUGBY Prefabrykaty Sp. z o.o.),
- usługami hotelowymi (Dom Zdrojowy Sp. z o.o., Hotel Mikołajki Sp. z o.o.)

Na dzień 30.06.2012 r. w skład Zarządu INPRO SA wchodził:

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

W przedmiotowym okresie nie nastąpiły żadne zmiany w składzie organu.

Na dzień 30.06.2012 r. w skład Rady Nadzorczej INPRO SA wchodził:

- Jerzy Glanc - Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Krzysztof Gąsak - Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
- Robert Maraszek - Sekretarz Rady Nadzorczej
- Szymon Lewiński - Członek Rady Nadzorczej
- Wojciech Stefaniak - Członek Rady Nadzorczej

W przedmiotowym okresie nie nastąpiły żadne zmiany w składzie organu.

Biegły rewident

Audytoryum Biegli Rewidentów Grabowski, Pigoń - Spółka Partnerska

ul. Leszka Białego 29

80-353 Gdańsk

Nr ewidencyjny 3488

3. Struktura Grupy Kapitałowej

Strukturę Grupy Kapitałowej oraz udział Spółki w kapitale podstawowym podmiotów zależnych na dzień 30.06.2012 r., objętych konsolidacją pełną w sprawozdaniu finansowym, prezentuje poniższa tabela:

Tabela 2. Struktura Grupy Kapitałowej INPRO SA wg stanu na 30.06.2012 r. – jednostki objęte konsolidacją pełną

Podmiot	Siedziba	Udział w kapitale podstawowym	Kapitał podstawowy	Przedmiot działalności
INPRO SA	Gdańsk	nie dotyczy	4.004.000 zł	Działalność deweloperska (mieszkania o podwyższonym standardzie i apartamenty)
Przedsiębiorstwo Budowlane DOMESTA Sp. z o.o.	Gdańsk	51%	300.000,00 zł	Działalność deweloperska (mieszkania popularne)
RUGBY Prefabrykaty Sp. z o.o.	Kolbudy	51%	4.760.000 zł*	Produkcja elementów betonowych, żelbetowych i stalowych, stolarki okiennej i drzwiowej PCV
Dom Zdrojowy Sp. z o.o.	Gdańsk	100%	14.640.400 zł	Usługi hotelowe
Hotel Mikołajki Sp. z o.o.	Gdańsk	100%	15.582.000 zł	Usługi hotelowe

* Zgodnie z uchwałą nr 3 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Rugby Prefabrykaty Sp. z o.o. z dnia 24.07.2012 r. kapitał zakładowy Spółki został podwyższony do kwoty 5.331.200 zł w drodze podwyższenia wartości istniejących udziałów. Podwyższenie kapitału Rugby Prefabrykaty Sp. z o.o. zostało zarejestrowane przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku w dniu 17.08.2012 r., o czym Spółka poinformowała w komunikacie bieżącym nr 28/2012 z dnia 28.08.2012 r.

W okresie sprawozdawczym zakończonym dnia 30 czerwca 2012 r. :

1) Nie nastąpiły żadne zmiany w składzie Grupy Kapitałowej INPRO SA

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za pierwsze półrocze 2012 r. w odróżnieniu od sprawozdania za pierwsze półrocze 2011 r. konsolidacją objęte zostało sprawozdanie finansowe Hotelu Mikołajki Sp. z o.o. (od III kwartału 2011 r.)

W dniu 09.02.2012 r. Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sadowego wydał postanowienie w przedmiocie zarejestrowania podwyższenia kapitału zakładowego spółki Dom Zdrojowy Sp. z o.o. w drodze podwyższenia wartości istniejących udziałów z kwoty 50,00 zł każdy udział do kwoty 85,00 zł każdy udział. Kapitał zakładowy spółki zależnej Dom Zdrojowy Spółka z o.o. uległ tym samym podwyższeniu z 8.612.000,00 zł (172.240 udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł każdy) do kwoty 14.640.400,00 zł (172.240 udziałów o wartości nominalnej 85,00 zł każdy), to jest o kwotę 6.028.400,00 zł. Po zarejestrowaniu podwyższenia kapitału zakładowego, INPRO SA nadal posiada w spółce Dom Zdrojowy Spółka z o.o. 100% w ogólnej liczbie głosów na Zgromadzeniu Wspólników oraz w kapitale zakładowym spółki zależnej. Pokrycie podwyższonej wartości wszystkich udziałów przysługujących jednemu Wspólnikowi, którym jest INPRO SA, nastąpiło w całości wkładem pieniężnym.

W dniu 18.04.2012 r. pomiędzy INPRO SA a Panem Andrzejem Meronk została zawarta umowa sprzedaży 49% udziałów w spółce zależnej- RUGBY Prefabrykaty Sp. z o.o. W związku z przedmiotową transakcją, na dzień 30.06.2012 r. INPRO SA posiada w RUGBY Prefabrykaty Sp. z o.o. 51% udziałów, tj. 48.552 udziały o wartości nominalnej 50 zł każdy udział, o łącznej wartości 2.427.600,00 zł. O szczegółach przedmiotowej transakcji Emitent informował w raporcie bieżącym nr 19/2012 z 19.04.2012 r.

- 2) Grupa nie zaniechała żadnego rodzaju prowadzonej działalności.
- 3) Grupa nie dokonała żadnych innych, niż opisana w punkcie 1 powyżej, istotnych lokat kapitałowych lub inwestycji kapitałowych.

Wolne środki finansowe lokowane są przez podmioty Grupy w krótkoterminowe lokaty terminowe.

4. Struktura kapitałów INPRO SA

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 SA wg stanu na 31.12.2011 r.

Akcjonariusz	Seria	Liczba 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%
Krzysztof Maraszek	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%
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%
RAZEM		40.040.000	4.004.000	100,00%	40.040.000	100,00%

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

Tabela 4. Struktura akcjonariatu Jednostki Dominującej na dzień 31.08.2012 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 31.12.2011 r. nie wystąpiły żadne znaczące zmiany w strukturze akcjonariatu. W okresie I półrocza 2012 r. i do dnia przekazania niniejszego raportu akcjonariusze nie informowali o zmianie stanu posiadania akcji INPRO SA.

5. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz zasady jego sporządzania

Zasady sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Skonsolidowane skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółki z Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie stwierdza się okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez spółki z Grupy.

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

Jednostka Dominująca sporządza sprawozdanie finansowe zgodnie z MSSF, natomiast pozostałe jednostki Grupy prowadzą księgi rachunkowe zgodnie z zasadami i praktykami powszechnie stosowanymi przez polskie przedsiębiorstwa - zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości, rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 12 grudnia 2001r. w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż bank i zakłady ubezpieczeń sprawozdania finansowego jednostek powiązanych oraz z Kodeksem Spółek Handlowych. Skonsolidowane skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe zawiera korekty nie zawarte w

księgach rachunkowych jednostek zależnych Grupy w celu doprowadzenia sprawozdań finansowych tych jednostek do zgodności z MSSF.

Spółki objęte konsolidacją

Za okres od 01.01.2012 r. do 30.06.2012 r., ze spółką INPRO SA, konsolidacją metodą pełną objęte zostały następujące spółki:

- 1) RUGBY Prefabrykaty Sp. z o.o.
- 2) Dom Zdrojowy Sp. z o.o.
- 3) Przedsiębiorstwo Budowlane DOMESTA Sp. z o.o.
- 4) Hotel Mikołajki Sp. z o.o.

Sprawozdanie z całkowitych dochodów

Podstawowe pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów za półrocze 2012 i 2011 roku w tys. zł przedstawiają się następująco:

Tabela 5. Sprawozdanie z całkowitych dochodów Grupy Kapitałowej INPRO SA za półrocze 2012, 2011 (tys. zł)

	Okres zakończony 30.06.2012	Okres zakończony 30.06.2011	Zmiana 2012 /2011
	w tys. zł	w tys. zł	w %
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	47 799	33 287	44%
Koszt własny sprzedaży	(35 476)	(26 472)	34%
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	12 323	6 815	81%
Koszty sprzedaży	(2 135)	(1 592)	34%
Koszty ogólnego zarządu	(6 104)	(4 626)	32%
Pozostałe przychody operacyjne	245	335	-27%
Pozostałe koszty operacyjne	(84)	(152)	-45%
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	4 245	780	444%
Przychody finansowe	828	1 103	-25%
Koszty finansowe	(662)	(1 477)	-55%
Udział w wyniku finansowym jednostek stowarzyszonych			
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	4 411	406	986%
Podatek dochodowy	(1 306)	(205)	537%
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	3 105	201	1445%
Działalność zaniechana			
Zysk (strata) za okres z działalności zaniechanej			
Całkowite dochody ogółem	3 105	201	1445%

Grupa Kapitałowa INPRO SA za pierwsze półrocze roku 2012 uzyskała przychód ze sprzedaży w wysokości około 48 mln zł, co oznacza wzrost aż o 44% w stosunku do pierwszego półrocza zeszłego roku. Wzrosła także rentowność netto (z 1% do 6%). Rentowność liczona w oparciu o zysk brutto ze sprzedaży ukształtowała się na satysfakcjonującym poziomie-26%. Dynamika wzrostu kosztu własnego sprzedaży była niższa od dynamiki wzrostu przychodów ze sprzedaży, w rezultacie czego zysk brutto ze sprzedaży był wyższy o ponad 80%. Całkowite dochody ogółem wzrosły o 2,9 mln zł, tj. o 1445% w stosunku do całkowitych dochodów zrealizowanych w I połowie roku poprzedniego.

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

W poniższej tabeli przedstawiono podstawowe wielkości charakteryzujące działalność Grupy Kapitałowej INPRO SA w pierwszym półroczu roku 2012 i 2011.

Tabela 6. Podstawowe dane bilansowe Grupy Kapitałowej INPRO SA za półrocze 2012 i rok 2011 (tys.zł)

Kategoria	30.06.2012	Udział (%) w sumie bilansowej 2012	31.12.2011	Zmiana w % 2012 - 2011
Sumy bilansowe	358.610	100%	341.341	5%
Aktywa trwałe	56.459	16%	47.295	19%
Aktywa obrotowe	302.151	84%	294.046	3%
W tym należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	8.568	2%	5.947	44%
Kapitał własny	174.503	49%	178.016	-2%
Zobowiązania długoterminowe	26.993	8%	18.892	43%
Zobowiązania krótkoterminowe	157.114	44%	144.433	9%
W tym zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania ogółem	129.798	36%	105.148	23%

W prezentowanym okresie nastąpił dalszy nieznaczny wzrost udziału aktywów trwałych w sumie bilansowej z 14% na 31.12.2011 r. do 16% na 30.06.2012 r. Kapitał własny ukształtował się na nieco niższym poziomie (49% sumy bilansowej wobec 52% na koniec 2011 r). Kapitał własny i zobowiązania długoterminowe stanowiły łącznie 57% 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 Grupy Kapitałowej INPRO za sześć miesięcy roku 2012 i 2011.

Tabela 7. Wskaźniki charakteryzujące sytuację finansową Grupy Kapitałowej INPRO SA w pierwszym półroczu 2012, 2011

Wskaźnik	Sposób wyliczenia	06.2012	06.2011
Rentowność netto	Wynik netto * 100% / Przychody ze sprzedaży	6%	1%
Rentowność sprzedaży	Wynik brutto na sprzedaży * 100% / Przychody ze sprzedaży	26%	20%
Rentowność netto majątku (ROA)	Wynik netto * 100% / Aktywa ogółem	0,9%	0,1%
Rentowność kapitałów własnych (ROE)	Wynik netto * 100% / Kapitały własne	1,8%	0,1%
Płynność bieżąca	Aktywa obrotowe / Zobowiązania krótkoterminowe	1,9	2,3
Wysoka płynność	(Aktywa obrotowe - Zapasy) / Zobowiązania krótkoterminowe	0,4	0,5
Obrotowość należności handlowych w dniach	Stan końcowy należności handlowych * 180 / Przychody ze sprzedaży	8	22

<i>Obrotowość zobowiązań handlowych w dniach</i>	<i>Stan końcowy zobowiązań handlowych * 180 / Koszt własny sprzedaży</i>	106	135
<i>Obrotowość zapasów w dniach</i>	<i>Stan końcowy zapasów * 180 / Koszt własny sprzedaży</i>	1 243	1 565
<i>Struktura aktywów</i>	<i>Aktywa trwałe * 100% / Aktywa obrotowe</i>	19%	10%
<i>Struktura finansowania majątku</i>	<i>Kapitały własne * 100% / Aktywa ogółem</i>	49%	48%
<i>Trwałość struktury finansowania</i>	<i>(Kapitały własne + Zobowiązania długoterminowe) / Aktywa ogółem</i>	56%	60%

Jak wynika z przedstawionych danych w pierwszym półroczu roku 2012, w porównaniu do odpowiedniego półrocza roku 2011 nastąpiła wyraźna poprawa wszystkich wskaźników rentowności. Innym pozytywnym zjawiskiem jest istotne obniżenie się wszystkich wskaźników obrotowości- należności, zobowiązań i zapasów. Pogorszyły się natomiast nieznacznie wskaźniki płynności- przede wszystkim z uwagi na zwiększenie krótkoterminowego zadłużenia kredytowego w bankach. Niemniej jednak wskaźniki płynności kształtują się nadal na bezpiecznym poziomie.

Rachunek przepływów pieniężnych Grupy za I półrocze 2012 r. wykazuje ujemne przepływy środków pieniężnych ze wszystkich trzech rodzajów działalności- operacyjnej, inwestycyjnej i finansowej. Ujemne przepływy na działalności operacyjnej wynikają w dużej mierze z przyrostu stanu zapasów, na który składały się głównie nakłady na realizowane w okresie sprawozdawczym inwestycje, które zostaną odniesione na wynik finansowy w następnych okresach sprawozdawczych. Ujemne przepływy z działalności inwestycyjnej wynikają głównie ze znacznych nakładów na budowę Hotelu Mikołajki. Przepływy na działalności finansowej są ujemne głównie w związku z dokonaniem wykupu obligacji (16 mln zł), o którym szerzej informuje się w punkcie 17 na stronie 16 niniejszego raportu.

6. Jednostkowe sprawozdanie finansowe

Sprawozdanie z całkowitych dochodów

Podstawowe pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów za półrocze 2012 i 2011 w tys. zł przedstawiają się następująco:

Tabela 8. Sprawozdanie z całkowitych dochodów INPRO SA za półrocze 2012, 2011 (w tys. zł)

	Okres zakończony 30.06.2012	Okres zakończony 30.06.2011	Zmiana 2011 /2010
	<i>w tys. zł</i>	<i>w tys. zł</i>	<i>w %</i>
Działalność kontynuowana			
<i>Przychody ze sprzedaży</i>	43 935	22 723	93%
<i>Koszt własny sprzedaży</i>	(35 028)	(18 198)	92%
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	8 907	4 525	97%
<i>Koszty sprzedaży</i>	(2 079)	(1 537)	35%
<i>Koszty ogólnego zarządu</i>	(3 812)	(2 815)	35%
<i>Pozostałe przychody operacyjne</i>	144	138	4%
<i>Pozostałe koszty operacyjne</i>	(61)	(95)	-36%
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	3 099	216	1335%
<i>Przychody finansowe</i>	1 703	1 561	9%
<i>Koszty finansowe</i>	(151)	(1 032)	-85%
<i>Udział w wyniku finansowym jednostek stowarzyszonych</i>			

Zysk (strata) przed opodatkowaniem	4 651	745	524%
<i>Podatek dochodowy</i>	<i>(860)</i>	<i>(21)</i>	<i>3995%</i>
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	3 791	724	424%
Całkowite dochody ogółem	3 791	724	424%

INPRO SA za pierwsze półrocze roku 2012 uzyskała przychód ze sprzedaży w wysokości około 44 mln zł, co stanowi o 93% więcej niż w zeszłym roku, przy jednoczesnym wzroście rentowności netto (z 3% do 9%). Rentowność liczona w oparciu o zysk brutto ze sprzedaży ukształtowała się na satysfakcjonującym poziomie-20,3%. Dynamika wzrostu kosztu własnego sprzedaży była niższa od dynamiki wzrostu przychodów ze sprzedaży, w rezultacie czego zysk brutto ze sprzedaży był wyższy aż o 97%. Całkowite dochody ogółem wzrosły o 3 mln zł, co stanowi wzrost o 424%.

Sprawozdanie z sytuacji finansowej.

Analiza obejmuje dwa ostatnie lata działalności Spółki.

W poniższej tabeli przedstawiono podstawowe wielkości charakteryzujące działalność INPRO SA w pierwszym półroczu 2012 i roku 2011.

Tabela 9. Podstawowe dane bilansowe INPRO SA za półrocze 2012 i rok 2011 (tys. zł).

Kategoria	30.06.2012	Udział (%) w sumie bilansowej 2012	31.12.2011	Zmiana w % 2012 - 2011
Sumy bilansowe	333.100	100%	325.618	2%
Aktywa trwałe	58.383	18%	53.305	10%
Aktywa obrotowe	274.717	82%	272.313	1%
W tym należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	8.345	3%	5.769	45%
Kapitał własny	170.773	51%	175.500	-3%
Zobowiązania długoterminowe	15.650	5%	13.990	12%
Zobowiązania krótkoterminowe	146.677	44%	136.128	8%
W tym zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania ogółem	122.173	37%	99.141	23%

W prezentowanym okresie struktura aktywów nie uległa istotnym zmianom. Nieznacznie wzrósł udział aktywów trwałych w sumie bilansowej (z 16% na dzień 31.12.2011 r. do 18% na 30.06.2012 r.). W strukturze pasywów nieco obniżył się udział długoterminowych źródeł finansowania (kapitał własny i zobowiązania długoterminowe) z 58% na koniec 2011 r. do 56% na koniec pierwszego półrocza 2012 r.

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).

Rachunek przepływów pieniężnych za I półrocze 2012 r. INPRO SA wykazuje ujemne przepływy środków pieniężnych zarówno z działalności operacyjnej, inwestycyjnej, jak i finansowej. Ujemne przepływy na działalności operacyjnej wynikają w dużej mierze z przyrostu stanu zapasów, na który składały się głównie nakłady na realizowane w okresie sprawozdawczym inwestycje, które zostaną odniesione na wynik finansowy w następnych okresach sprawozdawczych. Ujemne przepływy z działalności inwestycyjnej wynikają głównie z uruchomienia części pożyczki udzielonej

jednostce powiązanej- Dom Zdrojowy Sp. z o.o (600 tys. zł) oraz z pokrycia wkładem pieniężnym podwyższonej wartości wszystkich udziałów przysługujących INPRO SA w Domu Zdrojowym Sp. z o.o. (6.028 tys. zł). Szersze informacje o transakcji podwyższenia kapitału zakładowego w Domu Zdrojowym Sp. z o.o. znajdują się na stronie 5 niniejszego raportu. Przepływy na działalności finansowej są ujemne głównie w związku z dokonaniem wykupu obligacji (16 mln zł), o którym szerzej informuje się w punkcie 17 na stronie 16 niniejszego raportu.

7. Informacja o podstawowych produktach Grupy Kapitałowej INPRO SA

Głównym źródłem przychodów Grupy w pierwszym półroczu 2012 r. był 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. Pozostałe źródła uzyskanego przychodu ze sprzedaży produktów Grupy to: produkcja ślusarki, stolarki PCV, aluminium i stropów filigran oraz działalność hotelarska.

Strukturę przychodów ze sprzedaży przedstawia następująca tabela:

Tabela 10. Struktura rzeczowa przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej (tys. zł).

Wyszczególnienie	06.2012	udział %	06.2011	udział %	zmiana %
1. Przychody ze sprzedaży, w tym:	47 799	100%	33 287	100%	44%
a. produkcja ślusarki, stolarki PCV i aluminium, stropów filigran	988	2%	1 671	5%	-41%
b. działalność hotelarska	3 419	7%	3 553	11%	-4%
c. działalność deweloperska	43 392	91%	28 063	84%	55%

8. Istotne czynniki ryzyka i zagrożenia.

Poniżej opisane zostały istotne w opinii Zarządu czynniki ryzyka i zagrożenia dla działalności Spółki:

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.

Grupa 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 Grupy. Grupa obserwuje, analizuje działania konkurencji oraz na bieżąco podejmuje odpowiednie działania w celu zminimalizowania tego ryzyka.

Ryzyko koncentracji działalności deweloperskiej Grupy na rynku lokalnym

Dominującym rynkiem działalności Grupy 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 perspektywy rozwoju Grupy.

Ryzyko związane z brakiem możliwości nabywania w przyszłości dostatecznej ilości gruntów

Możliwość realizacji strategii Grupy 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 Grupy.

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

Grupa nie jest w stanie zagwarantować, iż w przyszłości nie wystąpią trudności w procesie pozyskiwania terenów pod projekty deweloperskie pomimo, że w obecnej chwili Grupa nie ma problemów z nabywaniem odpowiedniej ilości gruntów. Ewentualne zakłócenia w zakresie nabywania odpowiedniej ilości gruntu spowodowałyby spowolnienie rozwoju działalności Grupy 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 Grupę 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 Grupę 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 Grupy, może nastąpić obniżenie poziomu popytu oraz wzrost kosztów Grupy, 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 Grupę, 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 Grupy.

9. Kierunki rozwoju Grupy Kapitałowej INPRO SA.

W drugim półroczu 2012 r. Grupa planuje koncentrację na następujących obszarach:

- kontynuacja dotychczasowej strategii (rynek trójmiejski, w segmencie mieszkań o podwyższonym standardzie) oraz dalsze rozwijanie działalności w segmencie popularnym,
- poszukiwanie gruntów pod nowe projekty deweloperskie – atrakcyjna lokalizacja przy cenie zakupu gruntu umożliwiającej zachowanie znacznej marży,
- dalszy rozwój działalności hotelowej, zwłaszcza w segmencie ekskluzywnych hoteli z apartamentami w prestiżowych, unikalnych lokalizacjach, takich jak projekt w Mikołajkach.

Zarząd INPRO SA uważa, iż kontynuacja działalności Grupy nie jest zagrożona.

10. Zdarzenia mające znaczący wpływ na działalność oraz wyniki finansowe Grupy Kapitałowej.

Istotne czynniki mające wpływ na wyniki finansowe Grupy w pierwszym półroczu 2012 r.:

- 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 pierwszym półroczu 2012 r. INPRO SA nie oddała do użytkowania żadnego budynku wielorodzinnego, a zaksięgowane przychody dotyczyły lokali, które zostały oddane do użytkowania w poprzednich okresach sprawozdawczych i nie zostały wtedy wydane klientom lub też dotyczą wybudowanych i sprzedanych domów jednorodzinnych. PB Domesta oddała w tym okresie do użytkowania budynek nr 7 na Osiedlu Leszczynowym;
- w 2011 r. i w 2012 r. INPRO rozpoczęło kilka nowych inwestycji, których koszty zarządu i sprzedaży obciążają wynik finansowy 2012 r., a pierwsze przychody z tych projektów zaksięgowane zostaną dopiero po okresie około 2 lat. W pierwszym półroczu Spółka rozpoczęła budowę budynku A na Osiedlu Chmielna Park w Gdańsku na Wyspie Spichrzów oraz budynku D w ramach inwestycji City Park w Gdańsku;
- pogorszenie się rentowności Rugby Prefabrykaty Sp. z o.o. związane m.in. z niekorzystnymi warunkami atmosferycznymi w I kwartale 2012 r. i przesunięciem realizacji części zleceń na następne okresy;
- sezonowość w działalności hotelowej Domu Zdrojowego – w pierwszych miesiącach roku obrotowego działalność obiektu położonego na Półwyspie Helskim zawsze generuje stratę, która w następnych miesiącach (tzn. w okresie letnim) jest „odpracowywana” i następnie wypracowywany jest zysk operacyjny. Ponadto pewnym ograniczeniem działalności Domu Zdrojowego jest trwająca obecnie jego rozbudowa;
- wejście w życie z końcem kwietnia 2012 r. ustawy o ochronie praw nabywców mieszkań i domów.

W kolejnych latach na wyniki finansowe Grupy 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 wygasanie programu „Rodzina na swoim” oraz nowe regulacje wynikające z ustawy o ochronie praw nabywców mieszkań,
- sytuacja makroekonomiczna w kraju i na świecie.

11. Informacje o istotnych transakcjach zawartych przez INPRO SA 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 37 skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za 2012 rok.

12. Informacja o udzielonych przez jednostkę dominującą lub jednostki od niej zależne poręczeniach kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji -łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, gdzie łączna wartość poręczeń lub gwarancji stanowi co najmniej 10% kapitałów własnych emitenta.

W okresie sprawozdawczym INPRO SA oraz spółki zależne nie udzieliły poręczeń/gwarancji, których wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

W dniu 17.01.2012 r. INPRO S.A. udzieliła pożyczki spółce zależnej - Dom Zdrojowy Sp. z o.o. w łącznej kwocie 1.200.000,00 zł. Zgodnie z umową pożyczka wypłacona będzie w 8 równych transzach. Na dzień 30.06.2012 r. uruchomiona kwota pożyczki wynosiła 600.000,00 zł. Oprocentowanie wynosi WIBOR 3M+2% i jest płatne wraz ze spłatą kapitału pożyczki. Termin spłaty pożyczki wraz z odsetkami przypada na 31.12.2018 r.

W pierwszym półroczu 2012 r. przestały obowiązywać następujące poręczenia udzielone przez INPRO SA:

- poręczenie spłaty kredytu dla Hotelu Oliwskiego Sp. z o.o. z tytułu umowy kredytowej podpisanej w dniu 14.07.2006 roku w Banku Zachodnim WBK SA (umowa kredytowa nr K0001443) w kwocie 1 200 tys. zł;
- poręczenie spłaty weksla dla Rugby Prefabrykaty Sp. z o.o. z tytułu umowy kredytowej BNP PARIBAS FORTIS (aneks nr 5 do umowy kredytowej WAR/4100/08/057/RB z dnia 06.02.2008 r.) w kwocie 500 tys. zł

13. Informacje o toczących się postępowaniach dotyczących zobowiązań albo wierzytelności INPRO SA 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.

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

W ocenie Zarządu skonsolidowane przychody ze sprzedaży za cały 2012 r. nie powinny odbiegać znacząco od prognozy zamieszczonej w raporcie bieżącym nr 9/2012 z 05.03.2012 r. (tj. 144 mln zł). Przesunięcie księgowania większości przychodów na końcówkę bieżącego roku wynika bezpośrednio ze stopnia zaawansowania aktualnie realizowanych projektów deweloperskich.

Zdaniem Zarządu, na dzień sporządzenia niniejszego raportu, nie ma również przesłanek do korygowania prognoz w zakresie ilości lokali wprowadzonych do oferty sprzedaży w 2012 r. oraz ilości podpisanych w 2012 r. umów przedwstępnych brutto. Stan realizacji tych prognoz na dzień 30.06.2012 r. wynosił odpowiednio 50% i 39%.

15. 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 SA na dzień 30.06.2012 r. przedstawiał się następująco:

Tabela 11. Członkowie Zarządu posiadający akcje INPRO SA w 2012 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 SA są:

- Hotel Oliwski Sp. z o.o., która jest jednostką powiązaną osobowo poprzez Pana Piotra Stefaniaka (54 udziały o wartości nominalnej 10.000 zł każdy), Krzysztofa Maraszka (54 udziały o wartości nominalnej 10.000 zł każdy), Zbigniewa Lewińskiego (54 udziały o wartości nominalnej 10.000 zł każdy), posiadających łącznie 100% 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 (90 udziałów o wartości nominalnej 200 zł każdy), Krzysztofa Maraszka (90 udziałów o wartości nominalnej 200 zł każdy), Zbigniewa Lewińskiego (90 udziałów o wartości nominalnej 200 zł każdy), posiadających łącznie 67,5% udziałów w kapitale tej jednostki (80.000 zł),
- INPRO Management Zbigniew Lewiński, Krzysztof Maraszek, Piotr Stefaniak Spółka cywilna, z którą INPRO SA podpisała umowę o zarządzanie w dniu 29 grudnia 2008 r.

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły żadne zmiany w stanie posiadania akcji Spółki przez osoby zarządzające / nadzorujące.

16. Inne informacje istotne dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez emitenta.

W dniu 01.02.2012 r. spółka INPRO SA podpisała z Bankiem Polskiej Spółdzielczości SA 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 (już zrealizowana). Umowa została szczegółowo opisana w raporcie bieżącym nr 5/2012 z 02.02.2012 r.

W celu zabezpieczenia wierzytelności banku z tytułu przedmiotowej umowy kredytowej, w dniu 02.02.2012 r. Spółka zawarła z Bankiem Polskiej Spółdzielczości SA 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 SA nr 901006435023 z dnia 05-04-2011 r. z późniejszymi zmianami, opiewająca w zakresie ubezpieczenia na kwotę 60.554.815,12 zł., ważna do 30-11-2013 r.) w zakresie dotyczącym szkód w budynku C. Umowa została opisana w raporcie bieżącym nr 5/2012 z 02.02.2012 r.

W dniu 01.03.2012 r. Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku III Wydział Ksiąg Wieczystych dokonał wpisu w dziale IV księgi wieczystej nr GD1G/00145988/0 hipoteki umownej do kwoty 17.000.000,00 zł na aktywach INPRO SA o znacznej wartości, stanowiącej prawne zabezpieczenie spłaty opisanego powyżej kredytu.

W dniu 28.05.2012 r. INPRO SA podpisała z Bankiem Gospodarki Żywnościowej SA aneks nr 2 do umowy nr U/0006326526/0002/2010/1300 z dnia 17.09.2010r. kredytu obrotowego w rachunku kredytowym. Umowa kredytowa z dnia 17.09.2010r. nr U/0006326526/0002/2010/1300 opisana w punkcie 22 części III Prospektu Emisyjnego INPRO SA zatwierdzonego przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 20.12.2010r., przeznaczona jest na finansowanie budowy domów jednorodzinnych Osiedla "Wróbla Staw" w Gdańsku Jasień oraz na spłatę kredytu zaciągniętego w BZ WBK SA na zakup gruntu. Pierwotnie umowa ta opiewała na kwotę 20.000.000,00 zł i była umową znaczącą. Na mocy aneksu nr 2 do umowy kredytu zmieniło się brzmienie § 1 ust 1, tzn. obniżeniu uległa kwota kredytu z 20.000.000,00 zł do 7.415.162,77 zł. W związku z tym zmianie uległ również harmonogram spłaty kredytu określony w § 7 ust. 4 umowy- proporcjonalnemu

ograniczeniu uległy poszczególne transze, przy czym terminy spłaty pozostały niezmienione. Termin całkowitej spłaty kredytu przypada nadal na dzień 31.03.2013 r. Ograniczeniu uległa także kwota, do której Bank może wystawić bankowy tytuł egzekucyjny w przypadku dochodzenia roszczeń z tytułu umowy z 30.000.000,00 zł do 11.122.744,16 zł. Pozostałe warunki umowy nie uległy zmianie.

W dniu 23.02.2012 r. 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.

17. Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych

W dniu 23.01.2012 r. 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.

18. Istotne wydarzenia po dniu bilansowym

- Zgodnie z uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy INPRO SA z dnia 05.06.2012 r. nastąpiła w dniu 17.07.2012 r. wypłata dywidendy Akcjonariuszom Spółki w łącznej kwocie 8.008.000,00 zł, tj. 0,20 złotych na każdą akcję.
- Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Rugby Prefabrykaty Sp. z o.o. w dniu 24.07.2012 r. podjęło uchwałę nr 3, której przedmiotem było podwyższenie kapitału zakładowego Rugby Prefabrykaty Sp. z o.o. z kwoty 4.760.000,00 zł do kwoty 5.331.200,00 zł, tj. o kwotę 571.200,00 zł poprzez podwyższenie wartości dotychczasowych udziałów z kwoty 50,00 zł do kwoty 56,00 zł. Podwyższenie kapitału zakładowego Rugby Prefabrykaty Sp. z o.o. zostało zarejestrowane przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku w dniu 17.08.2012 r., o czym Spółka poinformowała w raporcie bieżącym nr 28 z 28.08.2012 r.
- W dniu 28.08.2012 r. INPRO SA zawarła z Bankiem Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski SA z siedzibą w Warszawie umowę kredytu obrotowego nieodnawialnego w walucie polskiej w kwocie do 6.000.000,00 zł, którego przedmiotem jest częściowe finansowanie budowy budynku A na osiedlu Chmielna Park w Gdańsku przy ul. Chmielnej/Toruńskiej. Głównymi zabezpieczeniami spłaty przedmiotowego kredytu są: hipoteka na pierwszym miejscu do kwoty 9.000.000,00 zł na rzecz Banku na prawie wieczystego użytkowania nieruchomości położonej w Gdańsku przy ul. Chmielnej 73- działki 178/1, 178/2, 178/3 oraz 180/05 objęte księgą wieczystą nr GD1G/00064314/3 prowadzoną przez Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku III Wydział Ksiąg Wieczystych oraz podpisana również 28.08.2012 r. umowa przelewu wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia budowy od wszystkich ryzyk, opiewająca w zakresie ubezpieczenia prac budowlano-montażowych na kwotę 13.720.000,00 zł. Szczegóły dotyczące przedmiotowej umowy kredytowej zostały opisane w raporcie bieżącym nr 29/2012 z 29.08.2012 r.

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

Gdańsk, dnia 31.08.2012 r.