

List Prezesa Zarządu INPRO SA

Szanowni Państwo,

Z przyjemnością składam na Państwa ręce Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej INPRO SA wraz ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za rok 2014.

Rok ubiegły był bardzo ciekawym rokiem dla spółek rynku deweloperskiego. Z jednej strony, przy utrzymującym się tempie wzrostu gospodarczego i niskich stopach procentowych, zanotowano bardzo wysoki poziom sprzedaży (rozumianej jako ilość podpisanych umów deweloperskich / przedwstępnych). Z drugiej strony wielkość obrotów spółek uzależniona jest od cyklu deweloperskiego i tak jak to miało miejsce w przypadku INPRO SA, termin zakończenia oraz liczba projektów oddanych do użytkowania w 2014 roku, bezpośrednio determinowały skalę przychodów.

W pierwszym kwartale 2014 roku mieszkania zakupiło wiele osób, które wstrzymywały się w 2013 roku z transakcją czekając na nowy program „Mieszkanie dla Młodych”. W roku ubiegłym wystąpiła również mobilizacja nabywców pragnących skorzystać z ostatnich miesięcy, w których można było zaciągnąć kredyt na 95% wartości mieszkania. Skutkowało to wysokim poziomem wpłaconych zaliczek na poczet zakupu lokali i podwyższyło płynność finansową spółek takich jak INPRO SA.

Grupa INPRO SA umocniła swoją pozycję na rynku trójmiejskim dzięki znajomości potrzeb i preferencji klientów oraz zaangażowaniu całego zespołu pracowników. Od stycznia do grudnia 2014 roku Grupa sprzedała łącznie 421 mieszkań i domów netto (w rozumieniu umów przedwstępnych uwzględniających rezygnacje), czyli niemal identycznie jak w roku poprzednim (wzrost o 0,5%). Śmiało można powiedzieć, iż gdyby nie opóźniające się procedury banku (okres przedświadczeniowy) dotyczące podpisania umowy rachunku powierniczego dla przedsięwzięcia Wróbla Staw domy wielorodzinne etap I, sprzedaż netto za ubiegły rok byłaby wyższa od rekordowego dotychczas 2010 roku (426 umowy).

Podkreślić należy, iż przy tak dużym poziomie sprzedaży, w przedmiotowym okresie Grupa INPRO SA wprowadziła do sprzedaży jedynie 157 lokali w następujących projektach: Wróbla Staw domy wielorodzinne etap II, Osiedle Leszczynowe budynek nr 12. Nowe projekty przygotowywane przez INPRO SA zasilą ofertę sprzedażową w roku bieżącym, np.

www.inpro.com.pl

przeprojektowane osiedle Kwartał Uniwersytecki w Gdańsku Przymorze, dla którego pozwolenie na budowę zostało wydane pod koniec stycznia 2015 roku.

Przychody ze sprzedaży osiągnięte przez Grupę w 2014 roku były o 17% niższe r/r i wyniosły ponad 147,7 mln zł. Grupa w 2014 roku wydała mniej lokali aniżeli rok wcześniej (334 sztuki w porównaniu do 468). Pomimo wysokiego poziomu sprzedaży na projektach ukończonych w 2014 roku, udział klientów, którzy nie wpłacili 100 % wartości mieszkania był wysoki, co obiektywnie wstrzymało proces wydania części zakupionych lokali, a tym samym uniemożliwiło zaksięgowanie z tego tytułu przychodów. Jednocześnie z uwagi na sytuację na rynku deweloperskim i konieczność stosowania różnorodnych promocji, wypracowany zysk netto stanowił 6 % przychodów ze sprzedaży w porównaniu z 8 % w roku poprzednim.

Pomimo niższego poziomu przychodów zanotowanego w roku ubiegłym, Spółce udało się zgromadzić środki pieniężne niezbędne do całkowitego przedterminowego wykupu 2.000 sztuk obligacji o wartości nominalnej 10.000 zł każda, ewidencjonowanych w alternatywnym obrocie na rynku Catalyst. Przedterminowy wykup miał miejsce 11 marca 2015 roku.

Do dnia publikacji niniejszego raportu, spółka INPRO SA uruchomiła sprzedaż I etapu osiedla Wróbla Staw domy wielorodzinne. Do końca bieżącego roku planujemy wprowadzić do sprzedaży także: 130 lokali w Gdańsku na Wyspie Spichrzów (Chmielna Park budynek C), łącznie 54 domy jednorodzinne w ramach osiedli Wróbla Staw i Golf Park, pierwsze 100 lokali na osiedlu w Gdyni przy ul. Wielkopolskiej, wspomniany wcześniej projekt Kwartał Uniwersytecki (175 lokali) oraz pierwsze budynki (90 mieszkań) z projektu o bardzo atrakcyjnej lokalizacji, to jest w Gdańsku Oliwie przy ul. Grunwaldzkiej (grunt zakupiony w 2013 roku od TVP SA). Przedsiębiorstwo Budowlane Domesta Sp. z o.o. zamierza natomiast uruchomić sprzedaż lokali w dwóch budynkach na Osiedlu Leszczynowym (łącznie 52 mieszkania). Pozwoli nam to utrzymać wysoki poziom transakcji sprzedaży w 2015 roku.

Chciałbym podziękować wszystkim naszym akcjonariuszom za niesłabnące zaufanie oraz pracownikom za dotychczasowe zaangażowanie i wniesiony wkład w rozwój Grupy. Dołożymy wszelkich starań do skutecznej i konsekwentnej realizacji naszej strategii, osiągania jak najlepszych wyników finansowych oraz stałego wzrostu wartości Grupy Kapitałowej INPRO SA.

Piotr Stefaniak

Prezes Zarządu Inpro SA

www.inpro.com.pl