

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

GDAŃSK, 21 MARCA 2013 r.

Spis treści

1.	Informacje podstawowe.	4
2.	Struktura Grupy Kapitałowej.....	5
3.	Struktura kapitałów INPRO SA.	6
4.	Sytuacja w branży.....	7
5.	Istotne czynniki ryzyka i zagrożenia.	8
6.	Kierunki rozwoju Grupy Kapitałowej INPRO SA.....	10
7.	Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego w Spółce INPRO SA w 2012 r.	11
8.	Skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz zasady jego sporządzania.	20
9.	Zdarzenia mające znaczący wpływ na działalność oraz wyniki finansowe Grupy Kapitałowej.	23
10.	Ocena zarządzania zasobami finansowymi Grupy.	24
11.	Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych, w odniesieniu do wielkości posiadanych środków i do możliwych zmian w strukturze finansowania działalności.....	24
12.	Informacja o podstawowych produktach Grupy Kapitałowej.....	25
13.	Rynki zbytu i kanały dystrybucji.....	27
14.	Informacje o zawartych umowach znaczących dla działalności Grupy Kapitałowej.	28
15.	Informacje o istotnych transakcjach zawartych przez INPRO SA 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.	31
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.	32
20.	Informacje o toczących się postępowaniach dotyczących zobowiązań albo wierzytelności INPRO SA lub jednostek od niej zależnych.	32
21.	Różnica pomiędzy wynikami finansowymi wskazanymi w raporcie rocznym a wcześniej publikowanymi prognozami wyników na dany rok.	33
22.	Czynniki i zdarzenia nietypowe mogące mieć wpływ na wynik finansowy.	33
23.	Działalność Grupy w ciągu roku obrotowego 2012.	33
24.	Czynniki istotne dla rozwoju oraz perspektywy rozwoju.....	34
25.	Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem.	35
26.	Umowy zawarte z osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę.....	35
27.	Wartość wynagrodzeń, nagród i korzyści, dla każdej z osób zarządzających i nadzorujących Spółki.	35
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.	36
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.	37
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.	38

1. 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

Prawny poprzednik INPRO SA – 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 developerskiej.

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 SA) dokonana została przez Sąd Rejonowy w Gdańsku VII Wydział Gospodarczy KRS dnia 29 maja 2008 r. (KRS 0000306071).

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

W dniu 20 grudnia 2010r. Komisja Nadzoru Finansowego zatwierdziła prospekt emisyjny INPRO SA 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 17.02.2011r. prawa do akcji serii B spółki INPRO SA zostały wprowadzone do obrotu giełdowego na rynku równoległym *Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie SA*.

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

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 spółki w ramach Grupy zajmują się:

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

2. Struktura Grupy Kapitałowej.

Strukturę Grupy Kapitałowej oraz udział Spółki w kapitale podstawowym podmiotów zależnych na dzień 31.12.2012 r., objętych konsolidacją pełną w sprawozdaniu finansowym, prezentuje poniższa tabela:

Tabela 2. Struktura Grupy Kapitałowej INPRO SA wg stanu na 31.12.2012 r. – jednostki objęte konsolidacją pełną.

Podmiot	Siedziba	Udział w kapitale podstawowym	Kapitał podstawowy	Przedmiot działalności
RUGBY Prefabrykaty Sp. z o.o.	Kolbudy	51%	5.331.200 zł	Produkcja elementów betonowych, żelbetonowych i stalowych
Dom Zdrojowy Sp. z o.o.	Gdańsk	100%	14.640.400 zł	Usługi hotelowe
Przedsiębiorstwo Budowlane DOMESTA Sp. z o.o.	Gdańsk	51%	300.000 zł	Działalność deweloperska (mieszkania popularne)
Hotel Mikołajki Sp. z o.o.	Gdańsk	100%	15.582.000 zł	Usługi hotelowe

W okresie sprawozdawczym zakończonym dnia 31 grudnia 2012 r. :

1) wystąpiły następujące zmiany w składzie Grupy Kapitałowej:

- W dniu 09.02.2012 r. 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 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 Spółka z o.o. z dnia 26.01.2012 r. 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. 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 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% - tj. 46.648 udziałów w spółce zależnej- RUGBY Prefabrykaty Sp. z o.o. Z kolei w dniu 17.08.2012 r. postanowieniem Sądu Rejonowego Gdańsk-Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego nastąpiło zarejestrowanie podwyższenia kapitału zakładowego Rugby Prefabrykaty Sp. z o.o. Podwyższenie kapitału zakładowego nastąpiło w drodze podwyższenia wartości istniejących udziałów z kwoty 50,00 zł każdy udział do kwoty 56,00 zł każdy udział na podstawie uchwały nr 3 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Rugby Prefabrykaty Sp. z o.o. z dnia 24.07.2012 r. Kapitał zakładowy Spółki zależnej Rugby Prefabrykaty Sp. z o.o. uległ tym samym podwyższeniu z 4.760.000,00 zł (95.200 udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł każdy) do kwoty 5.331.200,00 zł (95.200 udziałów o wartości 56,00 zł każdy), to jest o kwotę 571.200,00 zł.

W związku z przedmiotowymi transakcjami, na dzień 31.12.2012 r. INPRO SA posiada w Rugby Prefabrykaty Sp. z o.o. 51% udziałów, tj. 48.552 udziały o wartości nominalnej 56 zł każdy udział, o łącznej wartości 2.718.912,00 zł.

O szczegółach przedmiotowych transakcji Emitent informował w raportach bieżących nr 19/2012 z 19.04.2012 r. i nr 28/2012 z 28.08.2012 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.

3. Struktura kapitałów INPRO SA.

Według stanu na 31.12.2012 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 31.12.2012 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%

Kapitały własne Grupy na dzień 31.12.2012 r. wyniosły łącznie: 189.504.982,74 zł.

Tabela 4. Struktura akcjonariatu Jednostki Dominującej na dzień 21.03.2013 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 30.06.2012 r. nie wystąpiły żadne znaczące zmiany w strukturze akcjonariatu. W okresie II półrocza 2012r. i do dnia przekazania niniejszego raportu akcjonariusze nie informowali o zmianie stanu posiadania akcji INPRO SA.

4. Sytuacja w branży

Rok 2012 charakteryzował się dalszym stopniowym osłabianiem aktywności gospodarki krajowej (Produkt Krajowy Brutto wzrósł o 2% wobec 4,3% wzrostu w 2011 roku), zwiększył się w ciągu roku wskaźnik stopy bezrobocia. Na niską stopę wzrostu PKB wpływ miał przede wszystkim niski popyt inwestycyjny i większa skłonność Polaków do oszczędzania. W porównaniu do roku poprzedniego mniejsze były wahania na rynku giełdowym i walutowym.

Ocena sytuacji w branży deweloperskiej¹

Rok 2012, pomimo niższego tempa wzrostu gospodarczego, nie był złym rokiem dla firm deweloperskich. Była to głównie zasługa mobilizacji nabywców i deweloperów, którzy chcieli maksymalnie wykorzystać ostatnie miesiące funkcjonowania programu Rodzina na Swoim. Znaczącym dla rynku było wejście w życie w kwietniu 2012 roku ustawy o ochronie praw nabywców mieszkań i domów jednorodzinnych.

W roku 2012 spółki deweloperskie wprowadziły do sprzedaży w sześciu aglomeracjach (Kraków, Łódź, Poznań, Trójmiasto, Wrocław, Warszawa) ponad 35,6 tys. mieszkań, czyli tylko o 5% mniej niż w 2011 roku. Należy podkreślić, iż większość wprowadzonych do oferty mieszkań nie było objętych wymogiem zapewnienia nabywcom rachunku powierniczego zgodnego z ustawą o ochronie praw nabywców.

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

W ciągu całego roku 2012 w sześciu w/w aglomeracjach sprzedano nieco ponad 30,6 tysiąca lokali, czyli o 3% więcej niż w całym 2011 roku. Jest to dobry wynik, biorąc pod uwagę fakt, iż więcej mieszkań sprzedano tylko w wyjątkowo udanym pod tym względem roku 2007. Kluczowe znaczenie dla takiego wyniku mieli zapewne nabywcy mieszkań korzystający z kredytu w ramach programu Rodzina na swoim. Duży wpływ programu widoczny był szczególnie w Gdańsku, gdzie nabywcy lokali korzystający z programu stanowili prawdopodobnie połowę ogółu.

W ocenie firmy doradczej REAS deweloperzy w całej Polsce rozpoczęli budowę ok. 57,4 tys. mieszkań, czyli o 11,3% mniej, niż w roku poprzednim, natomiast uzyskali w tym samym okresie pozwolenia na budowę ponad 72,2 tys. lokali (o 11,7% mniej niż rok wcześniej).

Trójmiejski rynek sprzedaży mieszkań nowych zachowywał się w 2012 r. podobnie jak inne rynki największych polskich aglomeracji. W całym roku deweloperzy 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 6.019 zł była niższa od poziomu z początku roku o około 5%.

W ofercie sprzedaży przeważały mieszkania, których termin zakończenia budowy przypada na rok 2013.

Z uwagi na fakt, iż INPRO SA posiada 100% udziałów w Domu Zdrojowym Sp. z o.o., działalność Grupy uzależniona jest także od sytuacji na rynku hotelarskim.

¹ Dane na podstawie raportu Rynek mieszkaniowy w Polsce REAS IV kwartał 2012 oraz

Ocena sytuacji w branży hotelarskiej

Według raportu Marketbeat, przygotowanego przez firmę doradczą Cushman & Wakefield:

- sytuacja na rynku hotelowym w 2012 r. kontynuowała pozytywny trend z roku poprzedniego – wzrosło obłożenie pokoi hotelowych oraz wzrosły średnie ceny (ADR);
- duże znaczenie na wyniki hoteli miała organizacja Mistrzostw Europy w Piłce Nożnej w czerwcu 2012 r.;
- wzrosła liczba skategoryzowanych hoteli należących do międzynarodowych sieci hotelowych o ugruntowanej renomie, co świadczy o dojrzeniu rynku hotelowego w Polsce.

Jak podaje Cushman & Wakefield najlepiej rozwinięty rynek hotelarski na Wybrzeżu mają dziś: Trójmiasto, Międzyzdroje, Kołobrzeg i Ustka. Jest tam wysoka podaż hoteli najwyższej klasy, stosunkowo wysokie obłożenie pokoi hotelowych oraz zróżnicowane usługi dodatkowe: spa & wellness, basen, kręgielnie itd. Najslabiej rozwinięty rynek jest na środkowym Wybrzeżu: od Sarbinowa do Dębek.

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.

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) struktury oferty; iv) zaawansowania budowy; (v) proponowanej oferty kredytowej przez banki współpracujące z deweloperem. Osłabienie koniunktury w segmencie budownictwa mieszkaniowego w ostatnich latach 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. Czynnikami zewnętrznymi, 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 przewlekłe 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.

Informacje o instrumentach finansowych w zakresie ryzyk i przyjętych przez jednostkę celach i metodach zarządzania ryzykiem, zawarte są w notcie nr 34 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

6. Kierunki rozwoju Grupy Kapitałowej INPRO SA.

Grupa zamierza umacniać swoją silną pozycję w dotychczasowych sektorach działalności, w tym przede wszystkim na rynku deweloperskim. Spółka INPRO 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 projektów.

Oprócz segmentu mieszkań o podwyższonym standardzie, Grupa zamierza kontynuować rozwój segmentu mieszkań popularnych – wysoki popyt na mieszkania tego typu, które zostały zaoferowane przez Grupę w roku 2011 i 2012 jednoznacznie potwierdza, iż jest to dobry kierunek działań deweloperskich.

Spółka systematycznie wprowadza do sprzedaży nowe projekty. INPRO posiada bank gruntów zakupionych po korzystnych cenach oraz planuje utrzymać politykę, polegającą na wyszukiwaniu unikalnych lokalizacji o relatywnie niskich cenach gruntów. Dzięki temu możliwe będzie realizowanie 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 Grupy będzie dalsze umacnianie marki „Inpro” jako symbolu wysokiej jakości, wiarygodności i bezpieczeństwa.

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

Grupa planuje dalszy rozwój działalności hotelowej, zwłaszcza w segmencie ekskluzywnych hoteli z apartamentami w prestiżowych, unikalnych lokalizacjach, takich jak projekt w Mikołajkach (w 2013 roku obiekt zostanie uruchomiony). Finalizowana jest także rozbudowa hotelu Dom Zdrojowy w Jastarni. Kompleks został rozbudowany o dużą salę konferencyjno – bankietową dla 200 osób oraz dodatkowe 24 pokoje hotelowe, w celu rozszerzenia oferty m.in. dla zorganizowanych grup biznesowych.

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

7. Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego w Spółce INPRO SA w 2012 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 SA uchwaliła obowiązujący od dnia 1 lipca 2010r. 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. Natomiast Rada Nadzorcza Rady Giełdy podjęła uchwałę nr 19/1307/2012 w dniu 21 listopada 2012 w sprawie uchwalenia zmian „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW”, które to uchwały weszły w życie w dniu 1 stycznia 2013.

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 I – Rekomendacje dotyczące dobrych praktyk spółek giełdowych:

Zasada I.9.: „GPW rekomenduje spółkom publicznym i ich akcjonariuszom, by zapewniały one zrównoważony udział kobiet i mężczyzn w wykonywaniu funkcji zarządu i nadzoru w przedsiębiorstwach, wzmacniając w ten sposób kreatywność i innowacyjność w prowadzonej przez spółki działalności gospodarczej.”

Uzasadnienie: główne kryteria wyboru członka zarządu / rady nadzorczej spółki INPRO to przede wszystkim: wiedza, doświadczenie i umiejętności niezbędne w piastowaniu danej funkcji, inne czynniki, w tym płeć osoby nie powinny stanowić wyznacznika w powyższym zakresie. Powyższa zasada stosowana jest na każdym szczeblu zatrudnienia w spółce (nie tylko w organach najwyższego szczebla) i gwarantuje sprawne i prawidłowe funkcjonowanie spółki, ułatwia pokonywanie nowych wyzwań biznesowych.

Zasada I.12.: „ Spółka powinna zapewnić akcjonariuszom możliwość wykonywania osobiście lub przez pełnomocnika prawa głosu w toku walnego zgromadzenia, poza miejscem odbywania walnego zgromadzenia, przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej.”

Uzasadnienie: powyższa zasada nie będzie stosowana ze względu na wysokie koszty usług z tym związanych. W przyszłości Spółka rozważy możliwość stosowania zasad I.12 Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW. W przypadku wprowadzenia stosowania powyższych zasad po uzyskaniu przez Spółkę odpowiednich środków oraz przystosowaniu urządzeń teleinformatycznych do wymogów określonych w tej

zasadzie, INPRO SA 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.

2) Część II – Dobre praktyki realizowane przez zarządy spółek giełdowych

Zasada II.1.9a): „*Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej, oprócz informacji wymaganych przez przepisy prawa: zapis przebiegu obrad walnego zgromadzenia, w formie audio lub wideo.*”

Uzasadnienie: powyższa zasada nie będzie stosowana ze względu na wysokie koszty usług z tym związanych oraz konieczność przystosowania środków technicznych do obsługi zamieszczania takiego pakietu danych. Niestosowanie tych zasad 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. Nadto, Spółka przekazuje do publicznej wiadomości wszelkie informacje związane ze zwołaniem walnego zgromadzenia jak i wszelkie przewidziane przepisami prawa informacje związane z przebiegiem obrad walnego zgromadzenia, co umożliwi zapoznanie się akcjonariuszom ze sprawami będącymi przedmiotem obrad walnego zgromadzenia jak i z przebiegiem walnego zgromadzenia. W przyszłości Spółka rozważy możliwość stosowania zasady II.1.9a) Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW. W przypadku wprowadzenia stosowania powyższych zasad po uzyskaniu przez Spółkę odpowiednich środków oraz przystosowaniu urządzeń teleinformatycznych do wymogów określonych w tej zasadzie, INPRO SA niezwłocznie przekaze stosowną informację do publicznej wiadomości.

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 SA nie widzi negatywnych skutków niestosowania powyższej zasady.

3) Część IV– Dobre praktyki realizowane przez zarządy spółek giełdowych

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”,*

Uzasadnienie: powyższa zasada nie będzie stosowana ze względu na wysokie koszty usług z tym związanych oraz konieczność zastosowania szczególnych środków technicznych. W przyszłości Spółka rozważy możliwość stosowania zasady IV.10. Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW. W przypadku wprowadzenia stosowania powyższych zasad po uzyskaniu przez Spółkę odpowiednich środków oraz przystosowaniu urządzeń teleinformatycznych do wymogów określonych w tej zasadzie, INPRO SA niezwłocznie przekaze stosowną informację do publicznej

wiadomości. Niestosowanie tych zasad 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.

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, controllinglem, 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 25 września 2009 r. w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki, zakłady ubezpieczeń i zakłady reasekuracji skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych oraz z Kodeksem Spółek Handlowych. W Spółce obowiązuje również ustalona przez Spółkę Polityka rachunkowości, zawierająca m.in.:
 - Określenie roku obrotowego i wchodzących w jego skład okresów sprawozdawczych,
 - Określenie sposobu prowadzenia ksiąg rachunkowych (zakładowy plan kont, wykaz ksiąg rachunkowych, opis systemu przetwarzania danych),
 - 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 31.12.2012 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%

Zgodnie z najlepszą wiedzą Spółki w porównaniu do stanu na dzień 30.06.2012 r. nie wystąpiły żadne znaczące zmiany w strukturze akcjonariatu. W drugim półroczu 2012 r. i do dnia przekazania niniejszego raportu akcjonariusze nie informowali o zmianie stanu posiadania akcji INPRO SA.

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. Emitentowi nie są znane jakiegokolwiek ograniczenia odnośnie wykonywania prawa głosu lub zapisy zgodnie, z którymi przy współpracy spółki, prawa kapitałowe związane z papierami wartościowymi są oddzielone od posiadania papierów wartościowych

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 SA umowę o ograniczeniu rozporządzania akcjami Spółki (Lock up Agreement). Zgodnie z postanowieniami umowy, każdy z sygnatariuszy posiadających akcje Inpro SA 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. Okres ograniczający przenoszenie praw własności akcji Spółki dotyczący przedmiotowej umowy zakończył się 01.02.2012. Innych umów ograniczających przenoszenie praw własności akcji Spółki nie zawarto.

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 pracę 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 2012 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 2012 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 miejscowości będącej siedzibą 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 2012 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 31.12.2012 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.

Nadto, Rada Nadzorcza musi wyrazić 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

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

Wyżej wskazane zasady są obowiązujące zarówno na dzień 31 grudnia 2012 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.

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 obowiązkowi 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 2012 r. jak i na dzień sporządzenia niniejszego oświadczenia.

W roku 2012 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. W związku z faktem, iż rada nadzorcza składa się obecnie z 5 członków działalność komitetów powierzona jest całej radzie kolegialnie, a niezbędne kompetencje do wykonania zadań posiadają członkowie Rady w tym Panowie Krzysztof Gąsak i Jerzy Glanc (partner kancelarii adwokackiej).

8. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz zasady jego sporządzania.

Zasady sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

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

Niniejsze roczne 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 1994 r. o rachunkowości, rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 25 września 2009 r. w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż

banki, zakłady ubezpieczeń i zakłady reasekuracji skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych oraz z Kodeksem Spółek Handlowych.

Spółki objęte konsolidacją.

Za okres od 01.01.2012 r. do 31.12.2012 r., ze spółką INPRO SA, konsolidacją objęte zostały, w sposób bezpośredni, następujące spółki:

- | | |
|--|------------------------------|
| 1) RUGBY Prefabrykaty Sp. z o.o. | - metodą pełną konsolidacji, |
| 2) Dom Zdrojowy Sp. z o.o. | - metodą pełną konsolidacji, |
| 3) Przedsiębiorstwo Budowlane DOMESTA Sp. z o.o. | - metodą pełną konsolidacji, |
| 4) Hotel Mikołajki Sp. z o.o. | - metodą pełną konsolidacji. |

Sprawozdanie z całkowitych dochodów.

Podstawowe pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów za lata 2012 i 2011 w PLN przedstawiają się następująco:

Tabela 6. Sprawozdanie z całkowitych dochodów Grupy Kapitałowej INPRO SA za lata 2012, 2011 (PLN)

	Okres zakończony 31.12.2012	Okres zakończony 31.12.2011	Zmiana 2012 / 2011
	w PLN	w PLN	w %
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	160 903 870	131 136 189	23%
Koszt własny sprzedaży	(121 396 785)	(94 190 425)	29%
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	39 507 085	36 945 764	7%
Koszty sprzedaży	(4 976 643)	(3 075 955)	62%
Koszty ogólnego zarządu	(11 887 504)	(11 115 676)	7%
Pozostałe przychody operacyjne	433 325	717 762	-40%
Pozostałe koszty operacyjne	(305 492)	(501 439)	-39%
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	22 770 771	22 970 455	-1%
Przychody finansowe	1 262 553	2 354 542	-46%
Koszty finansowe	(1 003 919)	(2 978 973)	-66%
Udział w wyniku finansowym jednostek stowarzyszonych			
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	23 029 405	22 346 024	3%
Podatek dochodowy	(5 062 414)	(4 687 711)	8%
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	17 966 991	17 658 313	2%
Działalność zaniechana			

Zysk (strata) za okres z działalności zaniechanej

Całkowite dochody ogółem	17 966 991	17 658 313	2%
---------------------------------	-------------------	-------------------	-----------

Grupa Kapitałowa INPRO za rok 2012 uzyskała przychód ze sprzedaży w wysokości ponad 160 mln zł, co stanowi o 23% więcej niż w zeszłym roku, przy odnotowanym 15%-owym spadku rentowności netto (z 13% do 11%). Wynika to bezpośrednio z sytuacji na rynku deweloperskim – w 2012 roku Grupa wydała więcej lokali niż w roku poprzednim (409 sztuk w porównaniu do 333), jednakże zrealizowała na nich niższą marżę.

Wzrost kosztów sprzedaży w 2012 roku w porównaniu z rokiem poprzednim wynikał z kosztów utrzymania nowopowstałych punktów sprzedaży lokali INPRO SA zlokalizowanych na prowadzonych projektach oraz ze zmiany sposobu księgowania kosztów utrzymania lokali niesprzedanych.

Znaczny spadek przychodów finansowych w przedmiotowym okresie związany był głównie z obniżeniem kwoty odsetek uzyskanych przez Grupę od środków pieniężnych.

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej.

Analiza obejmuje dwa ostatnie lata działalności Grupy Kapitałowej.

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

Tabela 7. Podstawowe dane bilansowe Grupy Kapitałowej INPRO SA za lata 2012, 2011 (PLN)

Kategoria	2012	Udział (%) w sumie bilansowej 2012	2011	Zmiana w % 2012/ 2011
Sumy bilansowe	325.822.459	100%	341.341.388	-5%
Aktywa trwałe	75.272.027	23%	47.295.728	60%
Aktywa obrotowe	250.550.432	77%	294.045.660	-15%
W tym należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	7.860.529	2%	5.946.822	32%
Kapitał własny	189.504.983	58%	178.016.103	6%
Zobowiązania długoterminowe wraz z rezerwami długoterminowymi	34.169.356	11%	18.892.583	81%
Zobowiązania krótkoterminowe wraz z rezerwami krótkoterminowymi	102.148.120	31%	144.432.702	29%
W tym zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania ogółem	87.344.926	27%	105.147.770	-17%

W prezentowanym okresie podstawowa zmiana w strukturze aktywów to wzrost udziału aktywów trwałych (nakłady na budowę Hotelu Mikołajki oraz rozbudowę Domu Zdrojowego).

Natomiast w strukturze pasywów, w stosunku do roku 2011, widać wyraźny wzrost udziału kapitału własnego oraz zobowiązań długoterminowych (z uwagi na wzrost długoterminowych kredytów i pożyczek) w sumie bilansowej, w związku z czym wzrósł udział kapitału stałego w sumie bilansowej (z 58% do 69%).

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 SA w latach 2012 i 2011.

Tabela 8. Wskaźniki charakteryzujące sytuację finansową Grupy Kapitałowej INPRO SA za lata 2012, 2011

Wskaźnik	Sposób wyliczenia	2012	2011
Rentowność netto	Wynik netto * 100% / Przychody ze sprzedaży	11%	13%
Rentowność sprzedaży	Wynik brutto na sprzedaży * 100% / Przychody ze sprzedaży	25%	28%
Rentowność netto majątku (ROA)	Wynik netto * 100% / Aktywa ogółem	6%	5%
Rentowność kapitałów własnych (ROE)	Wynik netto * 100% / Kapitały własne	9%	10%
Płynność bieżąca	Aktywa obrotowe / Zobowiązania krótkoterminowe	2,36	2,01
Wysoka płynność	(Aktywa obrotowe - Zapasy) / Zobowiązania krótkoterminowe	0,24	0,46
Obrotowość należności handlowych w dniach	Stan końcowy należności handlowych * 360 / Przychody ze sprzedaży	4	8
Obrotowość zobowiązań handlowych w dniach	Stan końcowy zobowiązań handlowych * 360 / Koszt własny sprzedaży	60	77
Obrotowość zapasów w dniach	Stan końcowy zapasów * 360 / Koszt własny sprzedaży	672	868
Struktura aktywów	Aktywa trwałe * 100% / Aktywa obrotowe	30%	16%
Struktura finansowania majątku	Kapitały własne * 100% / Aktywa ogółem	58%	52%
Trwałość struktury finansowania	(Kapitały własne + Zobowiązania długoterminowe) / Aktywa ogółem	69%	58%

Jak wynika z przedstawionych danych w roku 2012, w porównaniu do roku 2011, skróciły się wartości wskaźników obrotowości należności, zobowiązań i zapasów oraz poprawiły się wskaźniki struktury finansowania. Płynność bieżąca wzrosła przy jednoczesnym spadku płynności wysokiej (spadek stanu środków pieniężnych). Wskaźniki rentowności są na nieznacznie niższym poziomie niż w roku poprzednim.

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

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

- Grupa sprzedała łącznie 411 mieszkań i domów brutto (w rozumieniu umów przedwstępnych), w tym Inpro SA - 343 lokali. Jest to o 12% mniej od wyniku uzyskanego w roku poprzednim. Grupa Inpro SA zrealizowała plan na rok 2012, który zakładał sprzedaż 410 mieszkań brutto (w tym Inpro 344). Wartość sprzedanych przez Spółkę mieszkań w analizowanym okresie wyniosła 128 mln zł brutto i była niższa o 27 mln zł (17%) od wartości uzyskanej w roku 2011.
- Przyczyną obniżenia sprzedaży brutto w roku 2012 w porównaniu z rokiem poprzednim była gorsza sytuacja makroekonomiczna w kraju, która przekładała się na możliwości nabywcze polskiego społeczeństwa. Istotne dla Grupy Inpro były również skutki wejścia w życie ustawy o ochronie praw nabywców mieszkań i domów. Ustawa deweloperska nałożyła na Grupę INPRO konieczność otwarcia rachunku powierniczego przed wprowadzeniem nowych inwestycji do sprzedaży (w przypadku Grupy INPRO dotyczy to inwestycji "IV Żagiel" i "Chmielna Park" budynek C w Gdańsku), co spowodowało znaczne wydłużenie procedur bankowych. Powyższe czynniki przełożyły się na opóźnienie terminu podpisywania pierwszych umów w ramach nowych inwestycji, na które zostały dokonane rezerwacje. Ponadto proces sprzedaży został dodatkowo wydłużony przez wprowadzenie obowiązku zawierania umów przedwstępnych w formie aktu notarialnego.
- 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 2012 r. INPRO oddała do użytkowania następujące projekty: Kwartal Kamienic, osiedle Jabłoniowa budynki A - H oraz budynek A na osiedlu City Park. Nie udało się do dnia 31.12.2012 roku oddać do

użytkowania budynku B na osiedlu City Park – całość przychodów z dotychczas zawartych umów zostanie zaksięgowana w roku 2013 (około 20 mln zł).

- niska zyskowność spółki Dom Zdrowy z uwagi na przeprowadzane prace budowlane związane z rozbudową hotelu;
- wygenerowana strata przez Rugby Prefabrykaty Sp. z o.o. jako wynik mniejszego popytu na produkty związanego z kryzysem w branży budowlanej.

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

- rozwój rynku deweloperskiego ze szczególnym uwzględnieniem jego konkurencyjności (wysoka podaż, w tym lokali gotowych),
- działania regulacyjne rządu, w szczególności wygaśnięcie programu „Rodzina na swoim”, nieprecyzyjne zapowiedzi dotyczące programu „Mieszkanie dla młodych” oraz przyjęcie ustawy o ochronie praw nabywców mieszkań,
- polityka banków w zakresie kredytowania hipotecznego, gotowość do oferowania rachunków powierniczych i kredytów dla deweloperów,
- sytuacja makroekonomiczna w kraju i na świecie (spowolnienie gospodarcze).

10. Ocena zarządzania zasobami finansowymi Grupy.

Zarządzanie zasobami Grupy Kapitałowej INPRO SA koncentruje się na zapewnieniu płynności finansowej wszystkich podmiotów w Grupie, w tym przede wszystkim w obszarze działalności deweloperskiej. Najważniejsze przesłanki dla Grupy to pozyskanie finansowania dla każdego prowadzonego projektu przy jednoczesnym utrzymaniu wskaźników płynności na bezpiecznym poziomie.

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

Spółki w Grupie na bieżąco dokonują 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.

Grupa Kapitałowa 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 Grupa Kapitałowa 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 oraz podmioty zależne posiadają pełną zdolność do finansowania realizowanych obecnie zamierzeń inwestycyjnych.

12. Informacja o podstawowych produktach Grupy Kapitałowej INPRO SA.

Głównym źródłem przychodów Grupy w 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 i stropów filigran oraz działalność hotelarska.

Strukturę przychodów ze sprzedaży przedstawia następująca tabela:

Tabela 9. Struktura rzeczowa przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej (tys. PLN)

Wyszczególnienie	2012	% udział	2011	% udział	zmiana %
1. Przychody ze sprzedaży, w tym:	160 904	100%	131 136	100%	23%
a. produkcja ślusarki, stropów filigran	2 874	2%	4 093	3%	-30%
b. działalność hotelarska	8 869	6%	9 446	8%	-6%
c. działalność deweloperska	149 161	92%	117 597	89%	27%

Grupa oferuje następujący asortyment produktowy (dotyczy działalności deweloperskiej):

- Budynki wielorodzinne (mieszkania i apartamenty), które dzielą się następująco:
 - 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: apartamenty w Mikołajkach, Kwartał Kamienic;
 - 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: Czwarty Żagiel, Chmielna Park, City Park, Wróbla Staw mieszkania;
 - Mieszkania popularne – mieszkania w dobrym standardzie, zlokalizowane poza centrum miasta, z terenami rekreacyjnymi i parkingami naziemnymi. Ceny 1m² średnio w przedziale od 3.800 zł do 6.500 zł. Przykłady: Jabłoniowa, Osiedle Leszczynowe.
- 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.

Grupa w 2012 r. realizowała następujące projekty mieszkaniowe:

1. 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 domów – 23, PUM – 4.053 m²) – pierwsze domy uzyskały pozwolenie na użytkowanie w październiku 2011 r., ostatnie domy będą oddane do użytkowania do XII 2013 r.;
Etap B (liczba domów – 22, PUM – 3.918 m²) – prace przygotowawcze przy pierwszych 10 budynkach rozpoczęły się jesienią 2011 r., ostatnie domy będą oddane do użytkowania do XII 2013 r.;
2. Osiedle Wróbla Staw Domy – położone w Gdańsku Jasieniu przy ul. Jasieńskiej, tuż przy jeziorze Wróbla Staw. Osiedle będzie podzielone na 4 etapy, na których powstanie 84 domów jednorodzinnych i bliźniaczych; PUM - 13.022m²; segment: domy jednorodzinne. Aktualnie realizowane są następujące etapy:
Etap B (liczba domów – 24, PUM – 3.712 m²) – prace rozpoczęte w IV kw. 2010 r.; ostatnie domy będą oddane do użytkowania do VI 2013 r.;
Etap C (liczba domów – 22, PUM – 3.442 m²) – prace rozpoczęte w II kw. 2011 r.; ostatnie domy będą oddane do użytkowania do VI 2013 r.;
3. 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; w 2012r. realizowane były następujące etapy:
Budynki E i F (liczba lokali - 41, PUM - 2.741 m²) – pozwolenie na użytkowanie uzyskane w III 2012 r.
4. Kwartal Kamienic – Gdańsk Główne Miasto, kwartał ulic Szeroka/Tandeta/Świętojańska - zespół mieszkaniowo – usługowy w bardzo atrakcyjnej lokalizacji. Liczba lokali – 87, PUM - 5.875m²; segment: apartamenty. Pozwolenie na użytkowanie uzyskano w X 2012 r.;
5. 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) – pozwolenie na użytkowanie budynku A uzyskano w XII 2012 r. (liczba lokali - 83, PUM - 4.562 m²), pozwolenie na użytkowanie budynku B uzyskano dnia 01.03. 2013 r.
Budynek C i D (liczba lokali - 167, PUM - 9.092 m²) – planowane zakończenie prac przy budynku C w III kw. 2013 r., przy budynku D w IV kw. 2013 r.,
6. Osiedle Jabłoniowa – Gdańsk Chełm, zespół dziesięciu budynków mieszkalnych. Liczba lokali – 264, PUM - 12.014m²; segment: mieszkania popularne. Aktualnie realizowane są następujące etapy:
Etap I budynki A, B, C, D, E (liczba lokali - 120, PUM – 5.641 m²) – pozwolenie na użytkowanie uzyskano w X 2012 r.
Etap II budynki F, G, H (liczba lokali - 96, PUM – 4.105 m²) – pozwolenie na użytkowanie uzyskano w XII 2012 r.

Etap II budynki I, J (liczba lokali – 48, PUM – 2.268 m²) – planowane zakończenie prac w II kw. 2013 r.

7. Osiedle Chmielna Park – Gdańsk, Wyspa Spichrzów, zespół trzech budynków mieszkalno – usługowych. Liczba lokali – 314, PUM – 21.556 m², segment: mieszkania o podwyższonym standardzie. Aktualnie realizowane są następujące etapy:

Budynek A (liczba lokali - 55, PUM - 3.313 m²) – planowane zakończenie prac w III kw. 2013 r.,

8. Osiedle Leszczynowe (Domesta) – Gdańsk Jasień; liczba lokali – 577; PUM 31.530 m²; segment: mieszkania popularne. Aktualnie realizowane są następujące budynki:

Budynek nr 7 (liczba lokali – 35, PUM – 1.809 m²) – oddany do użytkowania w czerwcu 2012 r.;

Budynek nr 8 (liczba lokali – 24, PUM – 1.240 m²) – oddany do użytkowania w listopadzie 2012 r.;

Budynek nr 9 (liczba lokali – 33, PUM – 1.832 m²) – planowany termin oddania do użytkowania w II kw. 2013 r.;

Budynek nr 10 (liczba lokali – 33, PUM – 1.828 m²) – planowany termin oddania do użytkowania w IV kw. 2013 r.;

Budynek nr 11 (liczba lokali – 33, PUM – 1.870 m²) – planowany termin oddania do użytkowania w II kw. 2014 r.;

Dodatkowo spółka INPRO SA, jako główny wykonawca, prowadzi na zlecenie Hotel Mikołajki Sp. z o.o., budowę zespołu hotelowo-apartamentowego w Mikołajkach, w tym budowę 26 apartamentów na sprzedaż o powierzchni PUM – 1.278 m², bardzo atrakcyjnie usytuowanych na Wyspie Ptasiej na jeziorze Mikołajskim, segment: apartamenty. Rozpoczęcie prac nastąpiło w II kw. 2011 r., a zakończenie planowane jest w II kw. 2013r.

13.Rynki zbytu i kanały dystrybucji.

Grupa INPRO sprzedawała w 2012 r. swoje wyroby i usługi w 100% na rynku krajowym, głównie na rynku gdańskim.

Odbiorcy usług.

Największy udział w sprzedaży realizuje INPRO SA – sprzedaż Spółki stanowi 82% sprzedaży całej Grupy.

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 2012 r. udział tylko jednego z odbiorcy Grupy był większy niż 2% przychodów ze sprzedaży i stanowił około 7%, sprzedaż ta jednak miała charakter jednorazowy i nie stanowi zagrożenia uzależnienia od odbiorcy.

Sprzedaż prowadzona jest przez następujące kanały dystrybucji:

- dział sprzedaży i marketingu w siedzibie Spółki,
- punkty sprzedaży na projektach: Kwartal Kamienic, Jabłoniowa,
- współpraca z wyselekcjonowanymi pośrednikami,
- sprzedaż przez Internet

Spółka INPRO w 2012 r. nie posiadała oddziałów (zakładów), w których prowadzona była działalność.

Dostawcy usług.

W opinii Zarządu Grupa nie jest uzależniona od dostawców. W 2012 r. udział największego z dostawców nie był większy niż 8% kosztu własnego sprzedaży Grupy, przy czym zdaniem Zarządu Grupa zawsze ma możliwość zastąpienia obecnych dostawców innymi. Ponadto prace budowlane, usługi lub dostawy, wykonywane są przez podmioty, które każdorazowo wybierane są w drodze przetargu lub zapytań ofertowych. Dzięki takiej polityce Grupa ma duży wpływ na oferowany asortyment towarów i usług, ich jakość, cenę i terminowość realizacji.

Podkreślenia wymaga fakt, iż Grupa 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 SA (grupa około 100 wyspecjalizowanych pracowników fizycznych, zakres prac budowlanych wykonywanych obejmuje stany zerowe budynków).

14. Informacje o zawartych umowach znaczących dla działalności Grupy Kapitałowej.

Ze względu na wysokość kapitałów własnych INPRO na dzień 31.12.2012 r. za umowy znaczące uznawane są umowy, których wartość przekracza 10% wysokości tych kapitałów, to jest przekracza kwotę 18.445.042,88 złotych.

Umowy na realizację robót budowlanych

W 2012 r. Grupa podpisała następujący aneks do umowy generalnego wykonawstwa, której wartość przekraczała 10% kapitałów własnych:

- 1) w dniu 20.12.2012 r. Zarząd Spółki podpisał z Hotelem Mikołajki Sp. z o.o. aneks nr 1 do umowy nr 4359/2011 z dnia 01.08.2011r., na wykonanie w Systemie Generalnego Wykonawstwa Zespołu Hotelowo-Apartamentowego wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą umożliwiającą funkcjonowanie obiektu zlokalizowanego na terenie nieruchomości położonej w Mikołajkach przy ul. Okrężnej oraz na Wyspie Ptasiej.

Aneks został zawarty jako skutek rozszerzenia zakresu rzeczowego umowy o wykonanie robót dodatkowych w związku z wprowadzeniem przez Zamawiającego, tj. Hotel Mikołajki Sp. z o.o. zmian w projektach wykonawczych wynikających ze zmian funkcjonalnych części obiektu oraz zaprojektowaniem łącznika pomiędzy budynkiem konferencyjno-gastronomicznym a budynkiem hotelowo-apartamentowym.

Zgodnie z postanowieniami Aneksu uległy zmianie następujące zapisy umowy:

- a. wynagrodzenie Wykonawcy, tj. INPRO SA uległo zwiększeniu o kwotę netto: 13.683.285,00 złotych plus podatek VAT;
- b. ponadto INPRO SA z tytułu pełnienia obowiązków Generalnego Wykonawcy otrzyma od Hotelu Mikołajki Sp. z o.o. wynagrodzenie dodatkowe w kwocie netto 854.211,90 złotych plus podatek VAT;
- c. łączne wynagrodzenie Wykonawcy, tj. INPRO SA stanowi kwota 57.801.671,90 złotych plus podatek VAT w wysokości stawki określonej obowiązującymi przepisami w dniu wystawienia faktury VAT;
- d. termin wykonania przedmiotu umowy: 30.06.2013 r.
- e. kierownikiem budowy z ramienia Wykonawcy jest Pan Grzegorz Bodakiewicz, zaś Inspektorem Nadzoru z ramienia Zamawiającego jest Pan Marcin Stefaniak.
- f. Pozostałe postanowienia umowy nie uległy zmianie.

Natomiast w dniu 10.12.2012 Zarząd Spółki podpisał z Domem Zdrojowym Sp. z o.o. aneks nr 1 do umowy 4499/2011 z dnia 28.09.2011 na wykonanie w Systemie Generalnego Wykonawstwa rozbudowy hotelu Dom Zdrojowy w Jastarni. Zapisy aneksu określają wynagrodzenie za wykonane prace, tj.:

- a. Kwota 6.780.526,10 zł netto za prace budowlano – montażowe,

- b. Kwota 474.639,90 zł netto za pełnienie obowiązków Generalnego Wykonawcy,
 - c. łączne wynagrodzenie netto wynosi 7.255.166 zł
- co nie przekracza 10% kapitałów własnych.

Umowy nabycia gruntów

W dniu 23 lutego 2012 r. Spółka zawarła ze Spółdzielnią Pracy Mechaników Samochodowych „AUTO – REMONT” z siedzibą w Gdańsku umowę nabycia prawa użytkowania wieczystego działki gruntu położonej w Gdańsku, ul. Szczecińska o powierzchni 1.713m² wraz z prawem własności posadowionej na tej działce budowli – drogi stanowiącej odrębną nieruchomość. Cena, za jaką Spółka nabyła przedmiotową nieruchomość nie przekracza 10% kapitałów własnych Spółki.

W dniu 13 listopada 2012 r. Spółka zawarła z Gminą Mikołajki umowę nabycia prawa własności niezabudowanej działki gruntu położonej w Mikołajkach o powierzchni 2.982m². Cena, za jaką Spółka nabyła przedmiotową nieruchomość nie przekracza 10% kapitałów własnych Spółki.

Umowy sprzedaży gruntów

W dniu 31 sierpnia 2012 r. PB DOMESTA Sp. z o.o. zawarła umowę sprzedaży prawa własności niezabudowanej działki gruntu położonej w Gdańsku, ul. Jabłoniowa o powierzchni 12.363m². Cena, za jaką Spółka sprzedała przedmiotową nieruchomość nie przekracza 10% kapitałów własnych Spółki.

Umowy finansowe

Znaczącymi umowami finansowymi zawartymi przez Grupę w 2012 r. były umowy dotyczące zaciągniętych kredytów bankowych. Informacje dotyczące tych umów zamieszczone są w punkcie 16.

Inne umowy

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

1. W dniu 31 października 2012 r. Spółka podpisała z bankiem PKO BP SA umowę o przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych zespołu mieszkalno - usługowego w Gdańsku, ul. Szeroka, projekt Kwartal Kamienic (polisa AA 113288 z dnia 30 października 2012 r. wystawiona przez InterRisk Towarzystwo Ubezpieczeń SA na sumę ubezpieczenia 46.900.000 zł). Umowa przelewu stanowiła prawne zabezpieczenie spłaty kredytu udzielonego przez Bank na finansowanie budowy przedmiotowej inwestycji.
2. W dniu 2 lutego 2012 r. Spółka zawarła z Bankiem Polskiej Spółdzielczości SA 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), w zakresie dotyczącym szkód w budynku C. Umowa przelewu stanowiła prawne zabezpieczenie spłaty kredytu udzielonego przez Bank na finansowanie budowy przedmiotowej inwestycji.
3. W dniu 28 sierpnia 2012 r. Spółka podpisała z bankiem PKO BP SA umowę przelewu wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia budowy Osiedle Chmielna Park od wszystkich ryzyk (polisa wystawiona przez AVIVA Towarzystwo Ubezpieczeń Ogólnych SA nr D 300032359761 z dnia 20.02.2012r., opiewająca w zakresie ubezpieczenia prac budowlano – montażowych na kwotę 13.720.000,00 zł), w zakresie dotyczącym szkód w budynku A. Umowa przelewu stanowiła prawne zabezpieczenie spłaty kredytu udzielonego przez Bank na finansowanie budowy przedmiotowej inwestycji.

Umowy o współpracy lub kooperacji

Grupa Kapitałowa INPRO SA nie zawierała w 2012 r. innych niż wyżej opisane znaczących umów dotyczących współpracy lub kooperacji z innymi podmiotami.

15. 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 nocy 33 skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok obrotowy 2012.

16. Informacje o zaciągniętych kredytach i pożyczkach.

Kredyty wypowiedziane.

Zarówno w okresie sprawozdawczym 2012 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 2012 r. zostały zawarte następujące umowy o kredyt:

1. W dniu 1 lutego 2012 r. Spółka podpisała umowę z Bankiem Polskiej Spółdzielczości SA na kredyt obrotowy nieodnawialny w wysokości 10.000.000 PLN, przeznaczony na częściowe finansowanie budowy osiedla City Park w Gdańsku, przy al. Rzeczypospolitej / Jana Pawła II – budowa budynku C (w tym na spłatę kredytu obrotowego na zakup przedmiotowego gruntu, udzielonego przez Bank Polskiej Spółdzielczości w 2010 roku).
2. W dniu 28 sierpnia 2012 r. Spółka podpisała umowę z Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski SA na kredyt obrotowy nieodnawialny w wysokości 6.000.000 PLN, przeznaczony na częściowe finansowanie budowy projektu Chmielna Park w Gdańsku, przy ul. Chmielnej / Toruńskiej – budowa budynku A.
3. W dniu 11 stycznia 2012 r. PB DOMESTA Sp. o.o. podpisała z Bankiem Polska Kasa Opieki SA umowę na kredyt w rachunku bieżącym w wysokości 1.000.000 PLN.

Kredyty spłacone

W 2012 r. Spółka dokonała spłaty następujących kredytów:

1. W dniu 8 lutego 2012 r. Spółka dokonała całkowitej spłaty kredytu obrotowego w wysokości 2.326.000 zł udzielonego w 2010r. przez Bank Polskiej Spółdzielczości SA na refinansowanie kosztów zakupu gruntu w Gdańsku przy Al. Rzeczypospolitej / Jana Pawła II, osiedle City Park.

W 2012 r. wystąpiły następujące zmiany w umowach kredytowych:

1. W dniu 13 marca 2012 r. Spółka podpisała aneks nr 1 do umowy z Bankiem Polskiej Spółdzielczości SA o kredyt obrotowy przeznaczony na sfinansowanie budowy osiedla City Park w Gdańsku, ul. Jana Pawła II / Rzeczypospolitej. Na mocy aneksu w umowie zmieniono wielkość transz uruchomienia kredytu.

2. W dniu 20 lipca 2012 r. Spółka podpisała aneks nr 2 do umowy z Bankiem Polskiej Spółdzielczości SA o kredyt obrotowy przeznaczony na sfinansowanie budowy osiedla City Park w Gdańsku, ul. Jana Pawła II / Rzeczypospolitej. Na mocy aneksu w umowie zawarto zapisy dotyczące bezwarunkowej zgody na wydanie zgody na bezcieżarowe odłączenie lokali w budynku D na osiedlu City Park.
3. W dniu 7 grudnia 2012 r. Spółka podpisała aneks nr 1 do umowy z Bankiem Polskiej Spółdzielczości SA o kredyt obrotowy przeznaczony na refinansowanie kosztów zakupu gruntu w Gdańsku, przy ul. Olsztyńskiej. Na mocy aneksu w umowie zawarto zapisy dotyczące warunków wydania zgody na bezcieżarowe odłączenie lokali w osiedlu Czwarty Żagiel.
4. W dniu 28 maja 2012 r. Spółka podpisała aneks nr 2 do umowy z Bankiem Gospodarki Żywnościowej SA o kredyt obrotowy przeznaczony na finansowanie kosztów budowy osiedla domów jednorodzinnych Wróbla Staw (etap B i C) w Gdańsku, przy ul. Jasieńskiej. Na mocy aneksu, w związku z niskim zapotrzebowaniem na środki, obniżono wartość umowy z 20.000.000,00zł do 7.415.000,00zł oraz zmieniono harmonogram spłaty kredytu.
5. W dniu 31 grudnia 2012 r. PB DOMESTA Sp. o.o. podpisała aneks do umowy z Bankiem Polska Kasa Opieki SA na kredyt w rachunku bieżącym w wysokości 1.000.000 PLN, prolongując termin spłaty kredytu o 1 rok.
6. W dniu 4 lipca 2012 r. RUGBY Prefabrykaty Sp. z o.o. podpisała aneks nr 5 do umowy z bankiem BNP Paribas Bank Polska SA o kredyt w rachunku bieżącym. Na mocy aneksu między innymi wydłużono okres udostępnienia kredytu do dnia 26.06.2013 r., obniżono marżę oprocentowania kredytu o 0,2p.p.a., zmieniono prawne zabezpieczenie spłaty kredytu poprzez rezygnację z poręczenia spłaty weksla udzielonego przez INPRO SA.
7. W dniu 19 grudnia 2012 r. Hotel Mikołajki Sp. z o.o. podpisał z Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski SA aneks nr 1 do umowy o kredyt inwestycyjny oraz aneks nr 1 do umowy o kredyt obrotowy, wydłużające termin wykorzystania kredytów.

Szczegółowa informacja dotycząca struktury umów kredytowych na dzień 31.12.2012 r. zamieszczona jest w notcie nr 29 skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok obrotowy 2012.

Pożyczki zaciągnięte

W roku obrotowym 2012 Spółka INPRO SA 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 SA udzieliła w 2012 r. następujących pożyczek:

Tabela 10. Struktura pożyczek udzielonych przez INPRO SA w 2012 r. (PLN)

Pożyczko biorca	Data umowy pożyczki	Wartość w PLN	Okres obowiązy wania	Spłata	Aktualne zadłużenie	Oprocento wanie
Dom Zdrojowy Sp. z o.o.	17.01.2012 r.	1 200 000,00	do 31.12.2018r.	1 x 1.200.000	1 200 000,00	WIBOR3M + 2,0
RAZEM		1 200 000,0			1 200 000,0	

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

W 2012 r. Spółka nie udzieliła żadnych gwarancji ani poręczeń.

W 2012 r. Spółka nie otrzymała żadnych poręczeń.

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 r. 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.

W 2012 r. Spółka INPRO SA otrzymała następujące gwarancje:

1. gwarancja zwrotu zaliczki od firmy KONE Sp. z o.o. w kwocie 183.843 zł z terminem obowiązywania do dnia 11.07.2012 r.
2. gwarancja usunięcia wad oraz usterek od firmy KONE Sp. z o.o. w kwocie 10.213 zł z terminem obowiązywania do dnia 30.09.2015 r.
3. gwarancja właściwego wykonania umowy od firmy KONE Sp. z o.o. w kwocie 23.831 zł z terminem obowiązywania do dnia 15.10.2012 r.
4. gwarancja właściwego wykonania umowy od firmy Keller Polska Sp. z o.o. w kwocie 43.393 zł z terminem obowiązywania do dnia 30.09.2015 r.
5. gwarancja zwrotu zaliczki od firmy Izolacje Sp. z o.o. Spółka Komandytowa w kwocie 361.620 zł z terminem obowiązywania do dnia 21.11.2012 r.
6. gwarancja zwrotu zaliczki od firmy Izolacje Sp. z o.o. Spółka Komandytowa w kwocie 361.620 zł z terminem obowiązywania do dnia 21.11.2012 r.
7. gwarancja zwrotu zaliczki od firmy KONE Sp. z o.o. w kwocie 135.300 zł z terminem obowiązywania do dnia 05.12.2012 r.
8. gwarancja zwrotu zaliczki od firmy PROBED – DASAG Sp. z o.o. w kwocie 38.376 zł z terminem obowiązywania do dnia 15.11.2012 r.
9. gwarancja właściwego wykonania umowy od firmy Izolacje Sp. z o.o. Spółka Komandytowa w kwocie 361.620 zł z terminem obowiązywania do dnia 22.06.2013 r.
10. gwarancja właściwego wykonania umowy od firmy Izolacje Sp. z o.o. Spółka Komandytowa w kwocie 361.620 zł z terminem obowiązywania do dnia 13.04.2013 r.
11. gwarancja zwrotu zaliczki od firmy KONE Sp. z o.o. w kwocie 64.260 zł z terminem obowiązywania do dnia 15.04.2013 r.

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

W roku 2012 Spółka nie dokonała emisji papierów wartościowych.

20. 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 postępowań dotyczące zobowiązań lub wierzytelności, których łączna wartość stanowi odpowiednio co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

21. Różnica pomiędzy wynikami finansowymi wskazanymi w raporcie rocznym a wcześniej publikowanymi prognozami wyników na dany rok.

Spółka w raporcie bieżącym nr 9/2012 z dnia 5 marca 2012 przedstawiła swoje prognozy dotyczące m.in. skonsolidowanych przychodów ze sprzedaży na 2012 rok. Po analizie możliwych do uzyskania wielkości wyników finansowych Spółka dokonała korekty prognoz raportem bieżącym nr 31/2012 z dnia 14 grudnia 2012. Kolejna korekta została dokonana w związku z pracami nad skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym (raport bieżący nr 7/2013 z dnia 15.03.2013) i obejmowała możliwość odchylenia rzeczywistych wyników od prognozowanych maksymalnie o 15%.

W świetle wyników zaprezentowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok 2012 r. skonsolidowane przychody ze sprzedaży (tj. 160.904 tys. zł) są wyższe o 12% od prognoz finansowych Grupy (144 mln zł), w związku z czym uznać należy, iż Grupa Kapitałowa INPRO SA zrealizowała swoje prognozy.

Harmonogram przekazania do użytkowania budynków w ramach prowadzonych projektów na 2012 rok, będący podstawą szacowania przychodów, zakładał, iż w ostatnim kwartale Spółka przekaże łącznie do 11 budynków wielorodzinnych. Z uwagi na skomplikowany tryb uzyskania pozwolenia na użytkowanie, mnogość procedur administracyjnych oraz ogólną sytuację na rynku deweloperskim, prognozy skonsolidowanych przychodów Grupy w wartości 144 mln zł przyjmowały bezpieczny poziom ilości lokali oddanych do użytkowania. Z uwagi na to, iż Spółka INPRO oddała do użytkowania aż 10 z 11 możliwych budynków wielorodzinnych, rzeczywista sprzedaż przekroczyła prognozy o więcej niż 10%.

Pozostałe parametry prognoz zostały zrealizowane, to znaczy zrealizowano przedsprzedaż (rozumianą jako ilość podpisanych umów przedwstępnych sprzedaży brutto) na poziomie 411 umów wobec 410 planowanych oraz wprowadzono do sprzedaży 511 lokali wobec 511 planowanych.

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

W roku 2012 nie stwierdzono występowania czynników i zdarzeń nietypowych mających wpływ na wynik finansowy za rok obrotowy.

23. Działalność Grupy w ciągu roku obrotowego 2012.

Z uwagi na fakt, iż główną działalnością Grupy jest działalność deweloperska, poniżej przedstawione zostaną główne osiągnięcia INPRO SA i PB DOMESTA Sp. z o.o.:

Budynki oddane do użytkowania w 2012 r.:

Tabela 11. Budynki oddane do użytkowania w roku 2012 przez INPRO SA i PB DOMESTA Sp. z o.o.

Projekt	Decyzja o pozwoleniu na użytkowanie	Liczba lokali	Rodzaj inwestycji
Gdańsk, Kwartal Kamienic (ul. Szeroka)	Październik 2012 r.	87	Apartamenty
Gdańsk, City Park budynek A (al. Rzeczypospolitej / Jana Pawła II)	Grudzień 2012 r.	83	Mieszkania o podwyższonym standardzie
Gdańsk, Osiedle Wróbla Staw (ul. Jasieńska)	Marzec 2012 r.	41	Mieszkania o podwyższonym standardzie
Gdańsk, Osiedle Jabłoniowe (ul. Morelowa)	Październik 2012 r. Grudzień 2012 r.	120 96	Mieszkania popularne
Tuchom, Osiedle Golf Park	Maj 2012 r.	6	Domy jednorodzinne

Gdańsk, Osiedle Wróbla Staw (ul. Jasieńska)	Grudzień 2012 r.	12	Domy jednorodzinne
Gdańsk, Osiedle Nowiec, Etap E	Lipiec – Wrzesień 2012 r.	3	Domy jednorodzinne
Gdańsk, Osiedle Leszczynowe, budynek 7	Czerwiec 2012 r.	35	Mieszkania popularne
Gdańsk, Osiedle Leszczynowe, budynek 8	Listopad 2012 r.	24	Mieszkania popularne

Sprzedaż (rozumiana jako ilość podpisanych przedwstępnych umów sprzedaży brutto) na poszczególnych inwestycjach w 2012 r.:

Tabela 12. Sprzedaż INPRO SA wraz z Hotelem Mikołajki Sp. z o.o. oraz PB DOMESTA Sp. z o.o. w podziale na inwestycje w 2012 r.

Projekt	Liczba mieszkań sprzedanych brutto	Rodzaj inwestycji
Gdańsk, Osiedle Nowiec	2 (98,8% narastająco)	Domy jednorodzinne
Gdańsk, Wróbla Staw domy jednorodzinne	14 (58,7% narastająco)	Domy jednorodzinne
Tuchom, Golf Park	7 (48,8% narastająco)	Domy jednorodzinne
Gdańsk, Kwartał Kamienic	7 (42,5% narastająco)	Apartamenty
Hotel w Mikołajkach	2 (22% narastająco)	Apartamenty
Gdańsk, Brętowska Brama	2 (100% narastająco)	Mieszkania o podwyższonym standardzie
Gdańsk, City Park, bud. A - B	27 (88,6% narastająco)	Mieszkania o podwyższonym standardzie
Gdańsk, City Park, bud. C - D	78 (42,9% narastająco)	Mieszkania o podwyższonym standardzie
Gdańsk, Trzy Żagle, bud. A-C	18 (96,4% narastająco)	Mieszkania o podwyższonym standardzie
Gdańsk, Wieża Leszka Białego	6 (100% narastająco)	Mieszkania o podwyższonym standardzie
Gdańsk, Wróbla Staw mieszkania	23 (93,5% narastająco)	Mieszkania o podwyższonym standardzie
Gdańsk, Chmielna Park, bud. A	12 (40,8% narastająco)	Mieszkania o podwyższonym standardzie
Gdańsk, Osiedle Jabłoniowa I etap	52 (97,7% narastająco)	Mieszkania popularne
Gdańsk, Osiedle Jabłoniowa II etap	93 (80,6% narastająco)	Mieszkania popularne
Gdańsk, Osiedle Leszczynowe budynki 1, 3, 4, 7, 8, 9, 10, 11 (DOMESTA)	68	Mieszkania popularne
RAZEM SPRZEDAŻ BRUTTO	341(Inpro)+2(Hotel Mikołajki) +68 (Domesta)= 411	

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.),

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 wygaśnięcie programu „Rodzina na swoim”, nieprecyzyjne zapowiedzi dotyczące programu „Mieszkanie dla młodych” 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,
- polityka banków finansujących deweloperów i nabywców mieszkań,
- poprawa sytuacji w branży hotelowej.

Prognozy rozwoju działalności Spółki na 2013 r., uwzględniające czynniki wyżej wymienione oraz ryzyka działalności deweloperskiej opisane w punkcie 5, wskazują na utrzymanie poziomu wyników finansowych w porównaniu do 2012 r.

Zgodnie ze strategią Spółki zakładana jest dalsza ekspansja na rynek mieszkań popularnych, który to rynek okazał się być bardziej dostosowany do ostatnio obserwowanych wahań koniunktury.

Spółka dokonała weryfikacji projektów budowlanych planowanych inwestycji – w dalszym ciągu 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 atrakcyjnych lokalizacji, zapewniających dalszy rozwój przedsiębiorstwa.

25. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem.

W ciągu 12 miesięcy 2012 r. nie nastąpiły istotne zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem w Grupie Kapitałowej INPRO.

26. Umowy zawarte z osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę.

W okresie sprawozdawczym pomiędzy INPRO SA 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 2012 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 SA w 2012 r. (PLN)

		<i>W spółce</i>	<i>Wynagrodzenie ze stosunku pracy w Inpro SA</i>	<i>Dywidendy wypłacone w 2012 r.</i>	<i>W innych podmiotach grupy</i>
1	ZARZĄD - wynagrodzenie z umowy cywilnoprawnej Management s.c.				
	Piotr Stefaniak	663 796,34		2 002 000,00	
	Krzysztof Maraszek	663 796,33		2 002 000,00	
	Zbigniew Lewiński	663 796,33		2 002 000,00	
	RAZEM	1 991 389		6 006 000,00	
2.	RADA NADZORCZA W GRUPIE				
	Piotr Stefaniak				57 600,00
	Krzysztof Maraszek				57 600,00
	Zbigniew Lewiński				57 600,00
	RAZEM				172 800,00
3	RADA NADZORCZA INPRO SA				
	Jerzy Glanc	21 000,00			
	Krzysztof Gąsak	18 000,00			
	Robert Maraszek	15 000,00	106 796,80		
	Wojciech Stefaniak	13 800,00			
	Szymon Lewiński	13 800,00			
	RAZEM	81 600,00	106 796,80		
	RAZEM	2 072 989	106 796,80	6 006 000,00	172 800,00

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 SA na dzień 31.12.2012 r. przedstawiał się następująco:

Tabela 14. Członkowie Zarządu posiadający akcje INPRO SA w 2012 r.

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

Członkowie Zarządu nie posiadali akcji (udziałów) w innych podmiotach Grupy. Według najlepszej wiedzy Spółki, 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 100,0% 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 (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 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 06.06.2012 r. INPRO SA 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 SA za okres 01.01.2012 r. – 30.06.2012 r. – wynagrodzenie 9.000,00 zł,
- b) przeglądu śródrocznego sprawozdania skonsolidowanego Grupy INPRO SA za okres 01.01.2012 r. – 30.06.2012 r. – wynagrodzenie 9.000,00 zł,
- c) badania jednostkowego sprawozdania finansowego INPRO SA za okres 01.01.2012 r. – 31.12.2012 r. – wynagrodzenie 19.000,00 zł,
- d) badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy INPRO za okres 01.01.2012 r. – 31.12.2012 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 06.06.2012 r. na badanie rocznego sprawozdania finansowego wg stanu na dzień 31.12.2012 r., sporządzonego według PSR – wynagrodzenie 10.000,00 zł,
- b) Dom Zdrojowy Sp. z o. o. – w dniu 06.06.2012 r. na badanie rocznego sprawozdania finansowego wg stanu na dzień 31.12.2012 r., sporządzonego według PSR – wynagrodzenie 7.000,00 zł
- c) PB Domesta Sp. z o. o. – w dniu 06.06.2012 r. na przegląd śródrocznego sprawozdania finansowego za okres 01.01.2012 r. – 30.06.2012 r. sporządzonego według PSR – wynagrodzenie 6.000,00 zł oraz na badanie rocznego sprawozdania finansowego wg stanu na dzień 31.12.2012r., sporządzonego według PSR – wynagrodzenie 10.000,00 zł.
- d) Hotel Mikołajki Sp. z o. o. – w dniu 06.06.2012 r. na badanie rocznego sprawozdania finansowego wg stanu na dzień 31.12.2012 r., sporządzonego według PSR – wynagrodzenie 4.000,00 zł,

Wszystkie podane wyżej kwoty są kwotami netto.

Dodatkowo spółka Audytorium Biegli Rewidenci Grabowski, Pigoń Spółka Partnerska z siedzibą w Gdańsku wykonała na rzecz INPRO SA następujące usługi: wycena wartości spółki oraz analiza ogólna kosztów spółki Rugby Prefabrykaty Sp. z o.o. (łącznie wynagrodzenie 4.000,00 zł netto), a także kompilacja danych do sporządzenia prognoz spółki Hotel Mikołajki Sp. z o.o. (wynagrodzenie 1.800,00 zł netto).

32.Osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju.

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

33. Nabycie akcji własnych.

W okresie 12 miesięcy roku obrotowego 2012 INPRO SA nie dokonało żadnej transakcji dotyczącej nabycia akcji własnych.

34.Opis istotnych pozycji pozabilansowych.

Jedyną istotną pozycją pozabilansową Grupy w 2012 roku była 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, a także dokonanie przelewu wierzytelności z umowy pożyczki na PKO BP, za zgodą INPRO (akt notarialny Repertorium A nr 4566/2011 z dnia 05.09.2011). Umowa ta stanowi 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., udzielonych przez bank PKO BP S.A. Hotelowi Mikołajki Sp. z o.o. na finansowanie budowy zespołu hotelowo – apartamentowego (Condohotel) w Mikołajkach. Przedmiotowa 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.

35. Istotne wydarzenia po dniu bilansowym.

- a) W dniu 18 lutego 2013 Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Wspólników Spółki Hotel Mikołajki Sp. z o.o. podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego Hotelu Mikołajki Sp. z o.o. (akt notarialny Repertorium A nr 784/2013). Zgodnie z uchwałą nr 1 Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Hotelu Mikołajki Spółka z o. o. podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki z kwoty 15.582.000,00zł do kwoty 15.780.000,00zł, to jest o kwotę 198.000,00zł, w drodze ustanowienia nowych 198 udziałów o wartości 1.000,00zł każdy i wyraziło zgodę na objęcie wszystkich nowo ustanowionych udziałów przez dotychczasowego jedyne jej wspólnika, którym jest INPRO SA z siedzibą w Gdańsku oraz na pokrycie tych 198 udziałów o wartości 1.000,00 zł każdy - aportem w postaci prawa własności nieruchomości położonej w Mikołajkach, objętej księgą wieczystą KW nr OL1M/00036333/5 stanowiącej niezabudowaną działkę numer 64/22 obszaru 2.982m², przy czym wartość brutto powyższej nieruchomości wyniosła 198.473,80zł, zaś nadwyżka aportu ponad wartość obejmowanych w zamian udziałów, to jest 473,80zł, stanowi kapitał zapasowy Spółki. Uchwała została szczegółowo opisana w raporcie bieżącym nr 2/2013 z 18.02.2013 r.;

- b) W dniu 26.02.2013 r. spółka INPRO SA podpisała z Bankiem Polskiej Spółdzielczości SA z siedzibą w Warszawie aneks do umowy kredytu obrotowego w rachunku kredytowym w kwocie 10.000.000,00 zł, przeznaczonego na finansowanie budowy osiedla City Park w Gdańsku. W związku z objęciem finansowaniem oprócz budynku C także budynku D, na mocy aneksu podwyższono kwotę kredytu o 5.000.000zł. Umowa została szczegółowo opisana w raporcie bieżącym nr 3/2013 z 26.02.2013 r.;
- c) W celu zabezpieczenia wierzytelności banku z tytułu umowy kredytowej wspomnianej powyżej w lit. b), w dniu 26.02.2013 r. Spółka zawarła z Bankiem Polskiej Spółdzielczości SA z siedzibą w Warszawie umowę przelewu praw z polisy ubezpieczeniowej dotyczącej ubezpieczenia ryzyk budowlanych 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 30-11-2013r.). Umowa została opisana w raporcie bieżącym nr 3/2013 z 26.02.2013 r.;
- d) W dniu 06.03.2013 r. spółka INPRO S.A. podpisała z Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski SA z siedzibą w Warszawie umowę kredytu obrotowego w rachunku kredytowym w kwocie 20.000.000,00 zł, przeznaczonego na refinansowanie budowy 44 lokali mieszkalnych oraz 6 lokali usługowych w Kwartale Kamienic w Gdańsku, przy ul. Tandeta 1. Umowa została szczegółowo opisana w raporcie bieżącym nr 5/2013 z 07.03.2013 r.;
- e) W celu zabezpieczenia wierzytelności banku z tytułu umowy kredytowej wspomnianej powyżej w lit. d), w dniu 06.03.2013 r. Spółka zawarła z Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski SA z siedzibą w Warszawie umowę przelewu praw z polisy ubezpieczeniowej dotyczącej ubezpieczenia mienia od wszystkich ryzyk budynku mieszkaniowo - usługowego w Gdańsku, ul. Tandeta 1, potwierdzonej polisą ubezpieczeniową wydaną przez InterRisk Towarzystwo Ubezpieczeń SA Vienna Insurance Group polisa seria A - A nr 113288 z dnia 30-10-2012, opiewającej w zakresie ubezpieczenia na kwotę 46.900.000,00zł, ważnej do 30-10-2013r. oraz każdych następnych umów ubezpieczenia, będącymi jej kontynuacją. Umowa została opisana w raporcie bieżącym nr 5/2013 z 07.03.2013 r.;
- f) W dniu 06.03.2013 r. spółka Hotel Mikołajki Sp. z o.o. podpisała z Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski SA z siedzibą w Warszawie aneks do umowy kredytu inwestycyjnego przeznaczonego na finansowanie budowy projektu hotelowo – apartamentowego (Condohotel) w Mikołajkach. Zgodnie z zapisami aneksu podwyższona została kwota kredytu o 9.124.000 zł, czyli z kwoty 27.090.000 zł do kwoty 36.214.000 zł, a co za tym idzie, podwyższono prawne zabezpieczenie spłaty kredytu. Umowa została szczegółowo opisana w raporcie bieżącym nr 4/2013 z 07.03.2013 r.;
- g) W celu zabezpieczenia wierzytelności banku z tytułu umowy kredytowej wspomnianej powyżej w lit. f), w dniu 06.03.2013 r. Spółka zawarła z Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski SA z siedzibą w Warszawie aneks do umowy przelewu praw z polisy ubezpieczeniowej dotyczącej ubezpieczenia ryzyk budowlanych / montażowych budowy zespołu hotelowo – apartamentowego w Mikołajkach, potwierdzonej polisą ubezpieczeniową wydaną przez InterRisk Towarzystwo Ubezpieczeń SA Vienna Insurance Group polisą AE nr 000191 z dnia 16-05-2011r. z późniejszymi zmianami, opiewającej w zakresie ubezpieczenia na kwotę 60.393.510 zł., ważnej do 30-05-2013r. oraz każdych następnych umów ubezpieczenia, będącymi jej kontynuacją. Umowa została opisana w raporcie bieżącym nr 4/2013 z 07.03.2013 r.;
- h) W związku z aneksem do umowy kredytowej opisanym w punkcie f) powyżej, w dniu 11.03.2013 r. Spółka podpisała z Hotelem Mikołajki Sp. z o.o. aneks do notarialnej, bezwarunkowej umowy przyrzeczenia udzielenia pożyczek podporządkowanych (opisanej w punkcie 34 sprawozdania zarządu), aktualizujący

wielkość kredytu inwestycyjnego. Umowa została opisana w raporcie bieżącym nr 6/2013 z 12.03.2013 r.

- i) W związku z aneksem do umowy kredytowej opisanym w punkcie f) powyżej, w dniu 11.03.2013 r. Spółka podpisała z Hotelem Mikołajki Sp. z o.o. umowę o udzielenie pożyczki podporządkowanej w kwocie 6.000.000 zł. Umowa została opisana w raporcie bieżącym nr 6/2013 z 12.03.2013 r.
- j) W dniu 18.03.2013 r. spółka INPRO SA podpisała z Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski SA z siedzibą w Warszawie umowę kredytu obrotowego w rachunku kredytowym w kwocie 22.500.000,00 zł, przeznaczonego na finansowanie budowy osiedla Czwarty Żagiel w Gdańsku, przy ul. Olsztyńskiej. Umowa została szczegółowo opisana w raporcie bieżącym nr 8/2013 z 19.03.2013r.;
- k) W celu zabezpieczenia wierzytelności banku z tytułu umowy kredytowej wspomnianej powyżej w lit. j), w dniu 18.03.2013 r. Spółka zawarła z Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski SA z siedzibą w Warszawie aneks do umowy przelewu praw z polisy ubezpieczenia w zakresie ubezpieczenia ryzyk budowlano – montażowych budowy budynku mieszkaniowego wielorodzinnego w Gdańsku, Czwarty Żagiel, potwierdzonej polisą ubezpieczeniową wydaną przez Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń Ergo Hestia S.A. polisa nr 436000002498 z dnia 29-10-2012 z późniejszymi zmianami, opiewającej w zakresie ubezpieczenia na kwotę 30.607.700,00 zł., ważnej do 30-10-2014r. oraz każdych następnych umów ubezpieczenia, będącymi jej kontynuacją. Umowa została opisana w raporcie bieżącym nr 8/2013 z 19.03.2013 r.;

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

Gdańsk, 21.03.2013 r.