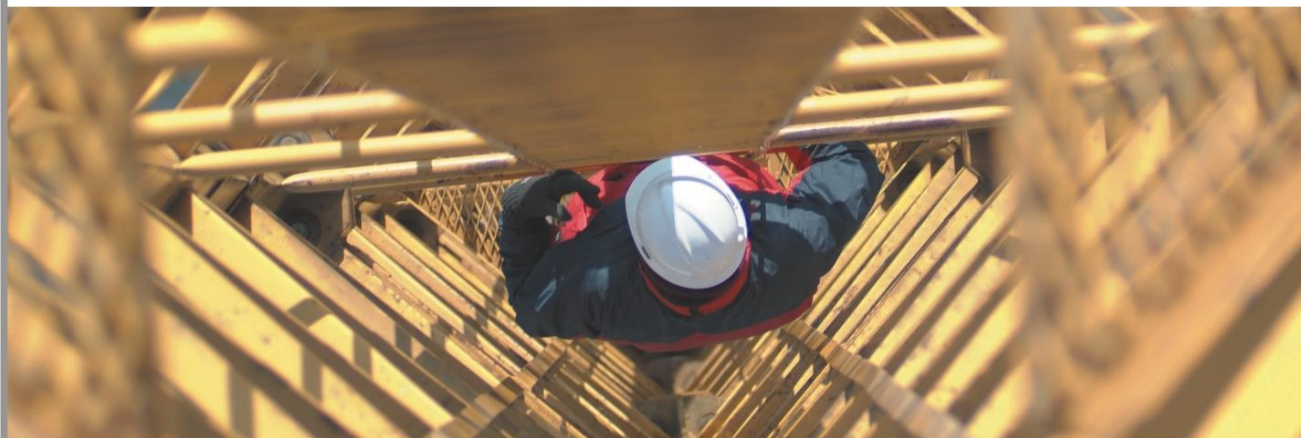


inpro



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ
INPRO SA
W 2015 ROKU.**

spółka
notowana na
GPW

GDAŃSK, 21 MARCA 2016 r.

inpro.com.pl

Zatwierdzenie
Sprawozdania Zarządu z działalności
Grupy Kapitałowej INPRO SA
w 2015 roku.

Gdańsk, 21 marca 2016 roku

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

Spis treści

1.	Informacje podstawowe.	5
2.	Struktura Grupy Kapitałowej.....	6
3.	Struktura kapitałów INPRO SA.	7
4.	Sytuacja w branży.....	8
5.	Istotne czynniki ryzyka i zagrożenia.	10
6.	Kierunki rozwoju Grupy Kapitałowej INPRO SA.....	12
7.	Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego w Spółce INPRO SA w 2015 r.	12
8.	Skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz zasady jego sporządzania.	23
9.	Zdarzenia mające znaczący wpływ na działalność oraz wyniki finansowe Grupy Kapitałowej.	24
10.	Ocena zarządzania zasobami finansowymi Grupy.	25
11.	Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych, w odniesieniu do wielkości posiadanych środków i do możliwych zmian w strukturze finansowania działalności.....	26
12.	Informacja o podstawowych produktach Grupy Kapitałowej INPRO SA.	26
13.	Rynki zbytu i kanały dystrybucji.....	28
14.	Informacje o zawartych umowach znaczących dla działalności Grupy Kapitałowej.	29
15.	Informacje o istotnych transakcjach zawartych przez INPRO SA lub jednostkę zależną z podmiotami powiązаныmi na innych warunkach niż rynkowe.....	32
16.	Informacje o zaciągniętych kredytach i pożyczkach.	32
17.	Informacja o udzielonych w roku obrotowym pożyczkach.	34
18.	Informacja o udzielonych i otrzymanych w danym roku obrotowym poręczeniach i gwarancjach.	34
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.	35
22.	Czynniki i zdarzenia nietypowe mogące mieć wpływ na wynik finansowy.	35
23.	Działalność Grupy w ciągu roku obrotowego 2015.	35
24.	Czynniki istotne dla rozwoju oraz perspektywy rozwoju.....	36
25.	Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem.	37
26.	Umowy zawarte z osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę.....	37
27.	Wartość wynagrodzeń, nagród i korzyści, dla każdej z osób zarządzających i nadzorujących Spółki.	38
28.	Polityka wynagrodzeń w Spółce.....	39
29.	Łączna liczba i wartość nominalna wszystkich akcji (udziałów) Spółki oraz akcji i udziałów w jednostkach powiązanych, będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących Spółki.....	40

30.	Informacje o znanych Spółce umowach, w wyniku których mogą nastąpić w przyszłości zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy.	40
31.	Informacje o systemie kontroli akcji pracowniczych.	40
32.	Polityka w zakresie działalności sponsoringowej, charytatywnej i innej o zbliżonym charakterze.	41
33.	Informacje dotyczące umów z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdania finansowego i przeglądu sprawozdania finansowego.	41
34.	Osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju.....	42
35.	Nabycie akcji własnych.	42
36.	Opis istotnych pozycji pozabilansowych.....	42
37.	Istotne wydarzenia po dniu bilansowym.	42

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 roku 1992 Spółka rozszerzyła ofertę handlową poprzez podjęcie działalności deweloperskiej.

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 (Spółka 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, żelbetonowych; wykonaniem i montażem konstrukcji stalowych dla budownictwa ogólnego, przemysłowego i komunalnego (inBet Sp. z o.o.),
- instalacjami sanitarno – grzewczymi (PI ISA Sp. z o.o.).

2. Struktura Grupy Kapitałowej.

Strukturę Grupy Kapitałowej oraz udział Spółki w kapitale podstawowym podmiotów zależnych na dzień 31.12.2015 r., objętych konsolidacją pełną w sprawozdaniu finansowym, prezentuje poniższa tabela:

Tabela 2. Struktura Grupy Kapitałowej INPRO SA wg stanu na 31.12.2015 r. – jednostki objęte konsolidacją pełną.

Podmiot	Siedziba	Udział w kapitale podstawowym	Kapitał podstawowy	Przedmiot działalności
inBet Sp. z o.o. (dawniej: RUGBY Prefabrykaty Sp. z o.o.)	Kolbudy	72 %	9.695.672 zł	Produkcja elementów betonowych, żelbetonowych i stalowych
Dom Zdrojowy Sp. z o.o.	Jastarnia	100 %	19.140.385 zł	Usługi hotelowe
Przedsiębiorstwo Budowlane DOMESTA Sp. z o.o.	Gdańsk	59,57 %	300.800 zł	Działalność deweloperska (mieszkania popularne)
Hotel Mikołajki Sp. z o.o.	Mikołajki	100%	15.780.000 zł	Usługi hotelowe
Przedsiębiorstwo Instalacyjne ISA Sp. z o.o.	Gdańsk	76,92 %	80.000 zł	Instalacje sanitarno - grzewcze

W okresie sprawozdawczym zakończonym dnia 31 grudnia 2015 r. :

1) Skład Grupy Kapitałowej INPRO SA zmienił się w poniższym zakresie:

- a) W dniu 06.11.2014 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki inBet Sp. z o.o. (na dzień Zgromadzenia RUGBY Prefabrykaty Sp. z o.o.) podjęło uchwałę, na mocy której podwyższony został kapitał zakładowy spółki z kwoty 5.331.200 zł do kwoty 6.331.192 zł, tj. o kwotę 999.992 zł, w drodze ustanowienia nowych 17.857 udziałów o wartości 56 zł każdy z wyłączeniem prawa pierwszeństwa wspólnika Pana Andrzeja Meronk do objęcia nowo ustanowionych udziałów. Kapitał został pokryty wkładem pieniężnym i w całości objęty przez INPRO SA. W wyniku podwyższenia kapitału ilość udziałów w spółce w posiadaniu INPRO SA wyniosła 66.409 udziały, tj. 58,74 % w kapitale zakładowym. Podwyższenie kapitału zostało zarejestrowane przez KRS w dniu 16.02.2015 r.
- b) W dniu 14.05.2015 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki inBet Sp. z o.o. podjęło uchwałę, na mocy której podwyższony został kapitał zakładowy spółki z kwoty 6.331.192 zł do kwoty 9.331.168 zł, tj. o kwotę 2.999.976 zł, w drodze ustanowienia nowych 53.571 udziałów o wartości 56 zł każdy z wyłączeniem prawa pierwszeństwa wspólnika Pana Andrzeja Meronk do objęcia nowo ustanowionych udziałów. Kapitał został pokryty wkładem pieniężnym i w całości objęty przez INPRO SA. W wyniku podwyższenia kapitału ilość udziałów w spółce w posiadaniu INPRO SA wynosi 119.980 udziały, tj. 72 % w kapitale zakładowym. Podwyższenie kapitału zostało zarejestrowane przez KRS w dniu 17.06.2015 r.
- c) W dniu 21.05.2015 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Domu Zdrojowego Sp. z o.o. podjęło uchwałę nr 1/2015 o zmianie siedziby spółki na adres: 84-140 Jastarnia, ul. Tadeusza Kościuszki 2A. Zmiana siedziby została zarejestrowana przez KRS w dniu 22.06.2015 r.
- d) W dniu 21.05.2015 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Hotel Mikołajki Sp. z o.o. podjęło uchwałę nr 1/2015 o zmianie siedziby spółki na adres: 11-730

Mikołajki, Al. Spacerowa 11. Zmiana siedziby została zarejestrowana przez KRS w dniu 16.07.2015 r.

- e) W dniu 27.05.2015 r. została zawarta umowa sprzedaży, na podstawie której INPRO S.A. zakupiło od Pana Cypriana Maj 20 udziałów o wartości nominalnej 800zł każdy w spółce Przedsiębiorstwo Budowlane DOMESTA Sp. z o. o. Po zarejestrowaniu umowy przez KRS INPRO SA posiada w PB DOMESTA Sp. z o.o. łącznie 224 udziały o łącznej wartości 179.200 zł, co stanowi 59,57 % w kapitale zakładowym. Zmiana struktury udziałowców została zarejestrowana w KRS w dniu 27.08.2015 r.
- f) W dniu 01.07.2015 r. Spółka zawarła trzy umowy zakupu łącznie 270 udziałów w Przedsiębiorstwie Instalacyjnym ISA Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku. Na mocy podpisanych umów INPRO S.A. zakupiła od każdego z członków Zarządu INPRO S.A., czyli od Pana Piotra Stefaniaka, od Pana Krzysztofa Maraszka i od Pana Zbigniewa Lewińskiego po 90 udziałów o wartości nominalnej 200 zł każdy. Po zakupie udziałów INPRO S.A. posiada w spółce PI ISA Sp. z o.o. łącznie 270 udziałów o wartości nominalnej 54.000 zł, dających łącznie 76,92 % w kapitale tej jednostki (80.000 zł). Umowa zakupu została zarejestrowana w KRS w dniu 07.09.2015 r.
- g) W dniu 09.07.2015 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Hotelu Mikołajki Sp. z o.o. na podstawie uchwały nr 5/2015 nałożyło na jedynego wspólnika spółki (czyli INPRO SA) obowiązek wniesienia zwrotnej dopłaty do kapitału w wysokości 2.227,48 zł na każdy posiadany udział, czyli łącznie kwotę 35.149.634,40 zł. Dopłaty wniesione w dniu 09.07.2015 r. zostały przeznaczone na spłatę zaległych zobowiązań z tytułu nieopłaconych faktur za Generalne Wykonawstwo budowy hotelu w Mikołajkach oraz na spłatę pożyczek podporządkowanych udzielonych przez INPRO SA.
- h) W dniu 17.09.2015 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki inBet Sp. z o.o. podjęło uchwałę, na mocy której podwyższony został kapitał zakładowy spółki z kwoty 9.331.168 zł do kwoty 9.695.672 zł, tj. o kwotę 364.504 zł, w drodze ustanowienia nowych 6.509 udziałów o wartości 56 zł każdy. Nowe udziały zostały objęte w następujący sposób: INPRO SA objęło 4.687 udziałów o wartości łącznej 262.472 zł, Pan Andrzej Meronk objął 1.822 udziały o wartości łącznej 102.032zł. Kapitał został pokryty wkładem pieniężnym i objęty przez INPRO SA i Pana Andrzeja Meronk odpowiednio do objętych udziałów. Po zarejestrowaniu podwyższenia kapitału ilość udziałów w spółce w posiadaniu INPRO SA wynosi 124.667 udziałów, co stanowi w dalszym ciągu 72 % w kapitale zakładowym. Uchwała została zarejestrowana w KRS w dniu 04.11.2015 r.

2) Grupa nie zaniechała żadnego rodzaju prowadzonej działalności.

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

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

3. Struktura kapitałów INPRO SA.

Według stanu na 31.12.2015 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 31.12.2015 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 31.12.2015 r. wyniosły łącznie: 228.816.843,55 zł.

Tabela 4. Struktura akcjonariatu Jednostki Dominującej na dzień 21.03.2016 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%

Według najlepszej wiedzy Spółki w porównaniu do stanu na dzień 30.06.2015 r. nie wystąpiły żadne znaczące zmiany w strukturze akcjonariatu. W okresie II półrocza 2015r. i do dnia przekazania niniejszego raportu akcjonariusze nie informowali o zmianie stanu posiadania akcji INPRO SA.

4. Sytuacja w branży.

Realny wzrost PKB w Polsce w 2015 roku był jeszcze mocniejszy aniżeli rok wcześniej (3,6 proc. w porównaniu do 3,3 proc.). Aktywność gospodarcza była silna ze względu na wspierający ją solidny stały popyt krajowy, wzmocniony przez poprawę sytuacji na rynku pracy i wzrost realnych dochodów (przeciętne wynagrodzenie brutto w 2015 roku wzrosło w porównaniu z rokiem ubiegłym o 4,2 proc.). Według wstępnych szacunków GUS w 2015 roku zmniejszył się wskaźnik stopy bezrobocia i utrzymała się deflacja - wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych wyniósł 99,1 % r/r.

Ocena sytuacji w branży deweloperskiej¹

Zgodnie z raportem firmy doradczej REAS po raz kolejny: „branża deweloperska ma za sobą wyjątkowo dobry rok” w historii swojej działalności. Rok 2015 był ostatnim rokiem, w którym można było zaciągnąć kredyt z 10 % udziałem własnym. Popyt był pobudzany

¹ Dane na podstawie REAS Rynek mieszkaniowy w Polsce IV kwartał 2015 r. oraz opracowanie własne.

przez kilka czynników takich jak: stosunkowo stabilne ceny mieszkań, utrzymująca się deflacja, korzystne dla kredytobiorców stopy procentowe oraz wzrost dochodów. Duże oddziaływanie na sprzedaż miał także program „Mieszkanie dla Młodych” – spółki dobrze dostosowały swoją ofertę do zasad programu.

W roku 2015 firmy deweloperskie wprowadziły do sprzedaży w sześciu aglomeracjach (Kraków, Łódź, Poznań, Trójmiasto, Wrocław, Warszawa) 51,9 tys. mieszkań, czyli o 9 % więcej niż w poprzednim roku.

Jednocześnie sprzedano 51,8 tysięcy lokali, czyli o 20% więcej niż w całym 2014 roku.

Liczba mieszkań znajdujących się w sprzedaży na koniec grudnia 2015 roku w sześciu aglomeracjach wyniosła 48,7 tys. co stanowi wzrost o 4 % w porównaniu do stanu na koniec 2014 roku.

Trójmiejski rynek sprzedaży nowych mieszkań zachowywał się w 2015 r. podobnie jak inne rynki największych polskich aglomeracji, z tą różnicą, że średnia cena brutto mieszkań w ofercie znacznie wzrosła – a mianowicie o 6,7 % r/r. Rynek Trójmiejski, tak jak w latach poprzednich, był jednym z największych beneficjentów programu MDM (wzrost współczynnika liczby złożonych wniosków o dopłatę do sprzedanych mieszkań o 31 %).

W trójmiejskiej ofercie sprzedaży na koniec roku 2015 było o 1,1 % mniej mieszkań niż w roku ubiegłym.

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

Rok 2015 był bardzo udany także dla polskich obiektów hotelowych. Wiele z nich zanotowało rekordowe wyniki w swojej historii. Z przeprowadzonych badań wynika, że dla 68 % z nich był on lepszy niż rok 2014. Obłożenie hoteli w największych miastach wzrosło o 3–5 %, w większości z nich wzrosła też średnia cena o 3–4 %. Przełożyło się to wzrosty RevPAR-u o 6–12 %.

Według danych STR Global w roku 2015 koniunktura w polskim hotelarstwie bardzo się poprawiła, a w 2016 roku zapewne będzie jeszcze lepsza. Opinie te wynikają nie tylko z faktu rosnącej gospodarki, która dzięki temu dostarcza do hoteli gości biznesowych oraz gości turystycznych, pewnych swoich coraz wyższych pensji, ale też nieoczekiwanie z sytuacji geopolitycznej. Polska staje się coraz chętniej wybierana zarówno przez samych Polaków, jak i obcokrajowców na wypoczynek, dzięki temu, że jest ona postrzegana jako jedno z bezpieczniejszych miejsc, nawet w samej Europie. Do tego dochodzi też znaczący rozwój infrastruktury komunikacyjnej.

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.

² Dane na podstawie opracowań własnych oraz na podstawie materiałów prezentowanych przez miesięcznik *Hotelarz*

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 lat pokazują, że zarówno pierwsza sytuacja wywołana niekontrolowaną walką banków o klienta, skutkująca gwałtownym wzrostem cen mieszkań, jak i druga, wywołana ogólnoswiatowym kryzysem, który w konsekwencji spowodował awersję banków do ryzyka i poważne spowolnienie na rynku mieszkaniowym, nie są korzystne ani dla konsumentów, ani dla deweloperów.

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

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

Ryzyko związane z konkurencją

Podmioty w branży konkurują ze sobą w szczególności na następujących płaszczyznach: (i) lokalizacji nieruchomości; (ii) cen lokali; (iii) struktury oferty; (iv) zaawansowania budowy; (v) rozkładu architektonicznego lokali; (vi) proponowanej oferty kredytowej przez banki współpracujące z deweloperem. Osłabienie koniunktury w segmencie budownictwa mieszkaniowego może wpłynąć na wzrost konkurencji na rynku deweloperskim, co pociąga za sobą 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 osiągnięte 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. Czynniki zewnętrznymi, które mogą wpływać negatywnie na skuteczność pozyskiwania przez Grupę gruntów są przede wszystkim: konkurencja na rynku nieruchomości, brak miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, ograniczony zasób terenów z odpowiednią infrastrukturą oraz przewlekłe procedury związane z uzyskiwaniem wymaganych decyzji.

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

Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną Polski

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

Ryzyko związane z decyzjami administracyjnymi

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

Informacje o instrumentach finansowych w zakresie ryzyk i przyjętych przez jednostkę celach i metodach zarządzania ryzykiem, zawarte są w nocie 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 - 2015 jednoznacznie potwierdza, iż jest to dobry kierunek działań deweloperskich.

Spółka systematycznie wprowadza do sprzedaży nowe projekty. INPRO SA posiada bank gruntów zakupionych po korzystnych cenach oraz planuje utrzymać politykę, polegającą na wyszukiwaniu unikalnych lokalizacji o relatywnie niskich cenach gruntów. Dzięki czemu 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.

INPRO 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 obiekcie hotelowo –apartamentowym Hotel Mikołajki, nie planuje w najbliższym czasie innych inwestycji hotelowych.

W 2016 roku kontynuowana będzie strategia modernizacji zakładu produkcyjnego inBet Sp. z o. o. – pierwsze zmiany przeprowadzone w 2015 roku przyniosły pozytywne rezultaty, wyraźnie widoczne na poziomie zysku netto spółki zależnej.

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

7. Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego w Spółce INPRO SA w 2015 r.

a) Zasady ładu korporacyjnego, który stosowała Spółka w 2015 roku.

Spółka INPRO SA w roku 2015 stosowała ówczesnie obowiązujące zasady ładu korporacyjnego zawarte w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW” z wyłączeniem opisanych w lit b) poniżej.

Rada Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie SA uchwaliła obowiązujący od dnia 1 lipca 2010 r. powyższy zbiór zasad stanowiący załącznik do uchwały nr 17/1249/2010 Rady Giełdy z dnia 19 maja 2010 r. W dniu 31 sierpnia 2011 r. Rada Giełdy podjęła uchwałę nr 15/1282/2011, a w dniu 19 października 2011 r.- uchwałę nr 20/1287/2011 w sprawie uchwalenia zmian „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW”, które to uchwały weszły w życie w dniu 01.01.2012 r. Natomiast Rada Nadzorcza Rady Giełdy podjęła uchwałę nr 19/1307/2012 w dniu 21 listopada 2012 r. w sprawie uchwalenia

zmian „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW”, które to uchwały weszły w życie w dniu 1 stycznia 2013 r.

Treść dokumentu „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW” dostępna jest na oficjalnej stronie internetowej Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie (https://www.gpw.pl/dobre_praktyki_spolek_regulacje).

Spółka stosowała te zasady od momentu dopuszczenia praw do akcji na Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie (tj. 15.02.2011 r.) do dnia 31.12.2015 r.

Spółka INPRO S.A. informacyjnie podaje, że od dnia 01 stycznia 2016 r. dokumentem, do którego stosuje się Spółka są „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016”, będącym załącznikiem do Uchwały Nr 26/1413/2015 Rady Giełdy z dnia 13 października 2015 r., który wszedł w życie w dniu 01 stycznia 2016 roku (treść tego dokumentu dostępna jest na oficjalnej stronie internetowej Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie www.corp-gov.gpw.pl), przy czym informacje w tym zakresie są bliżej podane w lit l) niniejszego oświadczenia.

b) Zakres, w jakim Spółka odstąpiła od postanowień zbioru zasad ładu korporacyjnego „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW”, o którym mowa w pkt. a), wskazanie tych postanowień oraz wyjaśnienie przyczyn tego odstąpienia.

Spółka w 2015 roku odstąpiła od niżej wskazanych postanowień zbioru zasad ładu korporacyjnego „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW”, 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 stanowią nadrzędnego 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 była 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 była 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 umożliwia zapoznanie się akcjonariuszom ze sprawami będącymi przedmiotem obrad walnego zgromadzenia jak i z przebiegiem walnego zgromadzenia. W przyszłości Spółka rozważy możliwość stosowania zasady II.1.9a) Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW. W przypadku wprowadzenia stosowania powyższych zasad po uzyskaniu przez Spółkę odpowiednich środków oraz przystosowaniu urządzeń teleinformatycznych do wymogów określonych w tej zasadzie, INPRO SA niezwłocznie przekaze stosowną informację do publicznej wiadomości.

Zasada nr II.2.: *„Spółka zapewnia funkcjonowanie swojej strony internetowej w języku angielskim, przynajmniej w zakresie wskazanym w części II pkt 1”.*

Uzasadnienie: Powyższa zasada nie była i nie będzie stosowana, ze względu na wysokie koszty usług z tym związanych. Spółka umieszczać będzie na swojej stronie internetowej głównie informacje o Spółce, materiały korporacyjne oraz raporty bieżące i okresowe 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 akcjonariuszy

Zasada IV.10.: *„Spółka powinna zapewnić akcjonariuszom możliwość udziału w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, polegającej na:*

- 1. transmisji obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym,*
- 2. dwustronnej komunikacji w czasie rzeczywistym, w ramach której akcjonariusze mogą wypowiadać się w toku obrad walnego zgromadzenia przebywając w miejscu innym niż miejsce obrad”,*

Uzasadnienie: powyższa zasada nie była 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 i zarazem 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 Comarch ERP Optima. 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 31.12.2015 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%

Według najlepszej wiedzy Spółki w porównaniu do stanu na dzień 30.06.2015 r. nie wystąpiły żadne znaczące zmiany w strukturze akcjonariatu. W okresie II półrocza 2015r. i do dnia przekazania niniejszego raportu akcjonariusze nie informowali o zmianie stanu posiadania akcji INPRO SA.

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

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

f) Ograniczenia odnośnie wykonywania prawa głosu, takie jak ograniczenie wykonywania prawa głosu przez posiadaczy określonej części lub liczby głosów, ograniczenia czasowe dotyczące wykonywania prawa głosu lub zapisy, zgodnie z którymi, przy współpracy spółki, prawa kapitałowe

związane z papierami wartościowymi są oddzielone od posiadania papierów wartościowych.

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

g) Ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Spółki.

Nie wystąpiły w 2015 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 jedynym Członkiem 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 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 powiązany 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.

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

Wyżej wskazane zasady są obowiązujące zarówno na dzień 31 grudnia 2015 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 2015 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 zawarciu 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 2015 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 31.12.2015 r.:

Zarząd:

a) skład osobowy

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

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

b) opis działania organu

Zasady powoływania i odwoływania członków Zarządu oraz uprawnienia Zarządu zostały opisane w pkt. h) 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 powiązany. 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 2015 r. jak i na dzień sporządzenia niniejszego oświadczenia.

Rada Nadzorcza:

a) skład osobowy w 2015 roku

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.

W dniu 18 grudnia 2015 r. Zarząd INPRO SA otrzymał od członka Rady Nadzorczej Pana Roberta Maraszka oświadczenie o rezygnacji z pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej Spółki ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2015 r.

Rezygnacja nie zawierała uzasadnienia.

W związku z powyższym Rada Nadzorcza, korzystając z uprawnienia przysługującego jej na podstawie paragrafu 10 punkt 2 Statutu Spółki, podjęła w dniu 18.12.2015 r. uchwałę nr 35/2015, na mocy której dokooptowała nowego Członka Rady Nadzorczej w osobie Pana Łukasza Maraszka.

Pan Łukasz Maraszek został powołany na członka Rady Nadzorczej na okres od dnia 01.01.2016 r. do dnia dokonania wyboru nowego członka Rady Nadzorczej przez najbliższe Walne Zgromadzenie.

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.

Zgodnie z paragrafem 10 punkt 2 Statutu Spółki, w razie ustania członkostwa w Radzie Nadzorczej na skutek rezygnacji lub z przyczyn losowych, Rada Nadzorcza może dokooptować nowego Członka Rady, który swoje czynności będzie sprawował do czasu dokonania wyboru przez najbliższe Walne Zgromadzenie.

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 innymi aktami prawnymi. 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 powiązanim. 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 2015 r. jak i na dzień sporządzenia niniejszego oświadczenia.

W roku 2015, 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.

I) Informacja dodatkowa odnosząca się do stosowania od dnia 1 stycznia 2016 r. reguł i zasad zawartych w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016”.

Jednocześnie Spółka INPRO S.A. z siedzibą w Gdańsku wskazuje, że wykonując obowiązek określony w §29 ust. 3 regulaminu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie SA („GPW”) w dniu 1 stycznia 2016 r. opublikowała raport w sprawie stosowania zasad ładu korporacyjnego zgodnie z nowym opracowanym w tej materii dokumentem „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016”, będącym załącznikiem do Uchwały Nr 26/1413/2015 Rady Giełdy z dnia 13 października 2015 r., które weszły w życie w dniu 01 stycznia 2016 roku (*treść tego dokumentu dostępna jest na oficjalnej stronie internetowej Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie www.corp-gov.gpw.pl*) INPRO SA wypełniając także obowiązek określony w Zasadzie I.Z.1.13. zamieściła również na swojej stronie internetowej:

(<http://www.inpro.com.pl/relacje-inwestorskie/lad-korporacyjny/oswiadczenia-spolki-o-stosowaniu-ladu-korporacyjnego>)

bieżące informacje na temat stanu stosowania przez spółkę rekomendacji i zasad zawartych w „Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW 2016”.

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 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r., ze spółką INPRO SA, konsolidacją objęte zostały, w sposób bezpośredni, następujące spółki:

- | | |
|--|------------------------------|
| 1) inBet 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, |
| 5) Przedsiębiorstwo Instalacyjne ISA Sp. z o.o. | - metodą pełną konsolidacji. |

Sprawozdanie z całkowitych dochodów.

Grupa Kapitałowa INPRO za rok 2015 uzyskała przychód ze sprzedaży w wysokości około 211 mln zł, co stanowi o 43 % więcej niż w ubiegłym roku, przy jednoczesnym dwukrotnym wzroście rentowności netto (z 6 % do 12 %). Poprawa wyników związana była z fazą cyklu deweloperskiego – w 2015 roku INPRO SA oraz PB DOMESTA Sp. z o.o. wydały istotnie więcej mieszkań niż w roku ubiegłym (556 sztuk w porównaniu do 334), realizując na sprzedaży wyższą marżę.

Łączny poziom kosztów sprzedaży i zarządu był o około 17 % wyższy niż w 2014 roku. W 2015 roku do sprzedaży wprowadzono więcej nowych projektów, zakończono więcej przedsięwzięć, co wiąże się z wyższymi kosztami działalności. Dodatkowo w koszty zarządu w 2015 roku weszły koszty spółki PI ISA Sp. z o.o. (około 1 mln zł), która w 2014 roku nie wchodziła w skład Grupy (INPRO SA zakupiła udziały w PI ISA Sp. z o.o. w lipcu 2015 r.).

Wysoki poziom przychodów operacyjnych to m.in. kaucja wpłacona na poczet zabezpieczenia zakupu apartamentu w Mikołajkach, który to zakup nie został zrealizowany. Koszty pozostałej działalności operacyjnej w 2015 roku są niższe niż w roku porównywalnym, ponieważ w 2014 roku w kosztach zaksięgowano szkodę powstałą po zalaniu części pokoi w Hotelu Mikołajki.

Koszty finansowe znacząco spadły w porównaniu do ubiegłego okresu w związku z mniejszym zaangażowaniem kredytowym INPRO SA w kredyty oraz z uwagi na spadek wartości stóp procentowych.

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej.

W prezentowanym okresie struktura aktywów nie uległa znaczącym zmianom w porównaniu do roku poprzedniego, w dalszym ciągu aktywa trwałe stanowią nieomal 30% aktywów ogółem.

Natomiast w strukturze pasywów, w stosunku do roku 2014, widać wzrost udziału kapitałów własnych w sumie bilansowej z 55 % do 62 % (z uwagi na wyższy poziom zysku netto). Przy jednoczesnym spadku długoterminowego zadłużenia kredytowego udział kapitału stałego w sumie bilansowej wzrósł nieznacznie (z 70 % do 73 %).

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 2015 i 2014.

Tabela 6. Wskaźniki charakteryzujące sytuację finansową Grupy Kapitałowej INPRO SA za lata 2015, 2014

Wskaźnik	Sposób wyliczenia	2015	2014
Rentowność netto	Wynik netto * 100% / Przychody ze sprzedaży	12 %	6 %
Rentowność sprzedaży	Wynik brutto na sprzedaży * 100% / Przychody ze sprzedaży	27 %	23 %
Rentowność netto majątku (ROA)	Wynik netto * 100% / Aktywa ogółem	7 %	2 %
Rentowność kapitałów własnych (ROE)	Wynik netto * 100% / Kapitały własne	11 %	4 %
Płynność bieżąca	Aktywa obrotowe / Zobowiązania krótkoterminowe	2,65	2,42
Wysoka płynność	(Aktywa obrotowe - Zapasy) / Zobowiązania krótkoterminowe	0,49	0,51
Obrotowość należności handlowych w dniach	Stan końcowy należności handlowych * 360 / Przychody ze sprzedaży	20	12
Obrotowość zobowiązań handlowych w dniach	Stan końcowy zobowiązań handlowych * 360 / Koszt własny sprzedaży	81	42
Obrotowość zapasów w dniach	Stan końcowy zapasów * 360 / Koszt własny sprzedaży	501	672
Struktura aktywów	Aktywa trwałe * 100% / Aktywa obrotowe	41 %	38 %
Struktura finansowania majątku	Kapitały własne * 100% / Aktywa ogółem	62 %	55 %
Trwałość struktury finansowania	(Kapitały własne + Zobowiązania długoterminowe) / Aktywa ogółem	73 %	70 %
Wskaźnik zadłużenia netto	(Zadłużenie finansowe - środki pieniężne i ich ekwiwalenty) / Kapitały własne	12 %	26%

Opisana powyżej sytuacja finansowa Grupy potwierdza się w analizie wskaźnikowej. Jak wynika z przedstawionych danych w roku 2015, w porównaniu do roku 2014, skrócił się okres obrotu zapasami, natomiast wydłużyły się wskaźniki obrotowości należności i zobowiązań. Wskaźniki struktury finansowania uległy poprawie. Płynność bieżąca wzrosła, natomiast szybka spadła. Wskaźniki rentowności są na wyższym 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 2015 r.:

- Grupa sprzedała łącznie 545 mieszkań i domów netto (w rozumieniu umów przedwstępnych, z uwzględnieniem umów rozwiązanych), w tym INPRO SA - 444 lokale. Jest to dużo lepszy wynik niż w roku poprzednim (2014 rok: Grupa 421 sztuk - wzrost o 29 %, INPRO SA 350 sztuk - wzrost o 27 %). Wartość sprzedanych przez Grupę mieszkań w analizowanym okresie wyniosła około 229 mln zł brutto i była wyższa o 29 % od wartości uzyskanej w roku 2014. Tak znaczący poziom przedsprzedaży 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. Dużą

popularnością cieszyły się mieszkania w ramach programu MDM oraz mieszkania kupowane w celach inwestycyjnych.

- 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 2015 INPRO SA oddała do użytkowania istotnie dużo projektów: City Park budynek E (kwiecień), Wróbla Staw Domy Wielorodzinne etap II (lipiec), City Park budynek F (wrzesień), Wróbla Staw Domy Wielorodzinne etap I (październik), Chmielna Park budynek B (październik), oraz łącznie 14 domów jednorodzinnych na osiedlach Wróbla Staw i Golf Park. Przedsiębiorstwo Budowlane Domesta Sp. z o.o. oddało w 2015 roku dwa budynki o numerach 12 i 14 na osiedlu Leszczyńskim (odpowiednio w czerwcu i listopadzie). Obroty Grupy powiększyły się także o przychód z wydania 4 apartamentów w budynku hotelowo – apartamentowym na wyspie w Mikołajkach. Ilość mieszkań wydanych w okresie sprawozdawczym jest tym samym znacząco wyższa niż w roku ubiegłym (66 % wzrostu w porównaniu do 2014 roku), a co za tym idzie, przychód wygenerowany na działalności deweloperskiej znacząco wzrósł. Na wzrost poziomu przychodów, a tym samym na wzrost poziomu zysku netto w porównaniu do ubiegłego roku, wpływ miała także zadowalająca rentowność projektów zakończonych w 2015 roku.
- bardzo dobry rok w branży hotelowej przekładający się na wyniki osiągnięte przez Dom Zdrowy Sp. z o.o.,
- wzrost przychodów z działalności operacyjnej spółki Hotel Mikołajki (poza sprzedaż apartamentów) – w naturalny sposób, po ponad 2 latach działalności, obiekt cieszy się coraz większym zainteresowaniem klientów,
- Działania podjęte w ubiegłych latach przez osoby zarządzające inBet Sp. z o.o. (ograniczenia kosztów, koncentracja na najbardziej dochodowych obszarach działalności, modernizacja zakładu) przyniosły pierwsze efekty – za dwanaście miesięcy 2015 roku spółka zanotowała zysk netto w wysokości około 750 tys. zł.

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

- rozwój rynku deweloperskiego ze szczególnym uwzględnieniem jego konkurencyjności (rosnąca oferta mieszkaniowa),
- działania regulacyjne rządu, w szczególności oddziaływanie programu „Mieszkanie dla młodych”, rekomendacji S3, prace nad nowelizacją Ustawy deweloperskiej, uchwalenie programu 500+,
- sposób budowania portfela mieszkań na wynajem przez BGK Nieruchomości,
- 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 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 niski na tle branży deweloperskiej wskaźnik zadłużenia netto.

Spółki w Grupie na bieżąco dokonują analizy posiadanych środków finansowych i zobowiązań płatniczych.

Dzięki pozyskanemu finansowaniu kredytowemu poszczególnych inwestycji deweloperskich, pomimo istniejących czasami 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 budowa (czasem także zakup gruntu) finansowana 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 2015 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, działalność hotelarska oraz instalacje sanitarne.

Strukturę przychodów ze sprzedaży przedstawia następująca tabela:

Tabela 7. Struktura rzeczowa przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej (tys. PLN)

Wyszczególnienie	2015	% udział	2014	% udział	zmiana %
1. Przychody ze sprzedaży, w tym:	211 021	100 %	147 732	100 %	43 %
a. produkcja ślusarki, stropów filigran	3 181	2 %	1 713	1 %	86 %
b. działalność hotelarska	27 114	13 %	22 241	15 %	22 %
c. instalacje sanitarne - grzewcze	2 077	1 %	-	-	-
d. działalność deweloperska	178 649	84 %	123 778	84 %	44 %

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 10.000zł.
 - 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.
 - 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 5.500 zł.
- Domy jednorodzinne – wolno stojące, w zabudowie bliźniaczej i szeregowej, na osiedlach zamkniętych, z terenami rekreacyjnymi, parkingami naziemnymi i garażami.

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 2015 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. W 2015 roku realizowane były 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 VI 2017 r.;
 - Etap B (liczba domów – 22, PUM – 3.918 m²) – pierwsze domy uzyskały pozwolenie na użytkowanie w czerwcu 2013 r., ostatnie domy będą oddane do użytkowania do XII 2016 r.;
2. Osiedle Wróbla Staw domy jednorodzinne – położone w Gdańsku Jasieniu przy ul. Jasieńskiej, tuż przy jeziorze Wróbla Staw. Osiedle jest podzielone na 4 etapy, na których powstanie 84 domów jednorodzinnych i bliźniaczych; PUM - 12.346 m²; segment: domy jednorodzinne. W roku 2015 realizowane były następujące etapy:
 - Etap D (liczba domów – 20, PUM – 2.755 m²) – prace rozpoczęte w IV kw. 2013 r.; ostatnie domy zostały oddane do użytkowania w II kw. 2015 r.;
 - Etap H (liczba domów – 18, PUM – 2.437 m²) – prace rozpoczęte w II kw. 2015 r.; ostatnie domy zostaną oddane do użytkowania w III kw. 2016 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 2015 roku realizowane były następujące etapy:
 - Budynek E i F (liczba lokali – 179, PUM – 9.264 m²) – prace budowlane rozpoczęły się w III kw. 2013 r., a zakończyły się przy budynku E w kwietniu 2015 r., przy budynku F we wrześniu 2015 r.;

4. Osiedla Wróbla Staw domy wielorodzinne - położone w Gdańsku Jasieniu przy ul. Jasiońskiej, tuż przy jeziorze Wróbla Staw. Osiedle jest podzielone na 3 etapy, na których powstało łącznie 14 budynków wielorodzinnych. Liczba lokali - 320, PUM - 17.406m², segment: mieszkania o podwyższonym standardzie (dostępne w ramach programu MDM). W 2015 roku realizowane były następujące etapy:

Etap II - 5 budynków wielorodzinnych (liczba lokali - 109, PUM - 6.079 m²) - prace budowlane rozpoczęły się w II kw. 2014 r., pozwolenie na użytkowanie wydano w lipcu 2015 r.;

Etap I - 5 budynków wielorodzinnych (liczba lokali - 118, PUM - 6.054 m²) - prace budowlane rozpoczęły się w IV kw. 2014 r., pozwolenie na użytkowanie wydano w październiku 2015 r.;

5. Osiedle Chmielna Park - Gdańsk, Wyspa Spichrzów, zespół trzech budynków mieszkalno - usługowych. Liczba lokali - 306, PUM - 17.680 m², segment: mieszkania o podwyższonym standardzie. W roku 2015 realizowane były następujące etapy:

Budynek B (liczba lokali - 117, PUM - 6.097 m²) - prace rozpoczęto w IV kw. 2013 roku, a zakończono w październiku 2015 r.;

Budynek C (liczba lokali - 130, PUM - 7.959 m²) - prace rozpoczęto w I kw. 2015 roku, zakończenie prac planowane jest na IV kw. 2016 r.;

6. Kwartal Uniwersytecki - Gdańsk, Przymorze, dwa budynki trzy-, pięcio- i ośmiokondygnacyjne, położone na granicy popularnej dzielnicy biurowej Gdańska. Liczba lokali - 175, PUM - 8.612 m², segment: mieszkania o podwyższonym standardzie. Prace budowlane rozpoczęły się w I kw. 2015 r., a zakończą się w IV kw. 2016 r.;

7. Osiedle Leszczynowe (Domesta) - Gdańsk Jasień; liczba lokali - 577; PUM 31.530 m²; segment: mieszkania popularne. W 2015 r. realizowane były następujące budynki:

Budynek nr 12 (liczba lokali - 48, PUM - 2.714 m²) oddany do użytkowania w czerwcu 2015 r.;

Budynek nr 14 (liczba lokali - 24, PUM - 1.240 m²) oddany do użytkowania w listopadzie 2015 r.;

Budynek nr 16 (liczba lokali - 28, PUM - 1.579 m²) planowany termin oddania do użytkowania w III kw. 2016 r.;

Budynek nr 17 (liczba lokali - 28, PUM - 1.540 m²) planowany termin oddania do użytkowania w II kw. 2016 r.;

Budynek nr 18 (liczba lokali - 28, PUM - 1.540 m²) planowany termin oddania do użytkowania w III kw. 2016 r.;

Budynek nr 19 (liczba lokali - 24, PUM - 1.282 m²) planowany termin oddania do użytkowania w IV kw. 2016 r.

Dodatkowo spółka INPRO SA, jako główny wykonawca, prowadziła na zlecenie Hotelu Mikołajki Sp. z o.o. prace związane z dobudową kładki krytej łączącej budynek hotelowo - apartamentowy na Wyspie Ptasiej na Jeziorze Mikołajskim z budynkiem restauracyjno - konferencyjnym na półwyspie. Planowane zakończenie prac to kwiecień 2016 r.

13. Rynki zbytu i kanały dystrybucji.

Grupa INPRO sprzedawała w 2015 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 76 % 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 2015 r. udział żadnego z odbiorców Grupy był większy niż 2 % 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 2015 r. nie posiadała oddziałów (zakładów), w których prowadzona była działalność.

Dostawcy usług.

W opinii Zarządu Grupa nie jest uzależniona od dostawców. W 2015 r. udział największego z dostawców nie był większy niż 5 % 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 70 wyspecjalizowanych pracowników, zakres prac wykonywanych obejmuje stany zerowe budynków).

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

Grupa za umowy znaczące uznaje umowy, których wartość przekracza 10 % wysokości kapitałów własnych INPRO SA na dzień 31.12.2015 r., to jest przekracza kwotę 22.665.513,12 zł.

Umowy na realizację robót budowlanych

W dniu 18.12.2015 r. Spółka podpisała z Hotelem Mikołajki Sp. z o.o. aneks nr 1 do umowy z dnia 17.09.2014 r. o wykonanie obudowanej kładki łączącej Wyspę Ptasią w Mikołajkach z półwyspem. Na podstawie aneksu ustalono ostateczne wynagrodzenie Generalnego Wykonawcy za wykonanie przedmiotu umowy. Wartość umowy nie przekracza 10% kapitałów własnych. Aneks został opisany w raporcie bieżącym nr 48/2015 z 18.12.2015 r.

Umowy nabycia gruntów

W dniu 08.05.2015 r. PB DOMESTA Sp. z o.o. zakupiła grunt o powierzchni 5.243 m² położony w Gdańsku Szadółkach za cenę nie przekraczającą 10 % kapitałów własnych Emitenta.

W dniu 13.07.2015 r. INPRO SA podpisała umowę zakupu gruntu o powierzchni 22.656m², położonego w Gdańsku, przy ul. Myśliwskiej, za cenę nie przekraczającą 10 % kapitałów własnych Emitenta.

W dniu 26.10.2015 r. Spółka podpisała umowę zakupu gruntu położonego w Gdańsku, przy ul. Stężyckiej o powierzchni 97.017 m². Umowa została opisana w raporcie bieżącym nr 44/2015 z 27.10.2015 r.

W dniu 27.11.2015 r. PB DOMESTA Sp. z o.o. zakupiła grunt o powierzchni 11.651 m² położony w Gdańsku Łostowicach za cenę nie przekraczającą 10 % kapitałów własnych Emitenta.

W dniu 08.12.2015 r. INPRO SA podpisała z Gminą Miasta Gdańska umowę oddania w użytkowanie wieczyste 2 działek gruntu o łącznej powierzchni 2.493 m², położonych w Gdańsku, przy ul. Opackiej, za cenę nie przekraczającą 10 % kapitałów własnych Emitenta.

Umowy sprzedaży gruntów

Grupa Kapitałowa INPRO SA nie zawierała w 2015 r. znaczących umów sprzedaży gruntu.

Umowy finansowe

Grupa Kapitałowa INPRO SA nie zawierała w 2015 r. znaczących umów finansowych.

Inne umowy

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

1. W dniu 08.01.2015 r. Zarząd Hotelu Mikołajki Sp. z o. o. wystosował do mLeasing Sp. z o.o. oficjalne pismo z wyjaśnieniem przyczyn rezygnacji z dalszego prowadzenia rozmów odnośnie transakcji leasingu finansowego nieruchomości stanowiących kompleks hotelowy Hotel Mikołajki 5* w Mikołajkach, a tym samym o rezygnacji z podpisania umowy leasingu. List intencyjny dotyczący transakcji zawarty przez strony został opisany w raporcie bieżącym nr 28/2014 z 30.07.2014 r.
2. W dniu 26.01.2015 r. Zarząd INPRO SA podjął uchwałę w przedmiocie przedterminowego całkowitego wykupu 2.000 sztuk obligacji wprowadzonych do alternatywnego obrotu na rynku Catalyst. Zarząd określił, iż dniem ustalenia prawa do świadczeń z obligacji będzie 03.03.2015 r., a dniem wypłaty świadczeń z obligacji będzie 11.03.2015 r.
3. W dniu 05.03.2015 r. Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku III Wydział Ksiąg Wieczystych dokonał wpisu w dziale IV księgi wieczystej nr GD1G/00268666/5 dwóch hipotek umownych: pierwsza do kwoty 7.000 tys. zł a druga do kwoty 3.000 tys. zł, na aktywach INPRO SA, stanowiących prawne zabezpieczenie spłaty kredytu w kwocie 5.000 tys. zł udzielonego przez konsorcjum banków: SGB-Bank SA oraz Bank Spółdzielczy w Tczewie.
4. W dniu 01.04.2015 r. Spółka podpisała z Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski SA umowę o przelew wierzytelności pieniężnej wynikającej z zawartej umowy ubezpieczenia majątkowego przedsiębiorstw (w zakresie związanym z ubezpieczeniem budynku biurowego w Gdańsku, przy ul. Opata Jacka Rybińskiego 8). Umowa stanowi prawne zabezpieczenie spłaty kredytu w rachunku bieżącym w kwocie 10 mln zł udzielonego przez Bank i została opisana w raporcie bieżącym nr 14/2015 z 01.04.2015 r.
5. W dniu 02.06.2015 r. inBet Sp. z o.o. podpisała z EBAWE Anlagentechnik GmbH z siedzibą w Eilenburgu (Niemcy) umowę zakupu linii do produkcji galanterii budowlanej za cenę sprzedaży 1.165.000 EUR. Płatność 75 % ceny przekazywana jest na podstawie nieodwołalnej i potwierdzonej akredytywy wystawionej na zlecenie inBet Sp. z o.o. Instalacja linii (przełom 2015 / 2016

roku) pozwoli na poprawę konkurencyjności inBet Sp. z o.o., a co za tym idzie na zwiększenie przychodów spółki.

6. W dniu 29.06.2015 r. INPRO SA podpisała z Hotelem Mikołajki Sp. z o.o. porozumienie dotyczące kosztów ustanowienia przez Spółkę zabezpieczenia spłaty kredytu w postaci poręczenia według prawa cywilnego. Umowa została opisana w raporcie bieżącym nr 29/2015 z 29.06.2015 r.
7. W dniu 10.07.2015 r. inBet Sp. z o.o. podpisała z PEKAO Leasing Sp. z o.o. umowę leasingu operacyjnego ze stałą stopą procentową na okres 60 miesięcy. Przedmiotem leasingu jest linia do produkcji galanterii budowlanej o wartości netto 5.011.131 zł. Zabezpieczeniem umowy jest weksel własny in blanco poręczony przez INPRO SA oraz hipoteka umowna łączna do kwoty 5.000.000 zł na nieruchomościach inBet Sp. z o.o. położonych w Kolbudach, przy ul. Przemysłowej wraz z cesją praw z polisy ubezpieczenia mienia od wszystkich ryzyk.
8. W dniu 13.07.2015 r. INPRO SA podpisała z inBet Sp. z o.o. porozumienie dotyczące kosztów ustanowienia przez Spółkę zabezpieczenia spłaty leasingu w postaci poręczenia wekslowego do umowy leasingowej opisanej w punkcie powyżej. Za udzielenie zabezpieczenia, INPRO SA przysługuje wynagrodzenie w wysokości 0,3 % per annum od wartości zadłużenia leasingowego na ostatni dzień roku poprzedzającego dany rok kalendarzowy, za który należna jest opłata. Za okres od dnia 10.07.2015 r. do dnia 31.12.2015 r. wynagrodzenie obliczane jest proporcjonalnie do rzeczywistej liczby dni funkcjonowania zabezpieczenia, a podstawą wyliczenia jest wartość 5.347.553,56 zł.
9. W dniu 24.07.2015 r. Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku III Wydział Ksiąg Wieczystych dokonał wpisu w dziale IV księgi wieczystej nr GD1G/00268666/5 dwóch hipotek umownych każda do kwoty 5.000 tys. zł, na aktywach INPRO SA, stanowiących prawne zabezpieczenie spłaty kredytu w kwocie 5.000 tys. zł udzielonego przez konsorcjum banków: SGB-Bank SA oraz Bank Spółdzielczy w Pruszczu Gdańskim.
10. W dniu 25.08.2015 r. Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku III Wydział Ksiąg Wieczystych dokonał wpisu w dziale IV księgi wieczystej nr GD1G/00087942/1 hipoteki umownej do kwoty 8.210 tys. zł, na aktywach INPRO SA, stanowiących prawne zabezpieczenie spłaty kredytu w kwocie 5.473 tys. zł udzielonego przez Alior Bank SA.
11. W dniu 23.09.2015 r. Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku III Wydział Ksiąg Wieczystych dokonał wpisu w dziale IV księgi wieczystej nr GD1G/00065617/4 oraz nr GD1G/00232555/3 hipoteki umownej łącznej do kwoty 51.900 tys. zł, na aktywach INPRO SA, stanowiących prawne zabezpieczenie spłaty kredytu w kwocie 34.600 tys. zł udzielonego przez mBank SA.
12. W dniu 02.12.2015 r. Spółka podpisała z trzema osobami fizycznymi umowę zakupu lokalu niemieszkalnego nr 2 w Gdańsku, przy ul. Opata Jacka Rybińskiego 8, za cenę nie przekraczającą 10 % kapitałów własnych Emitenta.

Szczegółowa informacja dotycząca umów leasingowych na dzień 31.12.2015 r. zamieszczona jest w notce nr 27 skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok obrotowy 2015.

Umowy o współpracy lub kooperacji

Grupa Kapitałowa INPRO SA nie zawierała w 2015 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 powiązаныmi na innych warunkach niż rynkowe.

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

Opis transakcji z podmiotami powiązаныmi przedstawiony został w nocie 31 skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok obrotowy 2015.

16. Informacje o zaciągniętych kredytach i pożyczkach.

Kredyty wypowiedziane.

Zarówno w okresie sprawozdawczym 2015 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 2015 r. zostały zawarte następujące umowy o kredyt:

1. W dniu 26.02.2015 r. INPRO SA podpisała z konsorcjum banków: SGB - Bank SA z siedzibą w Warszawie oraz Bankiem Spółdzielczym w Tczewie z siedzibą w Tczewie, umowę kredytu obrotowego w kwocie 5.000.000 zł, przeznaczonego na finansowanie części kosztów budowy osiedla Wróbla Staw Domy Wielorodzinne etap I. Umowa została opisana w raporcie bieżącym nr 9/2015 z 27.02.2015 r.
2. W dniu 11.06.2015 r. INPRO SA podpisała z Alior Bank SA z siedzibą w Warszawie umowę kredytu obrotowego w kwocie 5.473.000 zł, przeznaczonego na refinansowanie części nakładów poniesionych budowę lokali w projekcie Czwarty Żagiel w Gdańsku, przy ul. Olsztyńskiej. Umowa została opisana w raporcie bieżącym nr 21/2015 z 11.06.2015 r.
3. W dniu 16.07.2015 r. INPRO SA podpisała z konsorcjum banków: SGB - Bank SA z siedzibą w Warszawie oraz Bankiem Spółdzielczym w Pruszczu Gdańskim z siedzibą w Pruszczu Gdańskim, umowę kredytu obrotowego w kwocie 5.000.000 zł, przeznaczonego na finansowanie części kosztów budowy osiedla Wróbla Staw Domy Wielorodzinne etap I. Umowa została opisana w raporcie bieżącym nr 32/2015 z 17.07.2015 r.
4. W dniu 30.07.2015 r. INPRO SA podpisała z mBank SA z siedzibą w Warszawie umowę kredytu obrotowego w kwocie 34.600.000 zł, przeznaczonego na finansowanie kosztów budowy projektu Kwartał Uniwersytecki w Gdańsku, przy ul. Szczecińskiej. Umowa została opisana w raporcie bieżącym nr 35/2015 z 30.07.2015 r.
5. W dniu 22.12.2015 r. INPRO SA podpisała z mBank SA z siedzibą w Warszawie umowę kredytu obrotowego w kwocie 24.300.000 zł, przeznaczonego na finansowanie kosztów budowy projektu Chmielna Park budynek C w Gdańsku, przy ul. Chmielnej. Umowa została opisana w raporcie bieżącym nr 50/2015 z 22.12.2015 r.

Kredyty spłacone

W 2015 r. Grupa dokonała spłaty następujących kredytów:

1. W dniu 28.02.2015 r. Dom Zdrojowy Sp. z o.o. dokonał całkowitej spłaty kredytu w rachunku bieżącym w kwocie 500 tys. zł zaciągniętego w Banku Polska Kasa Opieki SA.
2. W dniu 01.04.2015 r. Spółka dokonała całkowitej przedterminowej spłaty kredytu obrotowego w wysokości 15.000.000 zł udzielonego w 2014 r. przez Bank Polskiej Spółdzielczości SA na finansowanie kosztów budowy projektu City Park budynek E i F.

3. W dniu 13.10.2015 r. Spółka dokonała całkowitej przedterminowej spłaty kredytu obrotowego w wysokości 25.473.873,00 zł udzielonego w 2014 r. przez Powszechną Kasę Oszczędności Bank Polski SA na częściowe finansowanie kosztów budowy projektu Chmielna Park budynek B.
4. W dniu 27.11.2015 r. Spółka dokonała całkowitej przedterminowej spłaty kredytu obrotowego w wysokości 9.500.000,00 zł udzielonego w 2013 r. przez SGB - Bank SA na częściowe finansowanie kosztów budowy projektu Wróbla Staw Domy Wielorodzinne etap III.
5. W dniu 31.12.2015 r. Spółka dokonała całkowitej przedterminowej spłaty kredytu obrotowego w wysokości 5.473.000 zł udzielonego w 2015 r. przez Alior Bank Polski SA na refinansowanie części nakładów poniesionych budowę lokali w projekcie Czwarty Żagiel w Gdańsku.

W 2015 r. wystąpiły następujące zmiany w umowach kredytowych:

1. W dniu 16.01.2015 r. INPRO SA podpisała z SGB – Bank SA aneks do umowy kredytu obrotowego w kwocie 9.500 tys. zł finansującego budowę III etapu osiedla Wróbla Staw domy wielorodzinne. Na mocy aneksu Bank wyraził zgodę na uporządkowanie wpisów w dziale czwartym ksiąg wieczystych nieruchomości, na których prowadzona jest inwestycja, w związku z dokonaniem geodezyjnym podziałem działek.
2. W dniu 25.06.2015 r. Hotel Mikołajki Sp. z o.o. zawarła z Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski SA aneks nr 4 do umowy kredytu inwestycyjnego finansującego budowę zespołu hotelowo-apartamentowego w Mikołajkach. Jednym z warunków aneksu było udzielenie przez INPRO SA poręczenia według prawa cywilnego za zobowiązania Hotelu Mikołajki Sp. z o.o. Aneks do umowy został opisany w raporcie bieżącym nr 25/2015 z 25.06.2015 r. oraz raporcie nr 27/2015 z 26.06.2015 r.
3. W dniu 23.09.2015 r. Przedsiębiorstwo Budowlane DOMESTA Sp z o.o. zawarło z Bankiem Polska Kasa Opieki SA aneks do umowy kredytu w rachunku bieżącym w kwocie 1.000.000 zł. Na podstawie aneksu zmieniono prawne zabezpieczenie kredytu z hipoteki do kwoty 2.000.000 zł na nieruchomości położonej w Gdańsku, Jasieniu, na hipotekę do kwoty 2.000.000 zł na nieruchomości położonej w Gdańsku, przy ul. Cementowej.
4. W dniu 30.11.2015 r. Spółka podpisała aneks nr 1 do umowy z Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski SA o kredyt obrotowy w rachunku bieżącym. Na mocy aneksu przedłużono termin wykorzystania kredytu do dnia 02.12.2016 r. Aneks został opisany w raporcie bieżącym nr 46/2015 z 01.12.2015 r.
5. W dniu 22.12.2015 r. Spółka podpisała aneks nr 1 do umowy z mBankiem SA o kredyt obrotowy przeznaczony na finansowanie kosztów budowy projektu Kwartal Uniwersytecki w Gdańsku, przy ul. Szczecińskiej. Na mocy aneksu przesunięto nieznacznie terminy uruchomienia poszczególnych transz.
6. W dniu 29.12.2015 r. Przedsiębiorstwo Budowlane DOMESTA Sp z o.o. zawarło z Bankiem Polska Kasa Opieki SA aneks do umowy kredytu w rachunku bieżącym w kwocie 1.000.000 zł. Na podstawie aneksu przedłużono okres dostępności kredytu do dnia 31.12.2016 r., nieznacznie została podwyższona marża oprocentowania.

Szczegółowa informacja dotycząca struktury umów kredytowych na dzień 31.12.2015 r. zamieszczona jest w nocie nr 27 skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok obrotowy 2015.

Pożyczki zaciągnięte

W roku obrotowym 2015 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 2015 r. następujących pożyczek:

Tabela 8. Struktura pożyczek udzielonych przez INPRO SA w 2015 r. (PLN)

Pożyczkobiorca	Data umowy pożyczki	Wartość w PLN	Okres obowiązywania	Splata	Zadłużenie na 31.12.2015 r.	Oprocentowanie
Hotel Mikołajki Sp. z o.o.	25.02.2015	2 000 000,00	do 31.12.2015	1 x 2 000 000	0,00	WIBOR3M + marża
inBet Sp. z o.o.	05.03.2015	300 000,00	do 31.12.2015	1 x 300 000	0,00	WIBOR3M + marża
RAZEM		2 300 000,00			0,00	

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

W 2015 r. Spółka nie otrzymała żadnych poręczeń i nie udzieliła nowych gwarancji.

W 2015 r. Spółka INPRO SA otrzymała następujące gwarancje:

1. gwarancja zwrotu zaliczki od firmy KONE Sp. z o.o. w kwocie 125.550,00 zł z terminem obowiązywania do dnia 01.05.2015 r.
2. gwarancja zwrotu zaliczki od firmy KONE Sp. z o.o. w kwocie 91.800,00 zł z terminem obowiązywania do dnia 20.02.2016 r.
3. gwarancja zwrotu zaliczki od firmy Schindler Polska Sp. z o.o. w kwocie 225.086,53 zł z terminem obowiązywania do dnia 13.02.2015 r.

W dniu 25.06.2015 r. INPRO SA udzieliła poręczenia według prawa cywilnego za zobowiązania Hotelu Mikołajki Sp. z o.o. z tytułu kredytu inwestycyjnego udzielonego na sfinansowanie budowy zespołu hotelowo – apartamentowego w Mikołajkach przez Powszechną Kasę Oszczędności Bank Polski SA. Poręcznie obejmuje zobowiązania z tytułu w.w. umowy kredytowej do kwoty 28.517.303,81 zł, jest nieodwołalne i ważne bezterminowo, przy czym ostateczny termin spłaty umowy kredytowej przypada na dzień 31.12.2027 rok. Poręcznie zostało opisane w raporcie bieżącym nr 27/2015 z 26.06.2015 roku.

W dniu 10.07.2015 r. INPRO SA udzieliła poręczenia za weksel własny in blanco wystawiony przez inBet Sp. z o. o. jako zabezpieczenie umowy leasingu operacyjnego podpisanego z PEKAO Leasing Sp. z o. o. Przedmiotem umowy leasingu jest linia do produkcji galanterii budowlanej o wartości 5.011.131 zł. Umowa leasingu została podpisana na okres 60 miesięcy.

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

W 2015 roku Spółka nie wyemitowała żadnych nowych papierów wartościowych.

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

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

- postępowania dotyczące zobowiązań albo wierzytelności INPRO lub jednostki od niej zależnej, których wartość stanowiła co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki;
- dwa lub więcej 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 2015 rok.

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

W roku 2015 nie stwierdzono występowania czynników i zdarzeń nietypowych mających wpływ na wynik finansowy za rok obrotowy.

23. Działalność Grupy w ciągu roku obrotowego 2015.

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 2015 r.:

Tabela 9. Budynki oddane do użytkowania w roku 2015 przez INPRO SA i PB DOMESTA Sp. z o.o.

Projekt	Decyzja o pozwoleniu na użytkowanie	Liczba lokali	Rodzaj inwestycji
Gdańsk, Wróbla Staw Domy Wielorodzinne etap II Pięć budynków (ul. Bażantowa)	Lipiec 2015 r.	109	Mieszkania o podwyższonym standardzie
Gdańsk, Wróbla Staw Domy Wielorodzinne etap I Pięć budynków (ul. Bażantowa)	Październik 2015 r.	118	Mieszkania o podwyższonym standardzie
Gdańsk, City Park Budynek E (ul. Jana Pawła II)	Kwiecień 2015 r.	90	Mieszkania o podwyższonym standardzie
Gdańsk, City Park Budynek F (ul. Jana Pawła II)	Wrzesień 2015 r.	89	Mieszkania o podwyższonym standardzie
Chmielna Park Budynek B (Wyspa Spichrzów)	Październik 2015 r.	117	Mieszkania o podwyższonym standardzie
Tuchom, Osiedle Golf Park	Listopad 2015 r.	2	Domy jednorodzinne
Gdańsk, Osiedle Wróbla Staw (ul. Świstaka)	Luty, czerwiec, lipiec 2015 r.	12	Domy jednorodzinne
Gdańsk, Osiedle Leszczynowe, budynek 12	Czerwiec 2015 r.	48	Mieszkania popularne
Gdańsk, Osiedle Leszczynowe budynek 14	Listopad 2015 r.	24	Mieszkania popularne

Sprzedaż (rozumiana jako ilość podpisanych przedwstępnych umów sprzedaży brutto) na poszczególnych inwestycjach w 2015 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 2015 r.

Projekt	Liczba mieszkań sprzedanych brutto	Rodzaj inwestycji
Gdańsk, Wróbla Staw domy jednorodzinne, Etapy B, C, D, H	26 (95,2 % narastająco)	Domy jednorodzinne
Tuchom, Golf Park, etap A i B	4 (75,6 % narastająco)	Domy jednorodzinne
Gdańsk, Kwartał Kamienic	3 (97,7 % narastająco)	Apartamenty
Hotel w Mikołajkach	4 (81,4 % narastająco)	Apartamenty
Gdańsk, Brętowska Brama	1 (100 % narastająco)	Mieszkania o podwyższonym standardzie
Gdańsk, City Park, bud. E - F	67 (100 % narastająco)	Mieszkania o podwyższonym standardzie
Gdańsk, Chmielna Park, bud. A	4 (91,7 % narastająco)	Mieszkania o podwyższonym standardzie
Gdańsk, Chmielna Park, bud. B	75 (83,8 % narastająco)	Mieszkania o podwyższonym standardzie
Gdańsk, Chmielna Park, bud. C	98 (65,4 % narastająco)	Mieszkania o podwyższonym standardzie
Gdańsk, IV Żagiel	39 (100 % narastająco)	Mieszkania o podwyższonym standardzie
Wróbla Staw domy wielorodzinne etap III	9 (89,1 % narastająco)	Mieszkania o podwyższonym standardzie
Wróbla Staw domy wielorodzinne etap II	30 (82,1 % narastająco)	Mieszkania o podwyższonym standardzie
Wróbla Staw domy wielorodzinne etap I	106 (77,5 % narastająco)	Mieszkania o podwyższonym standardzie
Gdańsk, Kwartał Uniwersytecki	65 (27,7 % narastająco)	Mieszkania o podwyższonym standardzie
Gdańsk, Osiedle Leszczynowe budynki 9, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18 (DOMESTA)	142	Mieszkania popularne
RAZEM SPRZEDAŻ BRUTTO	527 szt. (Inpro) +4 szt. (Hotel Mikołajki) +142 szt. (Domesta) = 673 szt.	

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.),
- ugruntowana współpraca z bankami (łatwość pozyskania finansowania, podpisanie umowy otwartego rachunku powierniczego).

Do najistotniejszych czynników zewnętrznych oddziałujących na Grupę zaliczyć można:

- sytuacja makroekonomiczna w kraju i na świecie,
- rozwój rynku deweloperskiego ze szczególnym uwzględnieniem jego konkurencyjności (rosnąca oferta mieszkaniowa),
- działania regulacyjne rządu, w szczególności oddziaływanie programu „Mieszkanie dla młodych”, rekomendacji S3, prace nad nowelizacją Ustawy deweloperskiej, uchwalenie programu 500+,

- możliwość pozyskania różnorodnych decyzji i pozwoleń administracyjnych,
- polityka Narodowego Banku Polskiego dotycząca kształtowania wartości stóp procentowych na rynku bankowym,
- 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 2016 roku poziomu przychodów ze sprzedaży Grupy na poziomie niższym w porównaniu do 2015 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 programu: "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.

W 2015 roku Spółka zakupiła działki gruntu o łącznej powierzchni ponad 122 tys. m², natomiast PB Domesta Sp. z o.o. zakupiła grunty o łącznej powierzchni prawie 17 tys. m². Zaspokaja to potrzeby spółek na najbliższe 3 lata działalności. Prowadzone są jednocześnie intensywne prace nad pozyskaniem nowych atrakcyjnych lokalizacji, zapewniających dalszy rozwój przedsiębiorstwa.

Z początkiem bieżącego roku INPRO SA wprowadziła do oferty 151 mieszkań z I etapu osiedla Harmonia Oliwska oraz 6 domów jednorodzinnych na osiedlu Golf Park. Inne plany sprzedażowe Grupy na 2016 rok to:

- Osiedle Optima przy ul. Stężyckiej w Gdańsku (192 lokale)
- Osiedle Azymut w Gdyni, przy ul. Wielkopolskiej (200 lokali);
- Osiedle Leszczynowe, budynki nr 19 (24 lokale), nr 20 (35 lokali) i nr 21 (35 lokali),
- Osiedle w Gdańsku Łostowicach, przy ul. Niepołomickiej (łącznie 94 lokale).

W sumie Grupa w 2016 r. planuje wprowadzić do oferty 737 nowych mieszkań i domów.

25. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem.

W ciągu 12 miesięcy 2015 r. nie nastąpiły istotne zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem w Grupie Kapitałowej INPRO.

26. Umowy zawarte z osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę.

Według stanu na dzień 31.12.2015 roku Wiceprezes Zarządu Krzysztof Maraszek zatrudniony jest na podstawie kontraktu menedżerskiego, natomiast wynagrodzenie pozostałych członków - Prezesa Zarządu Piotra Stefaniaka i Wiceprezesa Zarządu Zbigniewa Lewińskiego - w okresie kadencji ustala Rada Nadzorcza Spółki.

Zgodnie z zapisami kontraktu menedżerskiego Pana Krzysztofa Maraszka, w przypadku rozwiązania przez którąkolwiek ze stron kontraktu z zachowaniem terminu wypowiedzenia opisanego w umowie oraz w przypadku wypowiedzenia kontraktu ze skutkiem natychmiastowym przez Członka Zarządu z przyczyn opisanych w umowie, Spółka jest zobowiązana do wypłacenia Członkowi Zarządu odprawy w wysokości 1.200.000 zł brutto. Pan Krzysztof Maraszek zobowiązany jest powstrzymać się od zajmowania interesami konkurencyjnymi w czasie trwania kontraktu i przez 12 miesięcy po jego zakończeniu. Przez czas trwania ograniczenia po zakończeniu umowy, Spółka zobowiązała się do wypłacenia Członkowi Zarządu comiesięcznego odszkodowania w

wysokości równej 75 % wynagrodzenia podstawowego z ostatniego pełnego miesiąca kalendarzowego pełnienia funkcji.

Natomiast zgodnie z uchwałami Rady Nadzorczej Spółki, w przypadku odwołania Pana Piotra Stefaniaka / Pana Zbigniewa Lewińskiego przez Spółkę z funkcji Prezesa / Wiceprezesa Zarządu lub złożenia przez Pana Piotra Stefaniaka / Pana Zbigniewa Lewińskiego rezygnacji z pełnienia funkcji w Zarządzie Spółki - Spółka jest zobowiązana do wypłacenia członkowi Zarządu odprawy w wysokości 1.200.000 zł. Powyższa odprawa nie będzie należąca, jeżeli odwołanie z funkcji członka Zarządu nastąpi z powodu rażącego niedbalstwa, na skutek którego Spółka poniosła rzeczywistą szkodę wpływającą w istotny sposób na płynność finansową Spółki lub popełnienia przez członka Zarządu przestępstwa stwierdzonego prawomocnym wyrokiem sądowym uniemożliwiającego mu zgodnie z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa dalsze pełnienie funkcji Członka Zarządu Spółki. Jednocześnie Rada Nadzorcza uchwaliła, iż Panowie Piotr Stefaniak i Zbigniew Lewiński mają zakaz zajmowania się interesami konkurencyjnymi w czasie trwania ich mandatów i przez 12 miesięcy po jego zakończeniu. Przez czas trwania ograniczenia po zakończeniu kadencji, Spółka zobowiązała się do wypłacenia tym członkom Zarządu comiesięcznego odszkodowania w wysokości równej 75 % wynagrodzenia podstawowego z ostatniego pełnego miesiąca kalendarzowego pełnienia funkcji.

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

W 2015 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 2015 r. (PLN)

WYNAGRODZENIE ZARZĄDU INPRO SA					
		Wynagrodzenie z umowy cywilnoprawnej INPRO Management S.C.	Wynagrodzenie ze stosunku pracy w INPRO SA	Dywidendy wypłacone w 2015 r.	W innych podmiotach grupy
1	ZARZĄD - wynagrodzenie stałe				
	Piotr Stefaniak	450 000*	350.000**		
	Krzysztof Maraszek	450 000*	350 000**		
	Zbigniew Lewiński	450 000*	350 000**		
	RAZEM	1 350 000	1 050 000*		
2	ZARZĄD – wynagrodzenie zmienne				
	Piotr Stefaniak	25 400		761 400	
	Krzysztof Maraszek	25 400		900 900	
	Zbigniew Lewiński	25 400		851 400	
	RAZEM	76 200		2 513 700	
3	RADA NADZORCZA W GRUPIE				
	Piotr Stefaniak				51 600
	Krzysztof Maraszek				51 600
	Zbigniew Lewiński				51 600
	RAZEM				154 800
	ŁĄCZNIE ZARZĄD	1 426 200	1 050 000	2 513 700	154 800

WYNAGRODZENIE RADY NADZORCZEJ INPRO SA					
		W Spółce – za posiedzenia Rady Nadzorczej	Wynagrodzenie ze stosunku pracy w INPRO SA	Dywidendy wypłacone w 2015 r.	W innych podmiotach grupy
4	RADA NADZORCZA INPRO SA				
	Jerzy Glanc	30 000			
	Krzysztof Gąsak	24 000			
	Robert Maraszek	17 500	183 497,19		
	Wojciech Stefaniak	18 000			
	Szymon Lewiński	18 000	34 415,95		
	RAZEM	107 500	217 913,14		
	RAZEM	107 500	217 913,14	-	-

**od dnia 01.01.2015 r. do dnia 31.07.2015 r. Zarząd otrzymywał wynagrodzenie na podstawie umowy zawartej przez INPRO SA z INPRO Management S.C.*

***od dnia 01.08.2015 r. Zarząd INPRO SA jest wynagradzany zgodnie z zasadami opisanymi poniżej w punkcie 28 Polityka wynagrodzeń w Spółce.*

28. Polityka wynagrodzeń w Spółce.

Z uwagi na rozmiar i rodzaj prowadzonej działalności, Spółka nie posiada sformalizowanej polityki wynagrodzeń. Zgodnie ze Statutem Spółki wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej ustalane jest przez Walne Zgromadzenie, zaś wynagrodzenie członków Zarządu Spółki ustala Rada Nadzorcza. Ponadto Spółka każdego roku publikuje dane dotyczące wynagrodzeń członków organów nadzorczych i zarządczych zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Wynagrodzenia kadry menedżerskiej ustalane są na podstawie Regulaminu Wynagrodzeń przygotowanego zgodnie z wymogami kodeksu pracy.

Do dnia 31.07.2015 r. Członkowie Zarządu Spółki tworzyli 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 otrzymywała w ubiegłym roku wynagrodzenie miesięczne w wysokości 150.000 zł do lutego 2015 r. i od marca 2015 r. w wysokości 210.000 zł netto oraz wynagrodzenie dodatkowe płatne pod warunkiem uzyskania przez Spółkę zysku za dany rok kalendarzowy i zatwierdzenia przez WZA Spółki sprawozdania finansowego.

Zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej Spółki z dnia 20.07.2015 r. przedmiotowa umowa o zarządzanie została rozwiązana z dniem 31.07.2015 r.

Od dnia 01.08.2015 r. Wiceprezes Zarządu Krzysztof Maraszek i Wiceprezes Zarządu Zbigniew Lewiński zatrudnieni byli w spółce INPRO SA na podstawie kontraktów menedżerskich, zaś wynagrodzenie Prezesa Piotra Stefaniaka w okresie piastowania przez niego funkcji ustaliła Rada Nadzorcza.

Na podstawie uchwały Rady Nadzorczej Spółki z dnia 04.09.2015 r. kontrakt menedżerski Pana Zbigniewa Lewińskiego został rozwiązany z dniem 31.08.2015 r., a od dnia 01.09.2015 r. Rada Nadzorcza uchwaliła wynagrodzenie dla Wiceprezesa Zarządu Zbigniewa Lewińskiego w okresie piastowania przezeń funkcji.

Od marca 2015 roku poziom wynagrodzenia każdego członka Zarządu pozostał niezmienny, niezależnie od sposobu zatrudnienia i wynosił 70.000 zł brutto miesięcznie dla każdej osoby.

Elementem wynagrodzenia każdego członka Zarządu po 01.08.2015 r. pozostało także prawo do dodatkowego wynagrodzenia rocznego pod warunkiem uzyskania przez Spółkę zysku za dany rok obrotowy i zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy sprawozdania finansowego. Wysokość tego elementu wynagrodzenia będzie ustalana każdorazowo uchwałą Rady Nadzorczej.

Wszelkie zmiany w sposobie wynagradzania członków Zarządu zostały opisane w raportach bieżących: nr 33/2015 z dnia 20.07.2015 r., nr 36/2015 z dnia 30.07.2015 r., nr 38/2015 z dnia 13.08.2015 r., nr 41/2015 z dnia 04.09.2015 r. i nr 42/2015 z dnia 04.09.2015 r.

Członkom Zarządu i kluczowym menedżerom nie przysługują żadne istotne pozafinansowe składniki wynagrodzenia, inne niż standardowo zaliczane do pakietu świadczeń pozapłacowych, takie jak: opieka medyczna, samochód służbowy wykorzystywany również do celów prywatnych.

Biorąc pod uwagę fakt, iż w skład Zarządu wchodzi główni akcjonariusze Spółki, przyjęty przez Spółkę system wynagradzania zapewnia pełną transparentność, gwarantuje sprawne i prawidłowe funkcjonowanie Spółki, jednocześnie motywuje Zarząd do pracy nad ciągłym wzrostem wartości przedsiębiorstwa.

29. 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 31.12.2015 r. przedstawiał się następująco:

Tabela 12. Członkowie Zarządu posiadający akcje INPRO SA na dzień 31.12.2015 r.

	Akcje Ilość akcji	Akcje Wartość nominalna
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 na dzień 31.12.2015 r. 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).

30. 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.

31. Informacje o systemie kontroli akcji pracowniczych.

W Spółce nie występuje program akcji pracowniczych.

32. Polityka w zakresie działalności sponsoringowej, charytatywnej i innej o zbliżonym charakterze.

INPRO SA w roku sprawozdawczym przekazała około 73 tys. zł na cele dobroczynne na rzecz około 15 podmiotów, zarówno osób indywidualnych, jak i różnorodnych organizacji, takich jak szkoły, ochotnicza straż pożarna, organizacje i fundacje prospołeczne.

Decyzje o wszelkich działaniach o charakterze sponsoringowym i charytatywnym podejmowane są przez Zarząd Spółki na podstawie indywidualnych wniosków o dofinansowanie złożonych przez zainteresowane podmioty.

Pomoc w przedmiotowym zakresie ma zasięg lokalny.

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

W dniu 08.06.2015 r. INPRO SA zawarła z Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie – podmiotem uprawnionym do badania sprawozdania finansowego, umowę o dokonanie:

- a) przeglądu śródrocznego sprawozdania jednostkowego INPRO SA za okres 01.01.2015 r. – 30.06.2015 r. – wynagrodzenie 22.000,00 zł,
- b) przeglądu śródrocznego sprawozdania skonsolidowanego Grupy INPRO SA za okres 01.01.2015 r. – 30.06.2015 r. – wynagrodzenie 4.000,00 zł,
- c) badania jednostkowego sprawozdania finansowego INPRO SA za okres 01.01.2015 r. – 31.12.2015 r. – wynagrodzenie 32.000,00 zł,
- d) badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy INPRO za okres 01.01.2015 r. – 31.12.2015 r. – wynagrodzenie 4.000,00 zł.

Ponadto ze spółką Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie zostały zawarte umowy na badanie sprawozdań finansowych spółek zależnych wchodzących w skład Grupy Kapitałowej:

- a) inBet Sp. z o. o. – w dniu 26.08.2015 r. na badanie rocznego sprawozdania finansowego wg stanu na dzień 31.12.2015 r., sporządzonego według PSR – wynagrodzenie 10.000,00 zł,
- b) Dom Zdrojowy Sp. z o. o. – w dniu 26.08.2015 r. na badanie rocznego sprawozdania finansowego wg stanu na dzień 31.12.2015 r., sporządzonego według PSR – wynagrodzenie 10.000,00 zł
- c) PB Domesta Sp. z o. o. – w dniu 07.09.2015 r. na badanie rocznego sprawozdania finansowego wg stanu na dzień 31.12.2015 r., sporządzonego według PSR – wynagrodzenie 14.000,00 zł.
- d) Hotel Mikołajki Sp. z o. o. – w dniu 26.08.2015 r. na badanie rocznego sprawozdania finansowego wg stanu na dzień 31.12.2015 r., sporządzonego według PSR – wynagrodzenie 9.000,00 zł.

W dniu 08.04.2014 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 01.01.2014 r. – 30.06.2014 r. – wynagrodzenie 11.000,00 zł,
- b) przeglądu śródrocznego sprawozdania skonsolidowanego Grupy INPRO SA za okres 01.01.2014 r. – 30.06.2014 r. – wynagrodzenie 15.000,00 zł,
- c) badania jednostkowego sprawozdania finansowego INPRO SA za okres 01.01.2014 r. – 31.12.2014 r. – wynagrodzenie 21.000,00 zł,
- d) badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy INPRO za okres 01.01.2014 r. – 31.12.2014 r. – wynagrodzenie 15.000,00 zł.

Wszystkie podane wyżej kwoty są kwotami netto.

34. Osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju.

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

35. Nabycie akcji własnych.

W okresie 12 miesięcy roku obrotowego 2015 INPRO SA nie dokonała żadnej transakcji dotyczącej nabycia akcji własnych.

36. Opis istotnych pozycji pozabilansowych.

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły inne, niż opisane powyżej istotne pozycje pozabilansowe.

37. Istotne wydarzenia po dniu bilansowym.

- a) W dniu 26.01.2016 r. INPRO SA podpisała z konsorcjum banków: SGB – Bank SA i Bank Spółdzielczy w Tczewie umowę kredytu obrotowego w kwocie 6.000 tys. zł refinansującego budowę 24 lokali w Gdańsku, budynki A i B osiedla Chmielna Park. Umowa została opisana w raporcie bieżącym nr 2/2016 z 26.01.2016 r.
- b) Z dniem 12.02.2016 r. pozwolenie na budowę I etapu Osiedla Optima w Gdańsku, przy ul. Stężyckiej uzyskało klauzulę prawomocności.
- c) w dniu 01.03.2016 r. INPRO SA podpisała w Gminą Miasta Gdańska umowę o oddanie w użytkowanie wieczyste działki w Gdańsku, przy ul. Opackiej, za cenę nie przekraczającą 10 % kapitałów własnych Emitenta.
- d) W dniu 10.03.2016 r. INPRO SA podpisała z mBankiem SA umowę kredytu obrotowego w kwocie 31.000 tys. zł finansującego budowę I etapu osiedla Harmonia Oliwska. Umowa została opisana w raporcie bieżącym nr 5/2016 z 10.03.2016 r.

Gdańsk, 21.03.2016 r.