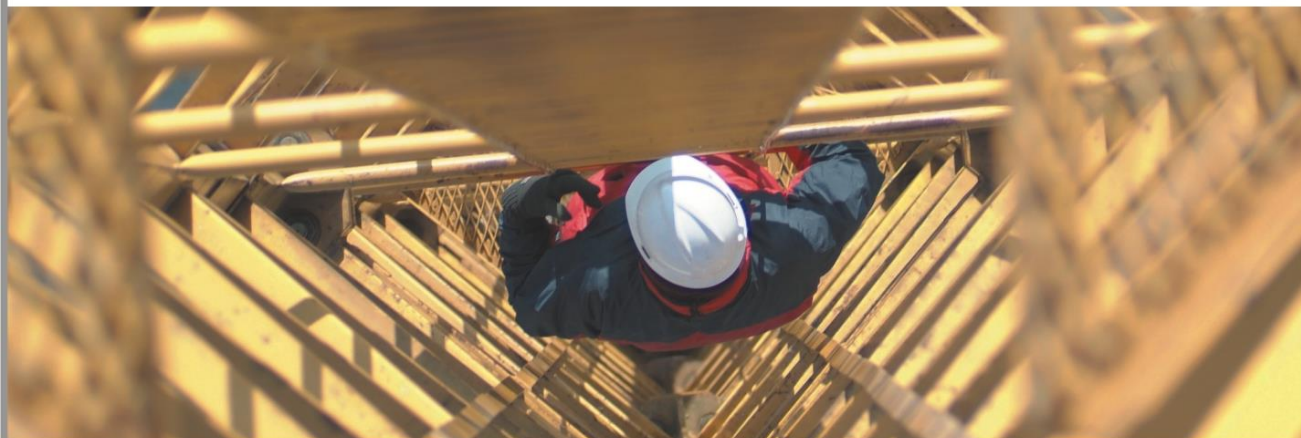




**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ
INPRO SA
W 2013 ROKU.**



GDAŃSK, 21 MARCA 2014 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 2013 r.	11
8.	Skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz zasady jego sporządzania.	21
9.	Zdarzenia mające znaczący wpływ na działalność oraz wyniki finansowe Grupy Kapitałowej.	22
10.	Ocena zarządzania zasobami finansowymi Grupy.	23
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 INPRO SA.	24
13.	Rynki zbytu i kanały dystrybucji.	27
14.	Informacje o zawartych umowach znaczących dla działalności Grupy Kapitałowej.	27
15.	Informacje o istotnych transakcjach zawartych przez INPRO SA lub jednostkę zależną z podmiotami powiązanymi na innych warunkach niż rynkowe.	29
16.	Informacje o zaciągniętych kredytach i pożyczkach.	29
17.	Informacja o udzielonych w roku obrotowym pożyczkach.	32
18.	Informacja o udzielonych i otrzymanych w danym roku obrotowym poręczeniach i gwarancjach.	33
19.	Opis wykorzystania wpływów z emisji papierów wartościowych w okresie objętym raportem.	34
20.	Informacje o toczących się postępowaniach dotyczących zobowiązań albo wierzytelności INPRO SA lub jednostek od niej zależnych.	34
21.	Różnica pomiędzy wynikami finansowymi wskazanymi w raporcie rocznym a wcześniej publikowanymi prognozami wyników na dany rok.	34
22.	Czynniki i zdarzenia nietypowe mogące mieć wpływ na wynik finansowy.	34
23.	Działalność Grupy w ciągu roku obrotowego 2013.	34
24.	Czynniki istotne dla rozwoju oraz perspektywy rozwoju.	35
25.	Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem.	36
26.	Umowy zawarte z osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę.	36
27.	Wartość wynagrodzeń, nagród i korzyści, dla każdej z osób zarządzających i nadzorujących Spółki.	36
28.	Łączna liczba i wartość nominalna wszystkich akcji (udziałów) Spółki oraz akcji i udziałów w jednostkach powiązanych, będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących Spółki.	37
29.	Informacje o znanych Spółce umowach, w wyniku których mogą nastąpić w przyszłości zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy.	38

30.	Informacje o systemie kontroli akcji pracowniczych.	38
31.	Informacje dotyczące umów z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdania finansowego i przeglądu sprawozdania finansowego.	38
32.	Osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju.....	39
33.	Nabycie akcji własnych.	39
34.	Opis istotnych pozycji pozabilansowych.....	39
35.	Istotne wydarzenia po dniu bilansowym.	39

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 2010 r. 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 17.02.2011 r. 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 22.03.2011 r.

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:

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

2. Struktura Grupy Kapitałowej.

Strukturę Grupy Kapitałowej oraz udział Spółki w kapitale podstawowym podmiotów zależnych na dzień 31.12.2013 r., objętych konsolidacją pełną w sprawozdaniu finansowym, prezentuje poniższa tabela:

Tabela 2. Struktura Grupy Kapitałowej INPRO SA wg stanu na 31.12.2013 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%	19.140.385 zł	Usługi hotelowe
Przedsiębiorstwo Budowlane DOMESTA Sp. z o.o.	Gdańsk	54,26%	300.000 zł	Działalność deweloperska (mieszkania popularne)
Hotel Mikołajki Sp. z o.o.	Gdańsk	100%	15.780.000 zł	Usługi hotelowe

W okresie sprawozdawczym zakończonym dnia 31 grudnia 2013 r. :

1) W okresie dwunastu miesięcy 2013 roku skład Grupy Kapitałowej INPRO SA nie uległ zmianom.

Zmienił się natomiast procentowy udział INPRO SA w kapitale zakładowym Przedsiębiorstwa Budowlanego Domesta Sp. z o.o. z uwagi na to, iż:

- w dniu 05.07.2013 PB DOMESTA Sp. z o.o. podpisała z Panem Edmundem Schulke (Prezesem Zarządu PB DOMESTA i jednocześnie jej współnikiem) umowę przeniesienia udziałów na spółkę w celu ich umorzenia. Na mocy tej umowy 24 udziały o wartości nominalnej 750 zł każdy zostały przeniesione na PB DOMESTA Sp. z o.o. celem ich umorzenia za wynagrodzeniem 600.000 zł. Umorzenie nastąpiło z zysku netto spółki, bez obniżania kapitału zakładowego. W wyniku umorzenia części udziałów zwiększył się udział INPRO SA w kapitale zakładowym spółki Domesta z 51% do 54,26%.

Jednocześnie podwyższeniu uległy kapitały zakładowe dwóch jednostek zależnych:

- a) W dniu 8.04.2013 zarejestrowane zostało podwyższenie kapitału zakładowego Hotelu Mikołajki Sp. z o.o. z kwoty 15.582.000,00 zł do kwoty 15.780.000,00 zł, tj. o kwotę 198.000,00 zł w drodze ustanowienia nowych 198 udziałów o wartości 1.000,00 zł każdy, które zostały pokryte przez INPRO SA aportem w postaci prawa własności nieruchomości położonej w Mikołajkach objętej KW nr OL1M/00036333/5 (raport bieżący nr 13/2013 z 24.04.2013)
- b) W dniu 20.06.2013 zarejestrowane zostało podwyższenie kapitału zakładowego Domu Zdrojowego Sp. z o.o. z kwoty 14.640.400,00 zł do kwoty 19.140.385,00 zł, to jest o 4.499.985,00 zł w drodze ustanowienia nowych 52.941 udziałów o wartości 85 zł każdy. Wszystkie nowo ustanowione udziały zostały pokryte wkładem pieniężnym oraz objęte przez INPRO SA (raport bieżący nr 30/2013 z 01.07.2013)

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 31.12.2013 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 31.12.2013 r.

Akcjonariusz	Seria	Ilość akcji	Wartość nominalna	Udział w kapitale	Ilość głosów	Udział w głosach
Piotr Stefaniak	A	8.460.000	846.000	21,13%	8.460.000	21,13%
Zbigniew Lewiński	A	9.460.000	946.000	23,63%	9.460.000	23,63%
Krzysztof Maraszek	A	10.010.000	1.001.000	25%	10.010.000	25%
ING OFE	A	2.100.000	210.000	17,93%	2.100.000	17,93%
	B	5.077.704	507.770		5.077.704	
Akcjonariusze poniżej 5% głosów	B	4.932.296	493.230	12,31%	4.932.296	12,31%
		40.040.000	4.004.000	100%	40.040.000	100%

Kapitały własne Grupy na dzień 31.12.2013 r. wyniosły łącznie: 203.111.751,97 zł.

Tabela 4. Struktura akcjonariatu Jednostki Dominującej na dzień 21.03.2014 r.

Akcjonariusz	Seria	Ilość akcji	Wartość nominalna	Udział w kapitale	Ilość głosów	Udział w głosach
Piotr Stefaniak	A	8.460.000	846.000	21,13%	8.460.000	21,13%
Zbigniew Lewiński	A	9.460.000	946.000	23,63%	9.460.000	23,63%
Krzysztof Maraszek	A	10.010.000	1.001.000	25%	10.010.000	25%
ING OFE	A	2.100.000	210.000	17,93%	2.100.000	17,93%
	B	5.077.704	507.770		5.077.704	
Akcjonariusze poniżej 5% głosów	B	4.932.296	493.230	12,31%	4.932.296	12,31%
		40.040.000	4.004.000	100%	40.040.000	100%

W okresie od dnia 31.12.2012 do dnia 30.09.2013 akcjonariusze nie informowali o zmianie posiadanego przez nich pakietu akcji.

W okresie po dniu 30.09.2013 wystąpiły następujące zmiany w strukturze:

- Pan Piotr Stefaniak sprzedał łącznie 1.550.000 akcji, stanowiących 3,87% kapitału zakładowego. Przed zbyciem akcji posiadał 10.010.000 akcji stanowiących 25% kapitału, dających 10.010.000 głosów, czyli 25% na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy.
- Pan Zbigniew Lewiński sprzedał 550.000 akcji, stanowiących 1,37% kapitału zakładowego. Przed zbyciem akcji posiadał 10.010.000 akcji stanowiących 25% kapitału, dających 10.010.000 głosów, czyli 25% na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy.

- c) ING OFE nabyło łącznie 2.100.000 akcji, stanowiących 5,24% kapitału zakładowego. Przed zakupem akcji posiadał 5.077.704 akcji stanowiących 12,68% kapitału, dających 5.077.704 głosów, czyli 12,68% na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy.

Zgodnie z najlepszą wiedzą Spółki w porównaniu do stanu na dzień 21.10.2013 r. (informacja od ING OFE o nabyciu pakietu 2.100.000 akcji) nie wystąpiły żadne znaczące zmiany w strukturze akcjonariatu. W okresie od października do grudnia 2013 r. i do dnia przekazania niniejszego raportu akcjonariusze nie informowali o zmianie stanu posiadania akcji INPRO SA.

4. Sytuacja w branży.

Według wstępnych szacunków GUS Produkt Krajowy Brutto w 2013 roku był wyższy o 1,6% w porównaniu z rokiem 2012. W ciągu roku zwiększył się wskaźnik stopy bezrobocia, ale z drugiej strony wzrosło przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto. Wzrósł popyt krajowy, w tym konsumpcja gospodarstw domowych. Wzrost cen towarów i usług konsumpcyjnych w całym roku 2013 w stosunku do roku 2012 wyniósł 0,9 procent i był najniższy od 2003 roku.

Ocena sytuacji w branży deweloperskiej¹

Pomimo utrzymującego się spowolnienia gospodarczego rok 2013 był udany dla firm deweloperskich. Był nie tylko lepszy od 2012 roku, ale porównywalny z rekordowym rokiem 2007. Wpływ na to miały m.in.: relatywnie niskie ceny mieszkań, korzystne dla kredytobiorców stopy procentowe, jak również wzrost dochodów w Polsce. Niskie stopy procentowe zachęciły nie tylko nabywców finansujących zakup lokalu kredytem, ale także osoby posiadające znaczne oszczędności oraz traktujące zakup mieszkania jako bardziej opłacalną alternatywę niż lokaty bankowe. Wystąpiła również mobilizacja nabywców pragnących skorzystać z ostatnich miesięcy, w których można było zaciągnąć kredyt na 100% wartości mieszkania. W końcówce roku można było także zanotować zainteresowanie nabywców nowym programem „Mieszkanie dla Młodych”.

W roku 2013 spółki deweloperskie wprowadziły do sprzedaży w sześciu aglomeracjach (Kraków, Łódź, Poznań, Trójmiasto, Wrocław, Warszawa) nieco ponad 24 tys. mieszkań, znacząco mniej (około 30%) niż w poprzednich latach. Jest to następstwem wejścia w życie ustawy deweloperskiej. W dalszym ciągu znacząca część wprowadzonych do oferty mieszkań nie była objęta wymogiem zapewnienia nabywcom rachunku powierniczego, ponieważ były to kolejne etapy już wcześniej realizowanych projektów.

Łączna liczba nowo wprowadzanych do oferty mieszkań była znacząco niższa od liczby mieszkań sprzedanych, co wpłynęło na spadek łącznej liczby mieszkań oferowanych.

W ciągu całego roku 2013 w sześciu w/w aglomeracjach sprzedano blisko 36 tysięcy lokali, czyli o 17,5% więcej niż w całym 2012 roku i tyle samo, co w rekordowym dotychczas 2007 roku.

W ocenie firmy doradczej REAS deweloperzy w całej Polsce rozpoczęli budowę ok. 51 tys. mieszkań, czyli o 10,6% mniej, niż w roku poprzednim, natomiast uzyskali w tym samym okresie pozwolenia na budowę ponad 56 tys. lokali (o 22,4% mniej niż rok wcześniej). Niepokojąco niski udział w ofercie sprzedażowej mają mieszkania o planowanym terminie oddania do użytkowania po 2015 roku.

Trójmiejski rynek sprzedaży nowych mieszkań zachowywał się w 2013 r. podobnie jak inne rynki największych polskich aglomeracji. Ceny mieszkań ulegały pewnym wahaniom, ale według stanu na koniec 2013 roku w porównaniu do końcówki roku poprzedniego utrzymały się na zbliżonym poziomie (jedynie w Warszawie i Łodzi zanotowano w ciągu

¹ Dane na podstawie REAS Rynek mieszkaniowy w Polsce IV kwartał 2013 r. oraz opracowanie własne.

12 miesięcy bardziej zauważalny wzrost). Średnia cena brutto sprzedaży przypadająca na metr kwadratowy lokalu w standardzie deweloperskim podlegała wahaniom i w czwartym kwartale ubiegłego roku, wynosząc 5.924 zł była niższa od poziomu z początku roku tylko o około 1,5%.

W ofercie sprzedaży przeważały mieszkania, których termin zakończenia budowy przypada na rok 2014.

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

Ocena sytuacji w branży hotelarskiej²

W roku 2013 zauważalna była poprawa podstawowych wskaźników dla hoteli w Polsce w porównaniu z rokiem ubiegłym. Obłożenie powiększyło się o 2,9%, średnia cena za pokój wzrosła o 12,6%, zaś przychód na pokój był wyższy o 9,5%. Wzrosła także baza hotelowa, przy czym zwrócić należy uwagę, iż najwięcej hoteli przybyło w regionach, w których ich podaż jest już największa.

Pozytywnym trendem na polskim rynku hotelowym jest poprawa jakości obiektów. Przyczyniła się do tego m.in. rosnąca konkurencja, ale także paradoksalnie wprowadzenie w ostatnich latach przez banki obostrzeń w zakresie finansowania inwestycji, w tym wymogów przedstawienia rzetelnego biznes planu weryfikującego zasadność i opłacalność inwestycji hotelowej. W efekcie realizowane inwestycje hotelowe są dużo lepiej zaprojektowane funkcjonalnie i dostosowane do potrzeb rynku pod względem standardu, wielkości i zakresu świadczonych usług.

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

² Dane na podstawie opracowań własnych

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) rozkładu architektonicznego lokali; (vi) 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. Czynnikiem zewnętrznym, które mogą wpływać negatywnie na skuteczność pozyskiwania przez Grupę gruntów są przede wszystkim: konkurencja na rynku nieruchomości, brak miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, ograniczony zasób terenów z odpowiednią infrastrukturą oraz 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 popularnych i o podwyższonym standardzie. Jednym z największych atutów Spółki jest znajomość rynku, 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 latach 2011 - 2013 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.

Emitent rozważa zwiększenie zaangażowania w realizację projektów komercyjnych, w szczególności budynków biurowych.

Grupa, po zakończeniu II etapu rozbudowy Domu Zdrojowego w Jastarni (rozbudowa o dużą salę konferencyjno – bankietową na 200 osób) oraz po dobudowie krytej kładki pomiędzy wyspą a lądem stałym w zakończonym w 2013 roku obiekcie hotelowo – apartamentowym Hotel Mikołajki, nie planuje w najbliższym czasie innych inwestycji hotelowych oraz innych znaczących inwestycji.

W związku z pogarszającymi się wynikami finansowymi RUGBY Prefabrykaty Sp. z o.o. planowana jest restrukturyzacja spółki, głównie poprzez ograniczenia kosztów (osobowych, materiałowych i podatkowych) oraz zwiększenie przychodów (nastawienie na najbardziej rentowne obszary działania).

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

7. Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego w Spółce INPRO SA w 2013 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 przekaże 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 przekaże 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, controllingiem, sporządzaniem budżetów. Zadania te są przypisane do kompetencji poszczególnych pracowników Działu finansowo-księgowego. Działem kieruje Główna Księgowa – Dyrektor Finansowy.
- Kontrola wewnętrzna w odniesieniu do dokumentów księgowych jest sprawowana w następujący sposób: faktury są weryfikowane w poszczególnych działach Spółki, z których działalności te koszty wynikają (kontrola merytoryczna), przez Dział finansowo-księgowy (kontrola formalna i rachunkowa) oraz przez Główną Księgową (akceptacja zapłaty). Faktury są również weryfikowane przez Zarząd Spółki. W Spółce funkcjonuje też wydzielone stanowisko kontroli merytorycznej umów zawieranych przez Spółkę.
- Dla każdego z prowadzonych przez Spółkę projektów deweloperskich sporządzany jest przez Dział Produkcji budżet oraz harmonogram w układzie miesięcznym, które są na bieżąco aktualizowane. Co miesiąc kierownik budowy danej inwestycji składa do Działu finansowo-księgowego i do Zarządu sprawozdanie zawierające wartości wykonanych w danym miesiącu prac na budowie, z podziałem na zakres wykonanych prac wraz z informacją o zaawansowaniu realizacji poszczególnych pozycji oraz całości inwestycji.
- Dział sprzedaży Spółki każdego miesiąca sporządza sprawozdanie zawierające określenie ilości i wartości umów zawartych i rozwiązanych z nabywcami lokali. Na potrzeby poszczególnych projektów Dyrektor Działu sprzedaży przygotowuje harmonogram z planowanymi wpływami zaliczek z tytułu zakupu lokali oraz ilością wydanych klientom lokali w danym miesiącu.

- Na podstawie powyższych harmonogramów (produkcyjnych i sprzedażowych) tworzone są coroczne plany finansowe z podziałem na poszczególne projekty. Zarząd zatwierdza plan finansowy. W ciągu roku plan jest na bieżąco analizowany i aktualizowany (m.in. pod kątem miesięcznych raportów Działu produkcji i Działu Sprzedaży)
 - Spółka sporządza jednostkowe oraz skonsolidowane sprawozdania finansowe zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) zatwierdzonymi przez Unię Europejską, ustawą z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości, rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 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 31.12.2013 r.

Akcjonariusz	Seria	Ilość akcji	Wartość nominalna	Udział w kapitale	Ilość głosów	Udział w głosach
Piotr Stefaniak	A	8.460.000	846.000	21,13%	8.460.000	21,13%
Zbigniew Lewiński	A	9.460.000	946.000	23,63%	9.460.000	23,63%
Krzysztof Maraszek	A	10.010.000	1.001.000	25%	10.010.000	25%
ING OFE	A	2.100.000	210.000	17,93%	2.100.000	17,93%
	B	5.077.704	507.770		5.077.704	
Akcjonariusze poniżej 5% głosów	B	4.932.296	493.230	12,31%	4.932.296	12,31%
		40.040.000	4.004.000	100%	40.040.000	100%

W okresie od dnia 31.12.2012 do dnia 30.09.2013 akcjonariusze nie informowali o zmianie posiadanego przez nich pakietu akcji.

W okresie po dniu 30.09.2013 wystąpiły następujące zmiany w strukturze:

- a) Pan Piotr Stefaniak sprzedał łącznie 1.550.000 akcji, stanowiących 3,87% kapitału zakładowego. Przed zbyciem akcji posiadał 10.010.000 akcji stanowiących 25% kapitału, dających 10.010.000 głosów, czyli 25% na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy.
- b) Pan Zbigniew Lewiński sprzedał 550.000 akcji, stanowiących 1,37% kapitału zakładowego. Przed zbyciem akcji posiadał 10.010.000 akcji stanowiących 25% kapitału, dających 10.010.000 głosów, czyli 25% na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy.
- c) ING OFE nabyło łącznie 2.100.000 akcji, stanowiących 5,24% kapitału zakładowego. Przed zakupem akcji posiadał 5.077.704 akcji stanowiących 12,68% kapitału, dających 5.077.704 głosów, czyli 12,68% na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy.

Zgodnie z najlepszą wiedzą Spółki w porównaniu do stanu na dzień 21.10.2013 r. (informacja od ING OFE o nabyciu pakietu 2.100.000 akcji) nie wystąpiły żadne znaczące zmiany w strukturze akcjonariatu. W okresie od października do grudnia 2013 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 jakiekolwiek 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.

Nie wystąpiły w 2013 roku żadne ograniczenia w tym zakresie.

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 2013 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 2013 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 2013 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 31.12.2013 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.

W związku z wygaśnięciem mandatów członków Zarządu z dniem zatwierdzenia przez Zgromadzenie Akcjonariuszy sprawozdania finansowego Spółki za rok 2012, Rada Nadzorcza Spółki na swoim posiedzeniu w dniu 15 maja 2013 roku uchwałami nr 15, 16, 17, 18 powołała Członków Zarządu na kolejną 5-letnią kadencję na lata 2013 – 2018. Uchwały Rady Nadzorczej weszły w życie z dniem zatwierdzenia w dniu 19.06.2013 sprawozdania finansowego Spółki za rok 2012 przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy.

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 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

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

Wyżej wskazane zasady są obowiązujące zarówno na dzień 31 grudnia 2013 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 2013 r. jak i na dzień sporządzenia niniejszego oświadczenia.

W roku 2013, jak i aktualnie, w ramach struktur Rady Nadzorczej nie wyodrębniono komitetu audytu ani żadnych innych komitetów. W związku z faktem, iż Rada Nadzorcza składa się obecnie z 5 członków zadania komitetu audytu przewidziane w art. 86 ust. 7 ustawy z dnia 7 maja 2010 roku o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym wykonuje Rada Nadzorcza. Warunki niezależności od Spółki i podmiotów z nią powiązanych spełniają następujący Członkowie Rady Nadzorczej: Pan Jerzy Glanc oraz Pan Krzysztof Gąsak. Kwalifikacje w dziedzinie rachunkowości lub rewizji finansowej zgodnie z art. 86

ust. 4 ustawy z dnia 7 maja 2010 roku o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym posiada Pan Krzysztof Gąsak.

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 01.01.2013 r. do 31.12.2013 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.

Grupa Kapitałowa INPRO za rok 2013 uzyskała przychód ze sprzedaży w wysokości ponad 178 mln zł, co stanowi o 11% więcej niż w zeszłym roku, przy odnotowanym spadku rentowności netto o 3 p.p. (z 11% do 8%). Wynika to bezpośrednio z sytuacji na rynku deweloperskim – w 2013 roku Grupa wydała więcej lokali niż w roku poprzednim (468 sztuk w porównaniu do 409), jednakże zrealizowała na nich niższą marżę, z uwagi na obniżki cen mieszkań na rynku. Dodatkowo koszty wyposażenia Hotelu Mikołajki odpisane jednorazowo w koszty obniżyły rentowność działania Grupy.

Wzrost kosztów sprzedaży i zarządu w 2013 roku w porównaniu z rokiem poprzednim wynikał przede wszystkim z rozpoczęcia działalności przez spółkę Hotel Mikołajki.

Spadek przychodów finansowych w przedmiotowym okresie związany był głównie z obniżeniem kwoty odsetek uzyskanych przez Grupę od gromadzonych środków pieniężnych, natomiast koszty finansowe znacząco wzrosły w związku z zaciągniętymi przez INPRO SA kredytami obrotowymi oraz w związku z kosztami wyemitowanych obligacji kuponowych.

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej.

W prezentowanym okresie podstawowa zmiana w strukturze aktywów to wzrost udziału aktywów trwałych (oddanie do użytkowania zespołu hotelowo – apartamentowego w Mikołajkach oraz zakończenie rozbudowy Domu Zdrojowego).

Natomiast w strukturze pasywów, w stosunku do roku 2012, widać wyraźny wzrost udziału zobowiązań długoterminowych w sumie bilansowej (z uwagi na zaciągnięcie

nowych kredytów oraz emisję obligacji), w związku z czym wzrósł udział kapitału stałego w sumie bilansowej (z 69% do 83%).

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 2013 i 2012.

Tabela 6. Wskaźniki charakteryzujące sytuację finansową Grupy Kapitałowej INPRO SA za lata 2013, 2012

Wskaźnik	Sposób wyliczenia	2013	2012
Rentowność netto	$\text{Wynik netto} * 100\% / \text{Przychody ze sprzedaży}$	8%	11%
Rentowność sprzedaży	$\text{Wynik brutto na sprzedaży} * 100\% / \text{Przychody ze sprzedaży}$	22%	25%
Rentowność netto majątku (ROA)	$\text{Wynik netto} * 100\% / \text{Aktywa ogółem}$	5%	6%
Rentowność kapitałów własnych (ROE)	$\text{Wynik netto} * 100\% / \text{Kapitały własne}$	7%	9%
Płynność bieżąca	$\text{Aktywa obrotowe} / \text{Zobowiązania krótkoterminowe}$	3,86	2,36
Wysoka płynność	$(\text{Aktywa obrotowe} - \text{Zapasy}) / \text{Zobowiązania krótkoterminowe}$	0,30	0,24
Obrotowość należności handlowych w dniach	$\text{Stan końcowy należności handlowych} * 360 / \text{Przychody ze sprzedaży}$	4	4
Obrotowość zobowiązań handlowych w dniach	$\text{Stan końcowy zobowiązań handlowych} * 360 / \text{Koszt własny sprzedaży}$	46	60
Obrotowość zapasów w dniach	$\text{Stan końcowy zapasów} * 360 / \text{Koszt własny sprzedaży}$	520	672
Struktura aktywów	$\text{Aktywa trwałe} * 100\% / \text{Aktywa obrotowe}$	49%	30%
Struktura finansowania majątku	$\text{Kapitały własne} * 100\% / \text{Aktywa ogółem}$	63%	58%
Trwałość struktury finansowania	$(\text{Kapitały własne} + \text{Zobowiązania długoterminowe}) / \text{Aktywa ogółem}$	83%	69%
Wskaźnik zadłużenia netto	$(\text{Zadłużenie finansowe} - \text{środki pieniężne i ich ekwiwalenty}) / \text{Kapitały własne}$	29%	14%

Opisana powyżej sytuacja finansowa Grupy potwierdza się w analizie wskaźnikowej. Jak wynika z przedstawionych danych w roku 2013, w porównaniu do roku 2012, skróciły się wartości wskaźników obrotowości zobowiązań i zapasów oraz poprawiły się wskaźniki struktury finansowania. Obrotowość należności pozostała na tym samym poziomie. Płynność bieżąca i szybka wyraźnie wzrosła. Wskaźniki rentowności są na 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 2013 r.:

- Grupa sprzedała łącznie 499 mieszkań i domów brutto (w rozumieniu umów przedwstępnych), w tym INPRO SA - 443 lokale. Jest to o 21% więcej aniżeli w roku poprzednim. Po uwzględnieniu umów rozwiązanych, tzw. sprzedaż netto Grupy wyniosła 419 umów, natomiast sprzedaż netto INPRO wyniosła 373. Wartość sprzedanych przez Grupę mieszkań w analizowanym okresie wyniosła 182 mln zł brutto i była wyższa o 54 mln zł (wzrost o 42%) od wartości uzyskanej w roku 2012. Tak znaczący wzrost sprzedaży związany był z jednej strony z dobrą strukturą oferty sprzedażowej Grupy, z drugiej strony wynikał z ogólnych tendencji na rynku deweloperskim, opisanych w punkcie 4 Sprawozdania Zarządu.
- 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 ciągu całego roku 2013 INPRO oddała do użytkowania kilka projektów: City Park budynek B (marzec), budynek C (wrzesień), budynek D

(listopad), osiedle Jabłoniowa budynki I i J (czerwiec) oraz budynek A na osiedlu Chmielna Park (październik), a także łącznie 44 domy jednorodzinne na osiedlach Wróbla Staw i Golf Park. Przedsiębiorstwo Budowlane Domesta Sp. z o.o. oddało w 2013 roku dwa budynki o numerach 9 i 10 na osiedlu Leszczynowym. Obroty Grupy powiększyły się także z uwagi na oddanie do użytkowania (wrzesień 2013) budynku hotelowo – apartamentowego na wyspie w Mikołajkach i wydanie nabywcom 10 apartamentów. Ilość mieszkań wydanych w okresie sprawozdawczym jest znacząco wyższa niż w latach ubiegłych (14% wzrostu w porównaniu do 2012 roku), a co za tym idzie, przychód wygenerowany na działalności deweloperskiej także znacząco wzrósł. Niestety z uwagi na obniżkę cen mieszkań oraz w związku z kosztami wyposażenia jednorazowo odpisanymi w koszty w Hotelu Mikołajki, rentowność netto się obniżyła.

- poprawa zyskowności spółki Dom Zdrojowy z uwagi na przeprowadzoną rozbudowę o 24 pokoje hotelowe oraz z uwagi na korzystną pogodę w okresie wakacyjnym;
- rozpoczęcie działalności przez Hotel Mikołajki Sp. z o.o., co w związku ze sprzedażą części apartamentów w obiekcie hotelowo – apartamentowym, bezpośrednio wpłynęło na wielkość przychodów i zysk netto Grupy.

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

- rozwój rynku deweloperskiego ze szczególnym uwzględnieniem jego konkurencyjności (zmniejszenie oferty mieszkaniowej, rosnący popyt),
- działania regulacyjne rządu, w szczególności uchwalenie we wrześniu 2013 r. ustawy dotyczącej programu „Mieszkanie dla młodych”, przyjęcie ustawy o ochronie praw nabywców mieszkań i wejście w życie rekomendacji S3,
- zapowiedź przeznaczenia 5 mld złotych na utworzenie przez BGK funduszu mieszkań na wynajem,
- polityka banków w zakresie kredytowania hipotecznego, gotowość do oferowania rachunków powierniczych i kredytów dla deweloperów,
- sytuacja makroekonomiczna w kraju i na świecie (potwierdzenie przez GUS niewielkiego przyspieszenia tempa wzrostu gospodarczego).

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 (coraz częściej 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 2013 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 7. Struktura rzeczowa przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej (tys. PLN)

Wyszczególnienie	2013	% udział	2012	% udział	zmiana %
1. Przychody ze sprzedaży, w tym:	178 348	100%	160 904	100%	11%
a. produkcja ślusarki, stropów filigran	2 009	1%	2 874	2%	-30%
b. działalność hotelarska	12 397	7%	8 869	6%	40%
c. działalność deweloperska	163 942	92%	149 161	92%	10%

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;

- 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 2013 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 dwa domy będą oddane do użytkowania do XI 2014 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 XI 2014 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 - 12.346 m²; segment: domy jednorodzinne. W roku 2013 realizowane były następujące etapy:
 Etap B (liczba domów – 24, PUM – 3.712 m²) – prace rozpoczęte w IV kw. 2010 r.; ostatnie domy zostały oddane do użytkowania w VI 2013 r.;
 Etap C (liczba domów – 22, PUM – 3.442 m²) – prace rozpoczęte w II kw. 2011 r.; ostatnie domy zostały oddane do użytkowania we IX 2013 r.;
 Etap D (liczba domów – 20, PUM – 2.755 m²) – prace rozpoczęte w IV kw. 2013 r.; ostatnie domy zostaną oddane do użytkowania w IV kw. 2014 r.;
3. City Park – Gdańsk Zaspą, zespół sześciu budynków mieszkalnych z częścią usługowo - handlową. Liczba lokali – 515, PUM - 27.564m², segment: mieszkania o podwyższonym standardzie. W 2013 roku realizowane były następujące etapy:
 Budynki A i B (liczba lokali - 167, PUM - 9.099 m²) – pozwolenie na użytkowanie budynku A uzyskano w XII 2012 r. (liczba lokali - 83, PUM - 4.562 m²), pozwolenie na użytkowanie budynku B uzyskano w marcu 2013 r.
 Budynek C i D (liczba lokali - 169, PUM - 9.193 m²) – pozwolenie na użytkowanie budynku C uzyskano we wrześniu 2013 r. (liczba lokali - 83, PUM - 4.547 m²), pozwolenie na użytkowanie budynku D uzyskano w listopadzie 2013 r.
 Budynek E i F (liczba lokali - 179, PUM - 9.272 m²) – prace budowlane rozpoczęły się w III kw. 2013 r., planowane zakończenie prac przy budynku E w II kw. 2015 r., przy budynku F w III kw. 2015 r.,

4. Czwarty Żagiel – Gdańsk Przymorze, siedemnastokondygnacyjny budynek mieszkalny, położony w odległości 1,5 km od morza. Liczba lokali – 144, PUM - 7.778 m², segment: mieszkania o podwyższonym standardzie. Prace budowlane rozpoczęły się w I kw. 2013 r., planowane zakończenie prac przy budynku to IV kw. 2014 r.
5. Osiedla Wróbla Staw domy wielorodzinne etap III - położone w Gdańsku Jasieniu przy ul. Jasieńskiej, tuż przy jeziorze Wróbla Staw. Osiedle będzie podzielone na 3 etapy, na których powstanie łącznie 14 budynków wielorodzinnych. Liczba lokali – 320, PUM - 16.770m², segment: mieszkania o podwyższonym standardzie (dostępne w ramach programu MDM). Aktualnie realizowane są następujące etapy:
Etap III – 4 budynki wielorodzinne (liczba lokali – 93, PUM – 5.270 m²) – prace budowlane rozpoczęły się w III kw. 2013 r., planowane zakończenie prac w IV kw. 2014 r.
6. Osiedle Jabłoniowa – Gdańsk Chełm, zespół dziesięciu budynków mieszkalnych. Liczba lokali – 264, PUM - 12.014m², segment: mieszkania popularne. W 2013 roku realizowane były następujące etapy:
Etap II budynki I, J (liczba lokali – 48, PUM – 2.272 m²) – pozwolenie na użytkowanie uzyskano w czerwcu 2013 r.
7. Osiedle Chmielna Park – Gdańsk, Wyspa Spichrzów, zespół trzech budynków mieszkalno – usługowych. Liczba lokali – 292, PUM – 17.132 m², segment: mieszkania o podwyższonym standardzie. W roku 2013 realizowane były następujące etapy:
Budynek A (liczba lokali - 59, PUM - 3.594 m²) – prace rozpoczęto w I kw. 2012 roku, pozwolenie na użytkowanie uzyskano w październiku 2013 r.,
Budynek B (liczba lokali - 103, PUM - 5.520 m²) – prace rozpoczęto w IV kw. 2013 roku, planowane zakończenie prac to III kw. 2015 r.,
8. Osiedle Leszczynowe (Domesta) – Gdańsk Jasień; liczba lokali – 577; PUM 31.530 m²; segment: mieszkania popularne. Aktualnie realizowane są następujące budynki:
Budynek nr 9 (liczba lokali – 33, PUM – 1.832 m²) – oddany do użytkowania w II kw. 2013 r.;
Budynek nr 10 (liczba lokali – 33, PUM – 1.828 m²) – oddany do użytkowania w IV kw. 2013 r.;
Budynek nr 11 (liczba lokali – 33, PUM – 1.832 m²) – planowany termin oddania do użytkowania w II kw. 2014 r.;
Budynek nr 13 (liczba lokali – 28, PUM – 1.534 m²) – planowany termin oddania do użytkowania w IV kw. 2014 r.;
Budynek nr 12 (liczba lokali – 48, PUM – 2.714 m²) – planowany termin oddania do użytkowania w II kw. 2015 r.

Dodatkowo spółka INPRO SA, jako główny wykonawca, prowadziła na zlecenie Hotel Mikołajki Sp. z o.o., budowę zespołu hotelowo-apartamentowego w Mikołajkach, w tym budowę 26 apartamentów na sprzedaż o powierzchni PUM – 1.286 m², bardzo atrakcyjnie usytuowanych na Wyspie Ptasiej na jeziorze Mikołajskim, segment: apartamenty. Rozpoczęcie prac nastąpiło w II kw. 2011 r., budynek hotelowo – apartamentowy na Wyspie oddano do użytkowania we wrześniu 2013 r.

13. Rynki zbytu i kanały dystrybucji.

Grupa INPRO sprzedawała w 2013 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 77% 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 2013 r. udział żadnego z odbiorców Grupy był większy niż 3% przychodów ze sprzedaży.

Sprzedaż prowadzona jest przez następujące kanały dystrybucji:

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

Spółka INPRO w 2013 r. nie posiadała oddziałów (zakładów), w których prowadzona była działalność.

Dostawcy usług.

W opinii Zarządu Grupa nie jest uzależniona od dostawców. W 2013 r. udział największego z dostawców nie był większy niż 6% 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 - Wydział Budowlany w INPRO SA (grupa około 80 wyspecjalizowanych pracowników, zakres prac wykonywanych obejmuje stany zerowe budynków).

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

Ze względu na wysokość kapitałów własnych INPRO na dzień 31.12.2013 r. za umowy znaczące uznawane są umowy, których wartość przekracza 10% wysokości tych kapitałów, to jest przekracza kwotę 19.999.371,31 złotych.

Umowy na realizację robót budowlanych

W 2013 r. Spółka podpisała z Politechniką Gdańską umowę na opracowanie dokumentacji projektowej i wykonanie na jej podstawie remontu pomieszczeń w Bibliotece Głównej Politechniki Gdańskiej oraz remontu holu wejściowego wraz z korytarzami bocznymi w Gmachu Głównym Politechniki Gdańskiej, z terminem realizacji prac 05.09.2014 r. Wartość umowy nie przekracza 10% kapitałów własnych.

Umowy nabycia gruntów

W dniu 30.09.2013 została podpisana z Telewizją Polską SA z siedzibą w Warszawie umowę przeniesienia prawa użytkowania wieczystego gruntu położonego w Gdańsku, przy ul. Grunwaldzkiej o powierzchni 35.611 m² za cenę 15.600.000,00zł netto powiększoną o podatek VAT w kwocie 3.588.000,00zł – to jest za cenę brutto 19.188.000,00zł. Umowa została opisana w raporcie bieżącym nr 39/2013 z 01.10.2013.

W dniu 29.05.2013 Dom Zdrojowy Sp. z o.o. podpisał z PKO Leasing SA z siedzibą w Łodzi umowę przeniesienia własności lokalowej (grunt z hotelem w Jastarni) z PKO Leasing SA na Dom Zdrojowy Sp. z o.o., w wykonaniu zobowiązania wynikającego z umowy leasingu kapitałowego nieruchomości nr C/GD/2005/073/K z dnia 08.06.2005. Umowa została opisana w raporcie bieżącym nr 23/2013 z 29.05.2013.

Umowy sprzedaży gruntów

Grupa Kapitałowa INPRO SA nie zawierała w 2013 r. znaczących umów sprzedaży gruntu.

Umowy finansowe

W dniu 06.08.2013 INPRO SA podpisała z Bankiem Gospodarki Żywnościowej SA z siedzibą w Warszawie umowę emisji obligacji na okaziciela, kuponowych, nie posiadających formy dokumentu. Umowa określa zasady emisji do 2.000 sztuk obligacji o wartości nominalnej 10.000 zł każda, z terminem zapadalności 2 lata. Łączna maksymalna wartość emisji określona w umowie wynosi 20.000.000 zł. Umowa emisji opisana została w raporcie bieżącym nr 33/2013 z 07.08.2013.

Inne umowy

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

1. W celu zabezpieczenia wierzytelności banku z tytułu umowy kredytowej w kwocie 15.000 tys. zł, 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. Umowa została opisana w raporcie bieżącym nr 3/2013 z 26.02.2013;
2. W celu zabezpieczenia wierzytelności banku z tytułu umowy kredytowej w kwocie 20.000 tys. zł, 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. Umowa została opisana w raporcie bieżącym nr 5/2013 z 07.03.2013;
3. W celu zabezpieczenia wierzytelności banku z tytułu umowy kredytowej dotyczącej finansowania budowy prowadzonej w Mikołajkach, 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. Umowa została opisana w raporcie bieżącym nr 4/2013 z 07.03.2013;
4. W celu zabezpieczenia wierzytelności banku z tytułu umowy kredytowej w kwocie 22.500 tys. zł, w dniu 18.03.2013 r. Spółka zawarła z Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski SA z siedzibą w Warszawie umowę przelewu praw z polisy ubezpieczenia w zakresie ubezpieczenia ryzyk budowlano – montażowych budowy budynku mieszkaniowego wielorodzinnego w Gdańsku, Czwarty Żagiel. Umowa została opisana w raporcie bieżącym nr 8/2013 z 19.03.2013;
5. W dniu 23.05.2013 r. Spółka podpisała z Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski SA z siedzibą w Warszawie dwie umowy zastawu rejestrowego na 198 udziałach, które INPRO posiada w spółce Hotel Mikołajki Sp. z o.o. w związku z podwyższeniem kapitału opisanym w punkcie 2 Sprawozdania. Umowy zastawu zostały opisane w raporcie bieżącym nr 21/2013 z 23.05.2013;
6. W dniu 15.07.2013 r. INPRO SA podpisała z Hotelem Mikołajki Sp. z o.o. umowę częściowej kompensaty pożyczki z dnia 09.07.2013 r. w kwocie 6.360 tys zł opisanej w punkcie 17 Sprawozdania. Umowa kompensaty została opisana w raporcie bieżącym nr 32/2013 z 15.07.2013;

7. W celu zabezpieczenia wierzytelności banku z tytułu umowy kredytowej w kwocie 10.000 tys. zł, w dniu 19.09.2013 r. Spółka zawarła z Alior Bank SA z siedzibą w Warszawie umowę przelewu praw z polisy ubezpieczenia nowowynbudowanych w etapach B i C osiedla Wróbla Staw domów od ognia i innych zdarzeń losowych. Umowa została opisana w raporcie bieżącym nr 37/2013 z 20.09.2013;
8. W celu zabezpieczenia wierzytelności banku z tytułu umowy kredytowej w kwocie 9.500 tys. zł, w dniu 27.11.2013 r. Spółka zawarła z SGB - Bank SA z siedzibą w Poznaniu umowę przelewu praw z polisy ubezpieczenia dotyczącej ubezpieczenia ryzyk budowlanych budowy III etapu osiedla Wróbla Staw domy wielorodzinne. Umowa została opisana w raporcie bieżącym nr 49/2013 z 27.11.2013;
9. W celu zabezpieczenia wierzytelności banku z tytułu umowy kredytowej w kwocie 36.214 tys. zł, w dniu 17.12.2013 r. Hotel Mikołajki Sp. z o.o. zawarł z Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski SA z siedzibą w Warszawie umowę przelewu praw z polisy ubezpieczenia budynków i budowli położonych w Mikołajkach od ognia i innych zdarzeń losowych. Umowa została opisana w raporcie bieżącym nr 49/2013 z 27.11.2013.

Umowy o współpracy lub kooperacji

Grupa Kapitałowa INPRO SA nie zawierała w 2013 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 nocie 33 skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok obrotowy 2013.

16. Informacje o zaciągniętych kredytach i pożyczkach.

Kredyty wypowiedziane.

Zarówno w okresie sprawozdawczym 2013 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 2013 r. zostały zawarte następujące umowy o kredyt:

1. W dniu 06.03.2013 r. INPRO SA podpisała z Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski SA z siedzibą w Warszawie umowę kredytu obrotowego 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 opisana w raporcie bieżącym nr 5/2013 z 07.03.2013;
2. W dniu 18.03.2013 r. INPRO SA podpisała z Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski SA z siedzibą w Warszawie umowę kredytu obrotowego 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 19.03.2013;

3. W dniu 19.09.2013 r. INPRO SA podpisała z Alior Bank SA z siedzibą w Warszawie umowę kredytu obrotowego w kwocie 10.000.000 zł, przeznaczonego na refinansowanie kosztów budowy domów jednorodzinnych na etapach B i C osiedla Wróbla Staw w Gdańsku. Umowa została opisana w raporcie bieżącym nr 37/2013 z 20.09.2013;
4. W dniu 27.11.2013 r. INPRO SA podpisała z SGB – Bank SA z siedzibą w Poznaniu umowę kredytu obrotowego w kwocie 9.500.000,00 zł, przeznaczonego na finansowanie kosztów budowy etapu III osiedla domów wielorodzinnych Wróbla Staw w Gdańsku Jasieniu. Umowa została opisana w raporcie bieżącym nr 49/2013 z 27.11.2013;

Kredyty spłacone

W 2013 r. Spółka dokonała spłaty następujących kredytów:

1. W dniu 31 stycznia 2013 r. Spółka dokonała całkowitej spłaty kredytu obrotowego w wysokości 18.000.000 zł udzielonego w 2010r. przez Powszechną Kasę Oszczędności Bank Polski SA na finansowanie kosztów budowy projektu Kwartał Kamienic w Gdańsku, ul. Szeroka.
2. W dniu 4 marca 2013 r. Spółka dokonała całkowitej spłaty kredytu obrotowego w wysokości 7.415.162,77 zł udzielonego w 2010r. przez Bank Gospodarki Żywnościowej SA na finansowanie kosztów budowy osiedla domów jednorodzinnych Wróbla Staw etap B i C w Gdańsku Jasieniu.
3. W dniu 22 marca 2013 r. Spółka dokonała całkowitej spłaty kredytu obrotowego w wysokości 4.243.200 zł udzielonego w 2011r. przez Bank Polskiej Spółdzielczości SA na finansowanie kosztów zakupu gruntu położonego w Gdańsku, ul. Olsztyńska, projekt IV Żagiel.
4. W dniu 2 kwietnia 2013 r. Spółka dokonała całkowitej spłaty kredytu obrotowego w wysokości 877.500 zł udzielonego w 2010r. przez Bank Polskiej Spółdzielczości SA na refinansowanie kosztów zakupu gruntu położonego w Mikołajkach, ul. Leśna.
5. W dniu 09.05.2013 r. Dom Zdrojowy Sp. z o.o. dokonał przedterminowej całkowitej spłaty umowy leasingu kapitałowego nieruchomości nr C/GD/2005/073/K z dnia 08.06.2005 (dotyczy leasingu udzielonego przez PKO Leasing S.A. z siedzibą w Łodzi na grunt wraz z budynkiem hotelowym Dom Zdrojowy **** SPA w Jastarni).
6. W dniu 14.08.2013 r. Hotel Mikołajki Sp. z o.o. dokonał całkowitej spłaty umowy kredytu obrotowego w wysokości 4.500 tys. zł udzielonego w 2011 roku przez Powszechną Kasę Oszczędności Bank Polski SA na finansowanie podatku VAT od kosztów budowy obiektu hotelowo – apartamentowego w Mikołajkach.
7. W dniu 26 września 2013 r. Spółka dokonała całkowitej spłaty kredytu obrotowego w wysokości 15.000.000 zł udzielonego w 2012r. przez Bank Polskiej Spółdzielczości SA na finansowanie kosztów budowy osiedla City Park, budynki C i D.

W 2013 r. wystąpiły następujące zmiany w umowach kredytowych:

1. W dniu 26.02.2013 r. Spółka podpisała aneks nr 3 do umowy z Bankiem Polskiej Spółdzielczości SA o kredyt obrotowy w kwocie 10.000.000zł przeznaczony na finansowanie budowy osiedla City Park w Gdańsku, ul. Jana Pawła II / Rzeczypospolitej. W związku z objęciem finansowaniem oprócz budynku C także budynku D, na mocy aneksu podwyższono kwotę kredytu o 5.000.000 zł. Umowa została opisana w raporcie bieżącym nr 3/2013 z 26.02.2013.

2. 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 opisana w raporcie bieżącym nr 4/2013 z 07.03.2013.
3. W dniu 08.05.2013 r. Dom Zdrojowy Sp. z o.o. podpisał z PKO Leasing S.A. z siedzibą w Łodzi, aneks do umowy leasingu kapitałowego nieruchomości nr C/GD/2005/073/K z dnia 08.06.2005 (dotyczy leasingu gruntu wraz z budynkiem hotelowym Dom Zdrojowy **** SPA w Jastarni), na podstawie którego w dniu 09.05.2013 dokonano przedterminowej całkowitej spłaty umowy leasingowej. W związku z tym wygasły także prawne zabezpieczenia spłaty umowy, w tym zastaw na rzecz Leasingodawcy na udziałach, jakimi INPRO uczestniczy w kapitale zakładowym Domu Zdrojowego Sp. z o.o. Umowa została opisana w raporcie bieżącym nr 14/2013 z 09.05.2013.
4. W dniu 08.05.2013 r. Dom Zdrojowy Sp. z o.o. podpisał z PKO Leasing S.A. z siedzibą w Łodzi, aneks do umowy leasingu operacyjnego nr O/GD/2008/07/0206 z dnia 09.07.2008 (leasing jachtu motorowego), na mocy którego zmieniono prawne zabezpieczenia spłaty kredytu, w tym zniesiono poręczenie wekslowe INPRO S.A. pod warunkiem prawomocnego wpisu hipoteki do kwoty 476.884,05 zł w księdze wieczystej GD2W/00042989/6, prowadzonej dla nieruchomości położonej w Jastarni.
5. W dniu 09.05.2013 r. Spółka podpisała aneks nr 1 do umowy z Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski SA o kredyt obrotowy przeznaczony na refinansowanie kosztów budowy 44 lokali mieszkalnych i 6 usługowo-handlowych projektu Kwartał Kamienic w Gdańsku, ul. Szeroka. Na mocy aneksu w umowie zmieniono okres udzielenia kredytu na: od 06.03.2013 r. do 31.12.2015 r. – korekta błędnego zapisu: od 06.03.2013 r. do 05.03.2016 r.
6. W dniu 29.05.2013 r. Hotel Mikołajki Sp. z o.o. podpisał z Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski SA z siedzibą w Warszawie aneks do umowy kredytowej finansującej budowę obiektu w Mikołajkach w kwocie 36.214 tys. zł, przesuwający termin wykorzystania oraz rozpoczęcia spłaty kredytu o 3 miesiące, przy zachowaniu daty ostatecznej spłaty. Aneks został opisany w raporcie bieżącym nr 22/2013 z 29.05.2013.
7. W dniu 04.06.2013 r. Spółka podpisała z Bankiem Polskiej Spółdzielczości SA z siedzibą w Warszawie aneks nr 4 do umowy kredytu obrotowego przeznaczonego na finansowanie budowy osiedla City Park w Gdańsku, na mocy którego bezciężarowo odłączono działki pod budynkami A i B, które zostały już oddane do użytkowania.
8. W dniu 01.07.2013 r. Spółka podpisała z Bankiem Polskiej Spółdzielczości SA z siedzibą w Warszawie aneks do umowy kredytu obrotowego przeznaczonego na finansowanie budowy osiedla City Park w Gdańsku, na mocy którego przesunięto okres wykorzystania (do 30.07.2013 r.) oraz rozpoczęcia spłaty kredytu o 1 miesiąc (od 30.08.2013 r.), przy zachowaniu daty ostatecznej spłaty.
9. W dniu 02.07.2013 r. Spółka podpisała aneks do umowy z Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski SA o kredyt obrotowy przeznaczony na finansowanie kosztów budowy projektu Chmielna Park budynek A w Gdańsku, ul. Chmielna. Na mocy aneksu w umowie zmieniono okres udzielenia kredytu na: od 28.08.2012 r. do 31.07.2014 r. (wydłużenie o 1 miesiąc), przesunięto termin wykorzystania kredytu do dnia 30.09.2013 r. (wydłużenie o 3 miesiące) i rozpisano nowy harmonogram spłat.

10. W dniu 01.08.2013 r. Spółka podpisała z Bankiem Polskiej Spółdzielczości SA z siedzibą w Warszawie aneks do umowy kredytu obrotowego przeznaczonego na finansowanie budowy osiedla City Park w Gdańsku, na mocy którego przesunięto okres wykorzystania na dzień 30.10.2013 oraz rozpoczęcia spłaty kredytu na dzień 30.11.2013, przy zachowaniu daty ostatecznej spłaty, tj. dnia 30.06.2014.
11. W dniu 19.08.2013 RUGBY Prefabrykaty Sp. z o.o. podpisała aneks nr 6 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 26.02.2014r., ustalono także, że kwota limitu kredytowego będzie obniżana o 50.000,00 zł w dniach wymagalności odsetek każdego miesiąca, począwszy od dnia 05.09.2013.
12. W dniu 25.11.2013 r. Spółka podpisała aneks do umowy z Alior Bankiem SA o kredyt obrotowy przeznaczony na refinansowanie kosztów budowy osiedla domów jednorodzinnych Wróbla Staw etapy B i C w Gdańsku Jasieniu. Na mocy aneksu w umowie skorygowano zapisy dotyczące prawnych zabezpieczeń kredytu w postaci hipoteki (czyli zmiana numerów ksiąg wieczystych stanowiących o terenach wspólnych osiedla).
13. W dniu 20.12.2013 r. PB DOMESTA Sp. o.o. podpisała aneks do umowy z Bankiem Polska Kasa Opieki SA o kredyt w rachunku bieżącym w wysokości 1.000.000 PLN, prolongujący termin spłaty kredytu o 1 rok oraz podnoszący marżę oprocentowania kredytu o 0,1 p.p. W związku z podpisaniem aneksu do umowy kredytowej, strony w dniu 20.12.2013 r. zawarły także aneks do umowy ustalającej ogólne zasady kredytowania z dnia 11.01.2012.

Szczegółowa informacja dotycząca struktury umów kredytowych na dzień 31.12.2013 r. zamieszczona jest w notcie nr 29 skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok obrotowy 2013.

Pożyczki zaciągnięte

W roku obrotowym 2013 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 2013 r. następujących pożyczek:

Tabela 8. Struktura pożyczek udzielonych przez INPRO SA w 2013 r. (PLN)

Pożyczko biorca	Data umowy pożyczki	Wartość w PLN	Okres obowią- zywania	Spłata	Aktualne zadłużenie	Oprocento- wanie
Dom Zdrojowy Sp. z o.o.	10.10.2013	2 600 000,00	Do 31.08.2015	2 x 1.300.000	2 600 000,00	WIBOR3M + marża
Hotel Mikołajki Sp. z o.o.	11.03.2013	6 000 000,00	Do 31.01.2028	1 x 6 000 000	5 560 000,00	WIBOR3M + marża
Hotel Mikołajki Sp. z o.o.	09.07.2013	6 360 000,00	Do 31.01.2028	1 x 6 360 000	6 360 000,00	WIBOR3M + marża
RAZEM		14 960 000,0			14 520 000,0	

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

W 2013 r. Spółka udzieliła ubezpieczeniową gwarancję należytego wykonania (w kwocie 602.085 zł) i właściwego usunięcia wad (w kwocie 180.625,50 zł) jako zabezpieczenie umowy podpisanej przez INPRO SA z Politechniką Gdańską na opracowanie dokumentacji projektowej i wykonanie remontu pomieszczeń w Bibliotece Głównej Politechniki Gdańskiej oraz remontu holu wejściowego wraz z korytarzami bocznymi w Gmachu Głównym Politechniki Gdańskiej. Termin obowiązywania gwarancji należytego wykonania to 05.10.2014 r., a gwarancji właściwego usunięcia wad to 21.10.2017 r.

W dniu 11.03.2013 r. INPRO SA podpisała z Hotelem Mikołajki Sp. z o.o. aneks (Repertorium A nr 1477 z dnia 11.03.2013) do notarialnej bezwarunkowej umowy przyrzeczenia udzielenia pożyczek (Repertorium A nr 4566/2011 z dnia 05.09.2011). Umowa ta przeznaczona jest na pokrycie ewentualnych dodatkowych kosztów budowy Condohotelu w Mikołajkach wykraczających poza koszty określone w przedłożonym w PKO BP SA biznesplanie oraz spłatę kredytu udzielonego przez Bank. Przedmiotowa pożyczka udzielona zostanie Hotelowi Mikołajki w kwocie odpowiadającej sumie niespłaconych przez Pożyczkobiorcę zobowiązań wynikających z umowy kredytowej podpisanej z PKO BP oraz na pokrycie ewentualnych dodatkowych uzasadnionych kosztów inwestycyjnych.

W związku z podpisaniem przez INPRO SA z Hotelem Mikołajki Sp. z o.o. umowy pożyczki w kwocie 6.000 tys. zł w dniu 11.03.2013 r., Spółka zobowiązana jest do udzielenia Hotelowi Mikołajki pożyczki podporządkowanej w kwocie 440 tys. zł w terminie do dnia 31.03.2014 jako zabezpieczenie kredytu udzielonego Hotelowi Mikołajki przez PKO BP SA – kredyt inwestycyjny z dnia 05.09.2011 r.

W 2013 r. Spółka nie otrzymała żadnych poręczeń.

W dniu 25.09.2013 Sąd Rejonowy w Wejherowie Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Pucku dokonał wpisu w dziale IV księgi wieczystej nr GD2W/00040638/7, hipoteki umownej łącznej do kwoty 30.000.000,00 zł na aktywach Domu Zdrojowego Sp. z o.o. o znacznej wartości, stanowiącej prawne zabezpieczenie spłaty przeprowadzonej przez INPRO SA emisji 2.000 sztuk obligacji.

W 2013 r. przestały obowiązywać następujące poręczenia udzielone przez INPRO SA:

- poręczenie spłaty weksla dla Dom Zdrojowy Sp. z o.o. z tytułu umowy leasingowej (BFL SA: umowa leasingu operacyjnego O/GD/2008/07/206 z dnia 09.07.2008 r. – jacht motorowy) w kwocie 1 543 tys. zł.

W 2013 r. Spółka INPRO SA otrzymała następujące gwarancje:

1. gwarancja zwrotu zaliczki od firmy KONE Sp. z o.o. w kwocie 90.667,35 zł z terminem obowiązywania do dnia 06.06.2013 r.
2. gwarancja zwrotu zaliczki od firmy FAMOS Sp. z o.o. w kwocie 184.500,00 zł z terminem obowiązywania do dnia 20.07.2013 r.
3. gwarancja zwrotu zaliczki od firmy KONE Sp. z o.o. w kwocie 83.538,00 zł z terminem obowiązywania do dnia 06.09.2013 r.
4. gwarancja zwrotu zaliczki od firmy KONE Sp. z o.o. w kwocie 55.123,99 zł z terminem obowiązywania do dnia 19.09.2013 r.
5. gwarancja właściwego wykonania umowy od firmy Keller Polska Sp. z o.o. w kwocie 6.250 zł z terminem obowiązywania do dnia 31.12.2014 r.
6. gwarancja rękojmi i jakości od firmy HALTON Sp. z o.o. w kwocie 6.150 zł z terminem obowiązywania do dnia 31.08.2016 r.

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

W dniu 14.08.2013 roku Spółka wyemitowała 2.000 sztuk obligacji serii A o wartości nominalnej 10.000 zł za sztukę, zabezpieczonych, o wartości łącznej 20.000.000 zł. Środki pieniężne pozyskane z emisji zostały przeznaczone na zakup prawa użytkowania wieczystego gruntu położonego w Gdańsku, przy ul. Grunwaldzkiej o powierzchni 35.611m² za cenę brutto 19.188.000,00zł oraz na finansowanie bieżącej działalności.

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 postępowania 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 nie publikowała prognoz finansowych na 2013 rok.

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

W roku 2013 nie stwierdzono występowania czynników i zdarzeń nietypowych mających wpływ na wynik finansowy za rok obrotowy.

23. Działalność Grupy w ciągu roku obrotowego 2013.

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 2013 r.:

Tabela 9. Budynki oddane do użytkowania w roku 2013 przez INPRO SA i PB DOMESTA Sp. z o.o.

Projekt	Decyzja o pozwoleniu na użytkowanie	Liczba lokali	Rodzaj inwestycji
Gdańsk, City Park budynek B (al. Rzeczypospolitej / Jana Pawła II)	Marzec 2013 r.	84	Mieszkania o podwyższonym standardzie
Gdańsk, City Park budynek C (al. Rzeczypospolitej / Jana Pawła II)	Wrzesień 2013 r.	83	Mieszkania o podwyższonym standardzie
Gdańsk, City Park budynek D (al. Rzeczypospolitej / Jana Pawła II)	Listopad 2013 r.	86	Mieszkania o podwyższonym standardzie
Gdańsk, Osiedle Jabłoniowe (ul. Morełowa) Budynki I i J	Czerwiec 2013 r.	48	Mieszkania popularne
Gdańsk, Chmielna Park budynek A (ul. Chmielna)	Październik 2013 r.	59	Mieszkania o podwyższonym standardzie
Tuchom, Osiedle Golf Park	Czerwiec, Październik 2013 r.	10	Domy jednorodzinne
Gdańsk, Osiedle Wróbla Staw (ul. Jasieńska)	Styczeń, Kwiecień, Czerwiec, Sierpień 2013 r.	34	Domy jednorodzinne
Gdańsk, Osiedle Leszczynowe, budynek 9	Czerwiec 2013 r.	33	Mieszkania popularne
Mikołajki, apartamenty na Wyspie Ptasiej	Wrzesień 2013 r.	26	Apartamenty
Gdańsk, Os. Leszczynowe bud 10	Listopad 2013 r.	33	Mieszkania popularne

Sprzedaż (rozumiana jako ilość podpisanych przedwstępnych umów sprzedaży brutto) na poszczególnych inwestycjach w 2013 r.:

Tabela 10. Sprzedaż INPRO SA wraz z Hotelem Mikołajki Sp. z o.o. oraz PB DOMESTA Sp. z o.o. w podziale na inwestycje w 2013 r.

Projekt	Liczba mieszkań sprzedanych brutto	Rodzaj inwestycji
Gdańsk, Osiedle Nowiec	3 (99,5% narastająco)	Domy jednorodzinne
Gdańsk, Wróbla Staw domy jednorodzinne, Etapy B, C, D	27 (73,7% narastająco)	Domy jednorodzinne
Tuchom, Golf Park, etap A i B	7 (58,7% narastająco)	Domy jednorodzinne
Gdańsk, Kwartał Kamienic	44 (73,3% narastająco)	Apartamenty
Hotel w Mikołajkach	8 (44,9% narastająco)	Apartamenty
Gdańsk, City Park, bud. A - B	18 (98,7% narastająco)	Mieszkania o podwyższonym standardzie
Gdańsk, City Park, bud. C - D	107 (90,6% narastająco)	Mieszkania o podwyższonym standardzie
Gdańsk, City Park, bud. E - F	43 (22,2% narastająco)	Mieszkania o podwyższonym standardzie
Gdańsk, Trzy Żagle, bud. A-C	6 (99,2% narastająco)	Mieszkania o podwyższonym standardzie
Gdańsk, Wróbla Staw mieszkania	7 (100% narastająco)	Mieszkania o podwyższonym standardzie
Gdańsk, Chmielna Park, bud. A	32 (74,9% narastająco)	Mieszkania o podwyższonym standardzie
Gdańsk, IV Żagiel	49 (28,6% narastająco)	Mieszkania o podwyższonym standardzie
Wróbla Staw domy wielorodzinne etap III	47 (43,3% narastająco)	Mieszkania o podwyższonym standardzie
Gdańsk, Osiedle Jabłoniowa I etap	5 (100% narastająco)	Mieszkania popularne
Gdańsk, Osiedle Jabłoniowa II etap	40 (100% narastająco)	Mieszkania popularne
Gdańsk, Osiedle Leszczynowe budynki 8, 9, 10, 11 (DOMESTA)	56	Mieszkania popularne
RAZEM SPRZEDAŻ BRUTTO	435(Inpro)+8(Hotel Mikołajki) +56 (Domesta)= 499	

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, w tym lokale objęte programem Mieszkanie dla Młodych
- 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 (zmniejszenie oferty mieszkaniowej, rosnący popyt),
- działania regulacyjne rządu, w szczególności uchwalenie we wrześniu ustawy dotyczącej programu „Mieszkanie dla młodych”, przyjęcie ustawy o ochronie praw nabywców mieszkań i wejście w życie rekomendacji S3,

- 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 Grupy, uwzględniające czynniki wyżej wymienione oraz ryzyka działalności deweloperskiej opisane w punkcie 5, wskazują na uzyskanie w 2014 roku poziomu przychodów ze sprzedaży Grupy na poziomie niższym o około 10% - 15% w porównaniu do 2013 r., z uwagi na mniejszą ilość projektów planowanych do oddania do użytkowania w ramach działalności INPRO SA.

Zgodnie ze strategią Spółki zakładana jest dalsza ekspansja na rynek mieszkań w dobrej lokalizacji, o dobrej jakości i o rozsądnej cenie oraz na rynek mieszkań popularnych, który to rynek okazał się być bardziej dostosowany do ostatnio obserwowanych wahań koniunktury, przede wszystkim z uwagi na możliwość zakupu lokalu w ramach programów: „Rodzina na swoim” i „Mieszkanie dla młodych”.

Spółka dokonała weryfikacji projektów budowlanych planowanych inwestycji – w dalszym ciągu występuje popyt na mieszkania tańsze i zdecydowanie mniejsze w poszczególnych kategoriach wielkościowych.

Prowadzone są intensywne prace nad pozyskaniem nowych atrakcyjnych lokalizacji, zapewniających dalszy rozwój przedsiębiorstwa.

W 2014 roku INPRO SA planuje wprowadzić do oferty sprzedaży pierwsze mieszkania z projektu bardzo atrakcyjnie położonego w Gdańsku Oliwie, przy ul. Grunwaldzkiej (grunt zakupiony od TVP SA), planowane jest także rozpoczęcie sprzedaży lokali na Kwartale Uniwersyteckim na Gdańskim Przymorzu.

25. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem.

W ciągu 12 miesięcy 2013 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 wynagrodzenie 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 2013 r. wartość wynagrodzeń, nagród i korzyści wypłaconych, należnych lub potencjalnie należnych odrębnie dla każdej z osób zarządzających i nadzorujących Spółki przedstawia się następująco:

Tabela 11. Wartość wynagrodzeń wypłaconych członkom organów INPRO SA w 2013 r. (PLN)

		<i>W spółce</i>	<i>Wynagrodzenie ze stosunku pracy w INPRO SA</i>	<i>Dywidendy wypłacone w 2013 r.</i>	<i>W innych podmiotach grupy</i>
1.	ZARZĄD - wynagrodzenie z umowy cywilnoprawnej Management s.c.				
	Piotr Stefaniak	658 222			
	Krzysztof Maraszek	658 222			
	Zbigniew Lewiński	658 222			
	RAZEM	1 974 666			
2.	RADA NADZORCZA W GRUPIE				
	Piotr Stefaniak				39 600,00
	Krzysztof Maraszek				39 600,00
	Zbigniew Lewiński				39 600,00
	RAZEM				118 800,00
3.	RADA NADZORCZA INPRO SA				
	Jerzy Glanc	14 000,00			
	Krzysztof Gąsak	12 000,00			
	Robert Maraszek	10 000,00	125 519,80		
	Wojciech Stefaniak	9 200,00			
	Szymon Lewiński	9 200,00			
	RAZEM	54 400,00	125 519,80		
	RAZEM	2 029 066	125 519,80	0,00	118 800,00

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 31.12.2013 r. przedstawiał się następująco:

Tabela 12. Członkowie Zarządu posiadający akcje INPRO SA na dzień 31.12.2013 r.

	<i>Akcje Ilość akcji</i>	<i>Akcje Wartość nominalna</i>
Zarząd		
Piotr Stefaniak - Prezes Zarządu	8.460.000	846.000,00 zł
Zbigniew Lewiński – Wiceprezes Zarządu	9.460.000	946.000,00 zł
Krzysztof Maraszek – Wiceprezes Zarządu	10.010.000	1.001.000,00 zł
Razem	27.930.000	2.793.000,00 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 - 162 udziały o wartości nominalnej 10.000 zł każdy. Pan Piotr Stefaniak odkupił w XI 2013 roku od Pana Krzysztofa Maraszka 54 udziały o wartości nominalnej 10.000 zł każdy oraz od Pana Zbigniewa

- Lewińskiego 54 udziały o wartości nominalnej 10.000 zł każdy, w ten sposób uzyskując łącznie 100% udziałów w kapitale tej jednostki (1.620.000 zł),
- Przedsiębiorstwo Instalacyjne „ISA” Sp. z o.o., która jest jednostką powiązaną osobowo poprzez Pana Piotra Stefaniaka (90 udziałów o wartości nominalnej 200 zł każdy), Krzysztofa Maraszka (90 udziałów o wartości nominalnej 200 zł każdy), Zbigniewa Lewińskiego (90 udziałów o wartości nominalnej 200 zł każdy), posiadających łącznie 67,5% udziałów w kapitale tej jednostki (80.000 zł),
 - INPRO MANAGEMENT Zbigniew Lewiński, Krzysztof Maraszek 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 03.07.2013 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 01.01.2013 r. – 30.06.2013 r. – wynagrodzenie 9.000,00 zł,
- b) przeglądu śródrocznego sprawozdania skonsolidowanego Grupy INPRO SA za okres 01.01.2013 r. – 30.06.2013 r. – wynagrodzenie 9.000,00 zł,
- c) badania jednostkowego sprawozdania finansowego INPRO SA za okres 01.01.2013 r. – 31.12.2013 r. – wynagrodzenie 19.000,00 zł,
- d) badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy INPRO za okres 01.01.2013 r. – 31.12.2013 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 03.07.2013 r. na badanie rocznego sprawozdania finansowego wg stanu na dzień 31.12.2013 r., sporządzonego według PSR – wynagrodzenie 10.000,00 zł,
- b) Dom Zdrojowy Sp. z o. o. – w dniu 03.07.2013 r. na badanie rocznego sprawozdania finansowego wg stanu na dzień 31.12.2013 r., sporządzonego według PSR – wynagrodzenie 8.000,00 zł
- c) PB Domesta Sp. z o. o. – w dniu 03.07.2013 r. na badanie rocznego sprawozdania finansowego wg stanu na dzień 31.12.2013r., sporządzonego według PSR – wynagrodzenie 14.000,00 zł.
- d) Hotel Mikołajki Sp. z o. o. – w dniu 03.07.2013 r. na przegląd śródrocznego sprawozdania finansowego za okres 01.01.2013 r. - 30.06.2013 r. sporządzonego według PSR – wynagrodzenie 4.000,00 zł oraz na badanie rocznego sprawozdania finansowego wg stanu na dzień 31.12.2013 r., sporządzonego według PSR – wynagrodzenie 8.000,00 zł,

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.

Wszystkie podane wyżej kwoty są kwotami 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 2013 INPRO SA nie dokonało żadnej transakcji dotyczącej nabycia akcji własnych.

34.Opis istotnych pozycji pozabilansowych.

Pozycje pozabilansowe opisane zostały w punkcie 18, a mianowicie: bezwarunkowa umowa przyrzeczenia udzielenia pożyczek podporządkowanych dla spółki Hotel Mikołajki Sp. z o.o. oraz zobowiązanie INPRO SA do udzielenia spółce Hotel Mikołajki pożyczki podporządkowanej w kwocie 440tys zł.

35. Istotne wydarzenia po dniu bilansowym.

- a) W dniu 08.01.2014 r. INPRO SA podpisała z Pol-Turist SP. z o.o. umowę o wykonanie w systemie Generalnego Wykonawstwa kompleksowych robót związanych z remontem i rozbudową Hotelu Aubrecht w Pokrzywnicy w terminie do 30.10.2014 roku. Wartość umowy nie przekracza 10% kapitałów własnych Spółki.
- b) W dniu 13.01.2014 r. Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku III Wydział Ksiąg Wieczystych dokonał wpisu w dziale IV księgi wieczystej nr GD1G/00159959/6 hipoteki umownej do kwoty 12.350 tys. zł na aktywach INPRO SA o znacznej wartości, stanowiącej prawne zabezpieczenie spłaty kredytu w kwocie 9.500 tys. zł udzielonego przez SGB – Bank SA z siedzibą w Poznaniu.
- c) W dniu 20.01.2014 r. dwa tysiące sztuk obligacji serii A o wartości nominalnej 20.000 tys. zł INPRO SA zostało wprowadzonych do alternatywnego systemu obrotu na Catalyst. Jako dzień pierwszego notowania wyznaczono 24 stycznia 2014 roku.
- d) W dniu 20.01.2014 r. Zarząd Spółki podpisał z Hotelem Mikołajki Sp. z o.o. aneks nr 2 do umowy nr 4359/2011 z dnia 01.08.2011r., na wykonanie w Systemie Generalnego Wykonawstwa Zespołu Hotelowo-Apartamentowego zlokalizowanego na nieruchomości położonej w Mikołajkach przy ul. Okrężnej oraz na Wyspie Ptasiej.
Aneks został zawarty jako skutek wykonania szeregu robót dodatkowych określonych w protokołach konieczności i zgodnie z aneksem łączne wynagrodzenie INPRO SA jako wykonawcy zostało określone na kwotę 71.184.685,43 zł netto, a termin wykonania prac dodatkowych został określony na dzień 31.01.2014 r. Aneks opisany został w raporcie bieżącym nr 4/2014 z 20.01.2014.

- e) W dniu 06.02.2014 r. Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku III Wydział Ksiąg Wieczystych dokonał wpisu w dziale IV księgi wieczystej nr GD1G/00260693/7, GD1G/00256721/2 i GD1G/00257490/0 hipoteki umownej łącznej do kwoty 15.000 tys. zł na aktywach INPRO SA o znacznej wartości, stanowiącej prawne zabezpieczenie spłaty kredytu w kwocie 10.000 tys. zł udzielonego przez Alior Bank SA z siedzibą w Warszawie.
- f) W dniu 7 lutego 2014 r. Spółka podpisała aneks nr 2 do umowy z Alior Bankiem SA o kredyt obrotowy przeznaczony na refinansowanie kosztów budowy osiedla domów jednorodzinnych Wróbla Staw etapy B i C w Gdańsku Jasieniu. Na mocy aneksu w umowie skorygowano zapisy dotyczące obowiązku utrzymania wpływów na rachunki w banku (zmniejszenie wymaganego limitu).
- g) W dniu 7 lutego 2014 r. Spółka podpisała z Alior Bankiem SA umowę o kredyt obrotowy w kwocie 4.300.000,00 zł przeznaczony na refinansowanie części nakładów poniesionych na zakup gruntu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniowo – usługową w Gdańsku, przy Al. Rzeczypospolitej (część osiedla City Park). Umowa została opisana w raporcie bieżącym 6/2014 z 07.02.2014;
- h) W dniu 24.02.2014 r. Rugby Prefabrykaty Sp. z o.o. podpisała z BNP Paribas Bank Polska SA aneks do umowy kredytu w rachunku bieżącym w kwocie 200 tys. zł. Na mocy aneksu między innymi wydłużono okres udostępnienia kredytu do dnia 26.08.2014 r., ustalono także, że kwota limitu kredytowego będzie obniżana o kwotę 25.tys. zł piątego dnia każdego miesiąca, poczynwszy od dnia 05.03.2014.
- i) W dniu 11.03.2014 r. INPRO SA podpisała jako Pożyczkodawca z Hotelem Mikołajki Sp. z o.o. jako Pożyczkobiorcą umowę pożyczki w kwocie 13.025.170,25 zł z terminem spłaty na 31.01.2028 r. Umowa została opisana w raporcie bieżącym nr 9/2014 z 11.03.2014.
- j) W dniu 12.03.2014 r. INPRO SA podpisała z Hotelem Mikołajki Sp. z o.o. umowę częściowej kompensaty pożyczki opisanej w punkcie powyżej. Umowa została opisana w raporcie bieżącym nr 10/2014 z 12.03.2014.

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

Gdańsk, 21.03.2014 r.