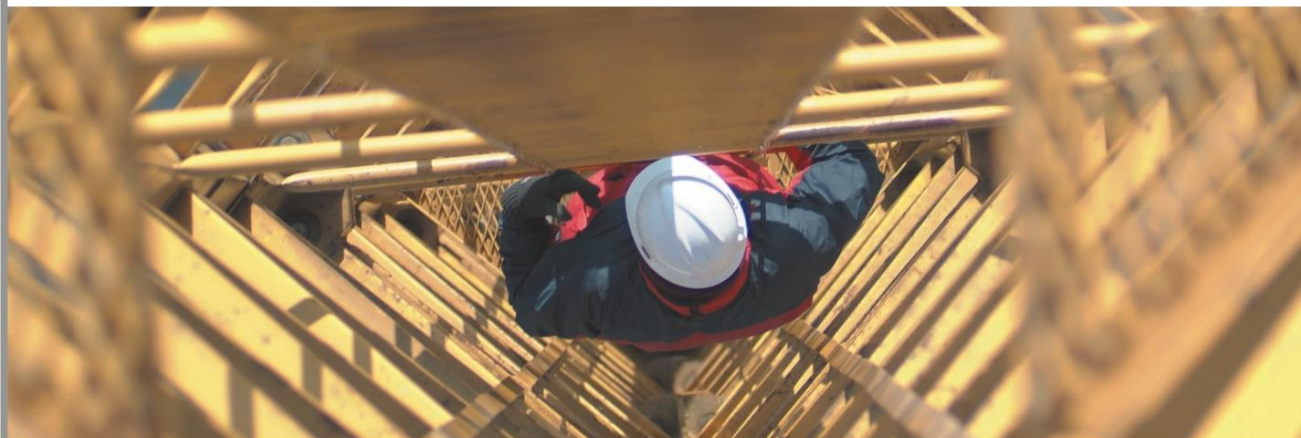


# inpro



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

spółka  
notowana na  
**GPW**

GDAŃSK, 21 MARCA 2014 r.

inpro.com.pl

## Spis treści

1.	Informacje podstawowe. ....	4
2.	Struktura Grupy Kapitałowej.....	4
3.	Struktura kapitałów INPRO SA. ....	6
4.	Sytuacja w branży.....	7
5.	Istotne czynniki ryzyka i zagrożenia. ....	8
6.	Kierunki rozwoju INPRO SA. ....	10
7.	Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego w Spółce INPRO SA w 2013 r. . .....	10
8.	Sprawozdanie finansowe Spółki oraz zasady jego sporządzania.....	20
9.	Zdarzenia mające znaczący wpływ na działalność oraz wyniki finansowe Spółki... .....	21
10.	Ocena zarządzania zasobami finansowymi INPRO SA. ....	22
11.	Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych, w odniesieniu do wielkości posiadanych środków i do możliwych zmian w strukturze finansowania działalności.....	23
12.	Informacja o podstawowych produktach INPRO SA.....	23
13.	Rynki zbytu i kanały dystrybucji.....	25
14.	Informacje o zawartych umowach znaczących dla działalności INPRO SA.....	26
15.	Informacje o istotnych transakcjach zawartych przez INPRO SA lub jednostkę zależną z podmiotami powiązаныmi na innych warunkach niż rynkowe.....	28
16.	Informacje o zaciągniętych kredytach i pożyczkach. ....	28
17.	Informacja o udzielonych w roku obrotowym pożyczkach. ....	30
18.	Informacja o udzielonych i otrzymanych w danym roku obrotowym poręczeniach i gwarancjach. ....	30
19.	Opis wykorzystania wpływów z emisji papierów wartościowych w okresie objętym raportem.....	31
20.	Informacje o toczących się postępowaniach dotyczących zobowiązań albo wierzytelności INPRO SA lub jednostek od niej zależnych. ....	31
21.	Różnica pomiędzy wynikami finansowymi wskazanymi w raporcie rocznym a wcześniej publikowanymi prognozami wyników na dany rok. ....	31
22.	Czynniki i zdarzenia nietypowe mogące mieć wpływ na wynik finansowy. ....	32
23.	Działalność Spółki w ciągu roku obrotowego 2013. ....	32
24.	Czynniki istotne dla rozwoju oraz perspektywy rozwoju.....	33
25.	Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem. ....	34
26.	Umowy zawarte z osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę.....	34
27.	Wartość wynagrodzeń, nagród i korzyści, dla każdej z osób zarządzających i nadzorujących Spółki.....	34
28.	Łączna liczba i wartość nominalna wszystkich akcji (udziałów) Spółki oraz akcji i udziałów w jednostkach powiązanych, będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących Spółki.....	35
29.	Informacje o znanych Spółce umowach, w wyniku których mogą nastąpić w przyszłości zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy. ....	36

30.	Informacje o systemie kontroli akcji pracowniczych. ....	36
31.	Informacje dotyczące umów z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdania finansowego i przeglądu sprawozdania finansowego. ....	36
32.	Osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju.....	36
33.	Nabycie akcji własnych. ....	37
34.	Opis istotnych pozycji pozabilansowych.....	37
35.	Istotne wydarzenia po dniu bilansowym. ....	37

## 1. Informacje podstawowe.

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

**Tabela 1. Podstawowe informacje o INPRO SA**

<b>Pełna nazwa (firma)</b>	<b>INPRO Spółka Akcyjna</b>
<b>Siedziba</b>	<b>80-320 Gdańsk, ul. Opata Jacka Rybińskiego 8</b>
<b>Numer REGON</b>	<b>008141071</b>
<b>Numer NIP</b>	<b>589-000-85-40</b>
<b>NUMER KRS</b>	<b>0000306071</b>
<b>PKD2007</b>	<b>4120Z–roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych</b>

Prawny poprzednik INPRO SA – spółka pod firmą Biuro Projektów i Usług Inwestycyjnych Budownictwa INPRO Spółka z o.o. z siedzibą w Kartuzach została wpisana do Rejestru Handlowego dnia 30.05.1987 r. Głównym przedmiotem działalności było projektowanie i przygotowanie inwestycji budowlanych.

Zgodnie z zapisami aktu notarialnego z dnia 08.11.1990 r. zmieniono firmę, pod którą działała Spółka na Przedsiębiorstwo Budowlane INPRO Sp. z o.o.

W 1992 r. Spółka rozszerzyła ofertę handlową poprzez podjęcie działalności developerskiej. Począwszy od roku 1998 Spółka skoncentrowała swoją działalność na projektach deweloperskich.

Rejestracja przekształcenia spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę akcyjną (jeszcze pod firmą Przedsiębiorstwo Budowlane INPRO SA) dokonana została przez Sąd Rejonowy w Gdańsku VII Wydział Gospodarczy KRS dnia 29 maja 2008 r. (KRS 0000306071).

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

W dniu 20 grudnia 2010 r. Komisja Nadzoru Finansowego zatwierdziła prospekt emisyjny INPRO SA oferujący do objęcia w Ofercie Publicznej nie mniej niż 1 i nie więcej niż 10.010.000 akcji zwykłych na okaziciela serii B oferowanych przez Emitenta w ramach publicznej subskrypcji.

W dniu 17.02.2011 r. prawa do akcji serii B spółki INPRO SA zostały wprowadzone do obrotu giełdowego na rynku równoległym *Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie SA*. Akcje Spółki serii A i B zostały wprowadzone do obrotu giełdowego na rynku równoległym z dniem 22.03.2011 r.

Podstawowym przedmiotem działalności INPRO SA jest budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych oraz użytkowych.

## 2. Struktura Grupy Kapitałowej.

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

**Tabela 2. Struktura Grupy Kapitałowej INPRO SA wg stanu na 31.12.2013 r. – jednostki objęte konsolidacją pełną.**

<b>Podmiot</b>	<b>Siedziba</b>	<b>Udział w kapitale podstawowym</b>	<b>Kapitał podstawowy</b>	<b>Przedmiot działalności</b>
<i>RUGBY Prefabrykaty Sp. z o.o.</i>	<i>Kolbudy</i>	<i>51%</i>	<i>5.331.200 zł</i>	<i>Produkcja elementów betonowych, żelbetowych i stalowych</i>
<i>Dom Zdrojowy Sp. z o.o.</i>	<i>Gdańsk</i>	<i>100%</i>	<i>19.140.385 zł</i>	<i>Usługi hotelowe</i>
<i>Przedsiębiorstwo Budowlane DOMESTA Sp. z o.o.</i>	<i>Gdańsk</i>	<i>54,26%</i>	<i>300.000 zł</i>	<i>Działalność deweloperska (mieszkania popularne)</i>
<i>Hotel Mikołajki Sp. z o.o.</i>	<i>Gdańsk</i>	<i>100%</i>	<i>15.780.000 zł</i>	<i>Usługi hotelowe</i>

W okresie sprawozdawczym zakończonym dnia 31 grudnia 2013 r. :

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

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

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

Jednocześnie podwyższeniu uległy kapitały zakładowe dwóch jednostek zależnych:

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

2) Spółka nie zaniechała żadnego rodzaju prowadzonej działalności.

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

Wolne środki finansowe lokowane są przez Spółkę w krótkoterminowe lokaty terminowe.

### 3. Struktura kapitałów INPRO SA.

Według stanu na 31.12.2013 r. kapitał zakładowy Spółki INPRO wynosił 4.004.000,00 zł i dzielił się na 40.040.000 akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 10 groszy każda.

**Tabela 3. Struktura kapitału akcyjnego INPRO SA wg stanu na 31.12.2013 r.**

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

Kapitały własne Spółki na dzień 31.12.2013 r. wyniosły łącznie: 199.993.713,05 zł.

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

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

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

W okresie po dniu 30.09.2013 wystąpiły następujące zmiany w strukturze:

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

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

#### **4. Sytuacja w branży.**

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

#### **Ocena sytuacji w branży deweloperskiej<sup>1</sup>**

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

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

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

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

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

Trójmiejski rynek sprzedaży nowych mieszkań zachowywał się w 2013 r. podobnie jak inne rynki największych polskich aglomeracji. Ceny mieszkań ulegały pewnym wahaniom, ale według stanu na koniec 2013 roku w porównaniu do końcówki roku poprzedniego utrzymały się na zbliżonym poziomie (jedynie w Warszawie i Łodzi zanotowano w ciągu 12 miesięcy bardziej zauważalny wzrost). Średnia cena brutto sprzedaży przypadająca na metr kwadratowy lokalu w standardzie deweloperskim podlegała wahaniom i w czwartym kwartale ubiegłego roku, wynosząc 5.924 zł, była niższa od poziomu z początku roku tylko o około 1,5%.

---

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

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

## **5. Istotne czynniki ryzyka i zagrożenia.**

### **Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich**

Cykl projektu deweloperskiego jest cyklem długotrwałym (powyżej 24 miesięcy), charakteryzującym się koniecznością ponoszenia znacznych nakładów finansowych i całkowitym zwrotem poniesionych nakładów dopiero po upływie minimum 2 lat. Znaczący wpływ na realizowane wyniki finansowe dewelopera mogą mieć w szczególności następujące zdarzenia: (i) konieczność poniesienia dodatkowych kosztów, (ii) przesunięcie terminu zakończenia budowy (iii) opóźnienie w uzyskaniu zgody na użytkowanie; (iv) opóźnienia w skompletowaniu dokumentacji niezbędnej do podpisania aktów notarialnych sprzedaży.

### **Ryzyko nie pozyskania finansowania kredytowego**

Banki mają bezpośredni wpływ na możliwość zakupu mieszkań przez klienta końcowego, gdyż zdecydowana większość nowych lokali jest nabywana na kredyt. Ekspansywna polityka sprzedażowa banków w połączeniu z mniej restrykcyjnym badaniem zdolności kredytowej ma wpływ na wzrost dostępności kredytów dla potencjalnych nabywców mieszkań. Odwrotnie, restrykcyjna polityka sprzedażowa banków w połączeniu z bardziej restrykcyjnym badaniem zdolności kredytowej przez instytucje finansowe, czy też bardziej konserwatywnymi rekomendacjami stosowanymi przez regulatorów, powoduje ograniczenie dostępności finansowania, a w dalszej konsekwencji skutkuje zmniejszeniem liczby sprzedanych mieszkań. Doświadczenia ostatnich kilku lat pokazują, że zarówno pierwsza sytuacja wywołana niekontrolowaną walką banków o klienta, skutkująca gwałtownym wzrostem cen mieszkań, jak i druga, wywołana ogólnosiątkowym 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.

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

### **Ryzyko związane z konkurencją**

Podmioty w branży konkurują ze sobą w szczególności na następujących płaszczyznach: (i) lokalizacji nieruchomości; (ii) cen lokali; (iii) struktury oferty; (iv) zaawansowania budowy; (v) rozkładu architektonicznego lokali; (vi) proponowanej oferty kredytowej przez banki współpracujące z deweloperem. Osłabienie koniunktury w segmencie budownictwa mieszkaniowego w ostatnich latach wpłynęło na wzrost konkurencji na rynku deweloperskim. Dalszy wzrost konkurencji może wpłynąć na konieczność: dostosowania oferty do warunków rynkowych (w tym na obniżenie cen), dokonywania wzmożonych inwestycji, przejmowania wykwalifikowanych pracowników i ewentualnie skierowania działalności poza Trójmiasto. Powyższe czynniki prowadzić mogą do zwiększania kosztów, a przez to do pogorszenia wyników finansowych. Spółka obserwuje, analizuje działania konkurencji oraz na bieżąco podejmuje odpowiednie działania w celu zminimalizowania tego ryzyka.



## **Ryzyko koncentracji działalności deweloperskiej na rynku lokalnym**

Dominującym rynkiem działalności Spółki 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.

## **Ryzyko związane z brakiem możliwości nabywania w przyszłości dostatecznej ilości gruntów**

Możliwość realizacji strategii 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 Spółki. Pozyskiwanie gruntów pod zabudowę mieszkaniową zależy z jednej strony od sprawności działania, z drugiej natomiast od obiektywnych czynników zewnętrznych. Czynnikami zewnętrznymi, które mogą wpływać negatywnie na skuteczność pozyskiwania przez INPRO 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.

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

Informacje o instrumentach finansowych w zakresie ryzyk i przyjętych przez jednostkę celach i metodach zarządzania ryzykiem, zawarte są w notcie nr 35 do sprawozdania finansowego.

## **6. Kierunki rozwoju INPRO SA.**

INPRO SA 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, INPRO SA zamierza kontynuować rozwój segmentu mieszkań popularnych – wysoki popyt na mieszkania tego typu, które zostały zaoferowane przez Spółkę w latach 2011 - 2013 jednoznacznie potwierdza, iż jest to dobry kierunek działań deweloperskich.

Spółka systematycznie wprowadza do sprzedaży nowe projekty. INPRO posiada bank gruntów zakupionych po korzystnych cenach oraz planuje utrzymać politykę, polegającą na wyszukiwaniu unikalnych lokalizacji o relatywnie niskich cenach gruntów. Dzięki temu możliwe będzie realizowanie projektów, które ze względu na atrakcyjność lokalizacji, architektury, jakości wykonania i ceny będą sprzedawane w relatywnie krótkim czasie. W celu znaczącego powiększenia banku gruntów pod nowe projekty, INPRO na bieżąco monitoruje sytuację na rynku działek budowlanych.

Istotnym elementem strategii będzie dalsze umacnianie marki „Inpro” jako symbolu wysokiej jakości, wiarygodności i bezpieczeństwa.

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

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

## **7. Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego w Spółce INPRO SA w 2013 r.**

### **a) Zasady ładu korporacyjnego, który stosuje Spółka.**

INPRO Spółka Akcyjna do dnia 14 lutego 2011 nie była spółką publiczną.

Od momentu dopuszczenia praw do akcji Spółki na Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie (tj. 15.02.2011 r.) stosuje zasady ładu korporacyjnego zawarte w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW”.

Rada Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie SA uchwaliła obowiązujący od dnia 1 lipca 2010r. powyższy zbiór zasad stanowiący załącznik do uchwały nr 17/1249/2010 Rady Giełdy z dnia 19 maja 2010 r. W dniu 31 sierpnia 2011 r. Rada Giełdy podjęła uchwałę nr 15/1282/2011, a w dniu 19 października 2011 r. - uchwałę nr 20/1287/2011 w sprawie uchwalenia zmian „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW”, które to uchwały weszły w życie w dniu 01.01.2012 r. Natomiast Rada Nadzorcza Rady Giełdy podjęła uchwałę nr 19/1307/2012 w dniu 21 listopada 2012 w sprawie uchwalenia zmian „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW”, które to uchwały weszły w życie w dniu 1 stycznia 2013.

Treść dokumentu dostępna jest na oficjalnej stronie internetowej Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie ([www.corp-gov.gpw.pl](http://www.corp-gov.gpw.pl)).

**b) Zakres, w jakim Spółka odstąpiła od postanowień zbioru zasad ładu korporacyjnego, o którym mowa w pkt. a), wskazanie tych postanowień oraz wyjaśnienie przyczyn tego odstąpienia.**

Spółka odstąpiła od niżej wskazanych postanowień zbioru zasad ładu korporacyjnego, o którym mowa w pkt. a) oświadczenia :

1) Część I – Rekomendacje dotyczące dobrych praktyk spółek giełdowych:

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

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

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

Uzasadnienie: powyższa zasada nie będzie stosowana ze względu na wysokie koszty usług z tym związanych. W przyszłości Spółka rozważy możliwość stosowania zasad I.12 Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW. W przypadku wprowadzenia stosowania powyższych zasad po uzyskaniu przez Spółkę odpowiednich środków oraz przystosowaniu urządzeń teleinformatycznych do wymogów określonych w tej zasadzie, INPRO SA niezwłocznie przekaże stosowną informację do publicznej wiadomości. Niestosowanie tej zasady w ocenie Spółki nie wiąże się z żadnym ryzykiem, albowiem stosując procedury zwoływania Walnych Zgromadzeń zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa zapewnia się możliwość uczestnictwa akcjonariuszy w obradach zgromadzenia.

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

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

Uzasadnienie: powyższa zasada nie będzie stosowana ze względu na wysokie koszty usług z tym związanych oraz konieczność przystosowania środków technicznych do obsługi zamieszczania takiego pakietu danych. Niestosowanie tych zasad w ocenie Spółki nie wiąże się z żadnym ryzykiem, albowiem stosując procedury zwoływania Walnych Zgromadzeń zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa zapewnia się możliwość uczestnictwa akcjonariuszy w obradach zgromadzenia. Nadto, Spółka przekazuje do publicznej wiadomości wszelkie informacje związane ze zwołaniem walnego zgromadzenia jak i wszelkie przewidziane przepisami prawa informacje związane z przebiegiem obrad walnego zgromadzenia, co umożliwi zapoznanie się akcjonariuszom ze sprawami będącymi przedmiotem obrad walnego zgromadzenia jak i z przebiegiem walnego zgromadzenia. W przyszłości Spółka rozważy możliwość stosowania zasady II.1.9a) Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW. W przypadku wprowadzenia stosowania powyższych zasad po uzyskaniu przez Spółkę

odpowiednich środków oraz przystosowaniu urządzeń teleinformatycznych do wymogów określonych w tej zasadzie, INPRO SA niezwłocznie przekaze stosowną informację do publicznej wiadomości.

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

Uzasadnienie: Powyższa zasada nie jest i nie będzie stosowana, ze względu na wysokie koszty usług z tym związanych. Spółka umieszczać będzie na swojej stronie internetowej głównie informacje o Spółce i materiały korporacyjne w języku angielskim, jednakże w zakresie węższym niż wynika to z zasady II.2 Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW. O powyższym Spółka poinformowała już w swoim prospekcie emisyjnym. INPRO SA nie widzi negatywnych skutków niestosowania powyższej zasady.

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

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

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

Uzasadnienie: powyższa zasada nie będzie stosowana ze względu na wysokie koszty usług z tym związanych oraz konieczność zastosowania szczególnych środków technicznych. W przyszłości Spółka rozważy możliwość stosowania zasady IV.10. Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW. W przypadku wprowadzenia stosowania powyższych zasad po uzyskaniu przez Spółkę odpowiednich środków oraz przystosowaniu urządzeń teleinformatycznych do wymogów określonych w tej zasadzie, INPRO SA niezwłocznie przekaze stosowną informację do publicznej wiadomości. Niestosowanie tych zasad w ocenie Spółki nie wiąże się z żadnym ryzykiem, albowiem stosując procedury zwoływania Walnych Zgromadzeń zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa zapewnia się możliwość uczestnictwa akcjonariuszy w obradach zgromadzenia.

### **c) Opis głównych cech stosowanych w przedsiębiorstwie Spółki systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych.**

Zgodnie z zaleceniami w zakresie wiarygodności i rzetelności sporządzanych sprawozdań finansowych, w tym wymogów określonych w Rozporządzeniu Ministra Finansów z dn. 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych [...] Spółka stosuje następujące mechanizmy kontrolne i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych:

- Za prawidłowe sporządzanie sprawozdań finansowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych odpowiada Zarząd Spółki. Jest to organ zatwierdzający dokumentację finansową Spółki. Materiały do sprawozdań są przygotowywane przez komórkę organizacyjną przedsiębiorstwa Spółki – Dział finansowo-księgowy. Dział ten zajmuje się m.in. księgowością, sprawozdawczością Spółki, sprawozdawczością skonsolidowaną Grupy, analizą finansową, controllingiem, sporządzaniem budżetów. Zadania te są przypisane do kompetencji poszczególnych

pracowników Działu finansowo-księgowego. Działem kieruje Główna Księgowa – Dyrektor Finansowy.

- Kontrola wewnętrzna w odniesieniu do dokumentów księgowych jest sprawowana w następujący sposób: faktury są weryfikowane w poszczególnych działach Spółki, z których działalności te koszty wynikają (kontrola merytoryczna), przez Dział finansowo-księgowy (kontrola formalna i rachunkowa) oraz przez Główną Księgową (akceptacja zapłaty). Faktury są również weryfikowane przez Zarząd Spółki. W Spółce funkcjonuje też wydzielone stanowisko kontroli merytorycznej umów zawieranych przez Spółkę.
- Dla każdego z prowadzonych przez Spółkę projektów deweloperskich sporządzany jest przez Dział Produkcji budżet oraz harmonogram w układzie miesięcznym, które są na bieżąco aktualizowane. Co miesiąc kierownik budowy danej inwestycji składa do Działu finansowo-księgowego i do Zarządu sprawozdanie zawierające wartości wykonanych w danym miesiącu prac na budowie, z podziałem na zakres wykonanych prac wraz z informacją o zaawansowaniu realizacji poszczególnych pozycji oraz całości inwestycji.
- Dział sprzedaży Spółki każdego miesiąca sporządza sprawozdanie zawierające określenie ilości i wartości umów zawartych i rozwiązanych z nabywcami lokali. Na potrzeby poszczególnych projektów Dyrektor Działu sprzedaży przygotowuje harmonogram z planowanymi wpływami zaliczek z tytułu zakupu lokali oraz ilością wydanych klientom lokali w danym miesiącu.
- Na podstawie powyższych harmonogramów (produkcyjnych i sprzedażowych) tworzone są coroczne plany finansowe z podziałem na poszczególne projekty. Zarząd zatwierdza plan finansowy. W ciągu roku plan jest na bieżąco analizowany i aktualizowany (m.in. pod kątem miesięcznych raportów Działu produkcji i Działu Sprzedaży)
- Spółka sporządza jednostkowe oraz skonsolidowane sprawozdania finansowe zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) zatwierdzonymi przez Unię Europejską, ustawą z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości, rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 25 września 2009 r. w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki, zakłady ubezpieczeń i zakłady reasekuracji skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych oraz z Kodeksem Spółek Handlowych. W Spółce obowiązuje również ustalona przez Spółkę Polityka rachunkowości, zawierająca m.in.:
  - Określenie roku obrotowego i wchodzących w jego skład okresów sprawozdawczych,
  - Określenie sposobu prowadzenia ksiąg rachunkowych (zakładowy plan kont, wykaz ksiąg rachunkowych, opis systemu przetwarzania danych),
  - Określenie systemu służącego ochronie danych i ich zbiorów, w tym dowodów księgowych, ksiąg rachunkowych i innych dokumentów stanowiących podstawę dokonywania w nich zapisów.
- Księgowość Spółki jest prowadzona przy pomocy programu księgowego „Forte” Finanse i Księgowość. Dostęp do danych programu mają wyznaczone osoby. Program ten jest wykorzystywany do księgowania, sporządzania analiz, zestawień, sprawozdań finansowych i innych. Każdego miesiąca dane uzyskane dzięki programowi księgowemu są analizowane, a następnie na podstawie tych analiz podejmowane są decyzje w procesie zarządzania ryzykiem.
- Wszystkie sprawozdania finansowe (roczne, półroczne – jednostkowe i skonsolidowane) są poddawane badaniu (przeglądowi) przez niezależnego audytora – biegłego rewidenta.

- d) Wskazanie akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio znaczne pakiety akcji wraz ze wskazaniem liczby posiadanych przez te podmioty akcji, ich procentowego udziału w kapitale zakładowym, liczby głosów z nich wynikających i ich procentowego udziału w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu.

Tabela 5. Struktura akcjonariatu Jednostki Dominującej na dzień 31.12.2013 r.

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

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

W okresie po dniu 30.09.2013 wystąpiły następujące zmiany w strukturze:

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

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

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

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

- f) **Ograniczenia odnośnie wykonywania prawa głosu, takie jak ograniczenie wykonywania prawa głosu przez posiadaczy określonej części lub liczby głosów, ograniczenia czasowe dotyczące wykonywania prawa głosu lub**

**zapisy, zgodnie z którymi, przy współpracy spółki, prawa kapitałowe związane z papierami wartościowymi są oddzielone od posiadania papierów wartościowych.**

Nie występują żadne statutowe ograniczenia w powyższym zakresie. Emitentowi nie są znane 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 2013 roku żadne ograniczenia w tym zakresie.

**h) Zasady powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz ich uprawnień, w szczególności prawo do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji.**

Zgodnie ze Statutem Spółki, Zarząd Spółki składa się z: od jednego do trzech członków powoływanych na wspólną kadencję trwającą pięć lat. W przypadku Zarządu jednoosobowego jedyny Członek Zarządu pełni funkcję Prezesa Zarządu. Jeśli Zarząd jest wieloosobowy, w jego skład wchodzi Prezes, oraz dwaj Wiceprezesi lub członkowie Zarządu, w zależności od uchwały Rady Nadzorczej. Członków Zarządu powołuje i odwołuje Rada Nadzorcza, przy czym odwołanie może nastąpić jedynie z ważnych powodów. Mandaty Członków Zarządu wygasają z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok obrotowy pełnienia funkcji Członka Zarządu.

Do składania oświadczeń w imieniu Spółki upoważnieni są:

- a) w przypadku Zarządu jednoosobowego - Prezes Zarządu,
- b) w przypadku Zarządu wieloosobowego - dwóch Członków Zarządu działających łącznie lub członek Zarządu działający łącznie z prokurentem.

Zgodnie z Regulaminem Zarządu, organ ten jest upoważniony do podejmowania uchwał w sprawach nie przewidzianych do kompetencji Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej, a w szczególności do:

- 1) zaciągania zobowiązań i rozporządzania prawami;
- 2) wypracowania propozycji kierunków rozwoju i inwestowania, celem przedstawienia do akceptacji Rady Nadzorczej;
- 3) sporządzania rocznego sprawozdania, bilansu oraz rachunku zysków i strat;
- 4) składania i przyjmowania oświadczeń woli w imieniu Spółki, dotyczących spraw majątkowych, zgodnie z postanowieniami Statutu Spółki i obowiązującymi przepisami;
- 5) zatwierdzania kandydatur na stanowiska kierownicze oraz członków rad nadzorczych spółek zależnych i stowarzyszonych;
- 6) zawiązywania i rozwiązywania z pracownikami Spółki i umów o pracę i ustalania ich wynagrodzeń, po zatwierdzeniu przez właściwy komitet Rady Nadzorczej;
- 7) opiniowania i zatwierdzania regulaminów wewnętrznych;
- 8) opiniowania wniosków o utworzeniu lub likwidacji oddziałów oraz o udziałach w innych spółkach;
- 9) przygotowywania odpowiednich dokumentów i projektów uchwał przedkładanych do podjęcia przez Radę Nadzorczą i Walne Zgromadzenie;
- 10) ustalania porządku obrad Walnego Zgromadzenia;
- 11) ustanawiania i odwoływania prokury i pełnomocnictw, zgodnie z przepisami Kodeksu spółek handlowych, Kodeksu cywilnego i postanowieniami Statutu Spółki;
- 12) zatwierdzania regulaminu organizacyjnego Spółki;
- 13) przygotowywania projektu regulaminu Zarządu.

Regulamin przewiduje dwa zastrzeżenia co do uprawnienia Zarządu do zaciągania zobowiązań i rozporządzania prawami:

- Nabycie, zbycie oraz obciążenie nieruchomości przez Zarząd, wymaga zgody Rady Nadzorczej, jeżeli wartość nieruchomości przekracza 20.000.000,00 (dwadzieścia milionów) złotych, lub których obciążenie przekracza wartość 20.000.000,00 (dwadzieścia milionów) złotych.
- Zarząd przed zawarciem przez Spółkę istotnej umowy z podmiotem 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.

W związku z podjęciem przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki uchwały numer 2 z dnia 11 sierpnia 2010 roku w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze publicznej emisji akcji serii B z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy, Zarząd Spółki w dniu 2 lutego 2011 roku złożył oświadczenie w sprawie dookreślenia wysokości kapitału zakładowego w Statucie Spółki.

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

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

#### **i) Opis zasad zmiany statutu Spółki.**

Zmiana statutu Spółki wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia i wpisu do rejestru. Zmianę statutu zgłasza do sądu rejestrowego Zarząd Spółki. Walne Zgromadzenie Spółki może upoważnić Radę Nadzorczą do ustalenia jednolitego tekstu zmienionego Statutu Spółki lub wprowadzenia innych zmian o charakterze redakcyjnym określonych w uchwale Zgromadzenia. Zmiany Statutu Spółki obowiązują z chwilą wpisu do rejestru przedsiębiorców.

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

#### **j) Sposób działania walnego zgromadzenia i jego zasadnicze uprawnienia oraz opis praw akcjonariuszy i sposobu ich wykonywania, w szczególności zasady wynikające z regulaminu walnego zgromadzenia, jeżeli taki regulamin został uchwalony, o ile informacje w tym zakresie nie wynikają wprost z przepisów prawa.**

Zasady zwoływania i działania Walnego Zgromadzenia Spółki określone są w kodeksie spółek handlowych, Statucie Spółki i Regulaminie Walnego Zgromadzenia (pełna nazwa: Regulamin Walnego Zgromadzenia spółki Inpro Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdańsku).

Zgodnie ze Statutem Spółki, Walne Zgromadzenie obraduje jako zwyczajne lub nadzwyczajne. Zwyczajne Walne Zgromadzenie powinno odbyć się w terminie sześciu miesięcy po upływie każdego roku obrotowego. Walne Zgromadzenie odbywa się w miejscowości będącej siedzibą Spółki. Walne Zgromadzenie może odbyć się także w miejscowości będącej siedzibą spółki prowadzącej giełdę, na której akcje Spółki są przedmiotem obrotu. Szczegółowy tryb działania Walnego Zgromadzenia, zasady prowadzenia jego obrad oraz podejmowania uchwał określa Regulamin Walnego Zgromadzenia (dostępny na stronie internetowej Spółki).



Do kompetencji Walnego Zgromadzenia należy w szczególności:

- 1) Rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności spółki oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy,
- 2) Udzielenie absolutorium członkom Zarządu i Rady Nadzorczej z wykonania przez nich obowiązków,
- 3) Podział zysku lub określenie sposobu pokrycia strat,
- 4) Postanowienia dotyczące roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązaniu Spółki lub sprawowaniu zarządu albo nadzoru,
- 5) Zmiana statutu Spółki,
- 6) Zbycie i wydzierżawienie przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienie na nich ograniczonego prawa rzeczowego,
- 7) Emisja obligacji zamiennych lub z prawem pierwszeństwa lub emisja warrantów subskrypcyjnych,
- 8) Nabycie własnych akcji w przypadku określonym w art. 362 § 1 pkt 2 k.s.h oraz upoważnienie do ich nabywania w przypadku określonym w art. 362 § 1 pkt 8 k.s.h.,
- 9) Połączenie, podział, przekształcenie, rozwiązanie i likwidacja Spółki,
- 10) Powoływanie i odwoływanie członków Rady Nadzorczej oraz ustalanie ich wynagrodzenia,
- 11) Zatwierdzanie regulaminu Rady Nadzorczej,
- 12) Podejmowanie innych decyzji, o których mowa w przepisach prawa.

Uchwały Walnego Zgromadzenia są podejmowane bezwzględną większością głosów, bez względu na ilość reprezentowanych na nim akcji, chyba że przepisy prawa stanowią inaczej.

Zarząd Spółki ustala miejsce i termin Walnego Zgromadzenia tak, aby umożliwić udział w obradach jak największej liczbie akcjonariuszy. Harmonogram prac przy organizacji Walnych Zgromadzeń planowany jest w taki sposób, aby należycie wywiązywać się z obowiązków wobec akcjonariuszy i umożliwić im realizację ich praw.

Akcjonariusze Spółki swoje uprawnienia wykonują w sposób i w granicach wyznaczonych przez przepisy powszechnie obowiązujące, Statut Spółki oraz Regulamin Walnego Zgromadzenia.

Akcjonariusz będący osobą fizyczną może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu oraz wykonywać prawo głosu osobiście lub przez pełnomocnika. Pełnomocnictwo powinno określać, z ilu akcji pełnomocnik wykonuje prawo głosu.

Akcjonariusz będący osobą prawną lub jednostką organizacyjną nie mającą osobowości prawnej, może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu przez osobę uprawnioną do składania oświadczeń woli w jego imieniu lub przez pełnomocnika. Przy wykazywaniu prawa do reprezentowania na Walnym Zgromadzeniu osoby prawnej lub jednostki organizacyjnej nie posiadającej osobowości prawnej powinien zostać okazany odpis z właściwego rejestru, w oryginale lub kopii potwierdzonej notarialnie, lub przez radcę prawnego lub adwokata według aktualnego stanu.

Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie lub w postaci elektronicznej. Jeżeli autentyczność lub ważność dokumentu potwierdzającego upoważnienie do występowania na Walnym Zgromadzeniu budzi wątpliwości Zarządu Spółki (przy sporządzaniu listy akcjonariuszy bądź projektu listy obecności) lub Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia, mogą oni zarządzić jego sprawdzenie pod tym kątem.

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

**k) Skład osobowy i zmiany, które w nim zaszły w ciągu ostatniego roku obrotowego oraz opis działania organów zarządzających i nadzorujących oraz ich komitetów.**

Stan na dzień 31.12.2013 r.:

Zarząd:

a) skład osobowy

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

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

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

b) opis działania organu

Zasady powoływania i odwoływania członków Zarządu oraz uprawnienia Zarządu zostały opisane w pkt. 8 niniejszego Oświadczenia.

Zarząd prowadzi sprawy Spółki i reprezentuje ją na zewnątrz - wykonuje wszelkie uprawnienia w zakresie zarządzania Spółką, z wyjątkiem uprawnień zastrzeżonych dla pozostałych organów przez przepisy prawa, Statut Spółki lub inne regulacje obowiązujące w Spółce.

Uchwały Zarządu zapadają większością głosów, a przy równości głosów decyduje głos Prezesa Zarządu.

Zarząd może bez zgody Walnego Zgromadzenia oraz bez zgody Rady Nadzorczej – w przypadku drugiego z wymienionych organów, z tym zastrzeżeniem, że zgodnie ze Statutem Spółki Rada Nadzorcza musi wyrazić zgodę na dokonywanie przez Zarząd czynności polegających na nabyciu, zbyciu lub obciążeniu nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego gruntu, których wartość przekracza 20.000.000,00 zł (dwadzieścia milionów złotych), lub których obciążenie przekracza wartość 20.000.000,00 zł (dwadzieścia milionów złotych) – dokonywać czynności polegających na nabywaniu przez Spółkę, zbywaniu przez nią i obciążaniu ograniczonymi prawami rzeczowymi nieruchomości Spółki bądź przysługującego jej prawa użytkowania wieczystego gruntu.

Nadto, Rada Nadzorcza musi wyrazić aprobatę na zawarcie przez Zarząd Spółki istotnej umowy z podmiotem 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 2013 r. jak i na dzień sporządzenia niniejszego oświadczenia.

## Rada Nadzorcza:

### a) skład osobowy

Jerzy Glanc	– Przewodniczący Rady Nadzorczej
Krzysztof Gąsak	– Członek Rady Nadzorczej
Szymon Lewiński	– Członek Rady Nadzorczej
Robert Maraszek	– Członek Rady Nadzorczej
Wojciech Stefaniak	– Członek Rady Nadzorczej

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

### b) opis działania organu

Rada Nadzorcza liczy od pięciu do siedmiu członków wybieranych przez Walne Zgromadzenie na wspólną kadencję trwającą 3 lata. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa najpóźniej z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok obrotowy pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej. Ponadto mandat wygasa wskutek śmierci bądź rezygnacji członka Rady.

Rada Nadzorcza podejmuje uchwały bezwzględną większością głosów. W przypadku równości głosów decyduje głos Przewodniczącego.

Rada Nadzorcza podejmuje uchwały jeżeli na posiedzeniu jest obecna co najmniej połowa jej członków, a wszyscy jej członkowie zostali zaproszeni.

Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich dziedzinach jej działalności zgodnie ze Statutem Spółki, kodeksem spółek handlowych i innych aktach prawnych. W szczególności Rada Nadzorcza:

- a) dokonuje oceny sprawozdań finansowych, sprawozdania Zarządu z działalności Spółki, w zakresie ich zgodności z księgami i dokumentami, jak i ze stanem faktycznym, oraz wniosków Zarządu w sprawie podziału zysku albo sposobu pokrycia straty, oraz składa Walnemu Zgromadzeniu coroczne pisemne sprawozdanie z wyników tej oceny,
- b) zatwierdza regulamin Zarządu Spółki,
- c) zawiera umowy z członkami Zarządu Spółki, ustala wynagrodzenie Prezesa i Członków Zarządu oraz zasady ich premiowania, a także wykonuje względem Członków Zarządu spółki inne uprawnienia wynikające ze stosunku pracy,
- d) zawiesza z ważnych powodów w czynnościach poszczególnych lub wszystkich członków Zarządu, jak również deleguje Członków Rady do czasowego wykonywania czynności Członków Zarządu nie mogących sprawować swych czynności,
- e) wyraża zgodę na wypłatę akcjonariuszom zaliczek na poczet przewidywanej dywidendy,
- f) wyraża zgodę na dokonywanie przez Zarząd czynności polegających na nabyciu, zbyciu lub obciążeniu nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego gruntu, których wartość przekracza 20.000.000,00 zł (dwadzieścia milionów złotych), lub których obciążenie przekracza wartość 20.000.000,00 zł (dwadzieścia milionów złotych).
- g) raz w roku sporządza i przedstawia Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu zwięzłą ocenę sytuacji Spółki, z uwzględnieniem oceny systemu zarządzania ryzykiem istotnym dla Spółki;
- h) raz w roku dokonuje i przedstawia Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu ocenę swojej pracy;
- i) rozpatruje i opiniuje sprawy mające być przedmiotem uchwał Walnego Zgromadzenia.

Rada Nadzorcza wyraża aprobatę na zawarcie przez Zarząd Spółki istotnej umowy z podmiotem 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 2013 r. jak i na dzień sporządzenia niniejszego oświadczenia.

W roku 2013 jak i aktualnie w ramach struktur Rady Nadzorczej nie wyodrębniono komitetu audytu ani żadnych innych komitetów. W związku z faktem, iż Rada Nadzorcza składa się obecnie z 5 członków zadania komitetu audytu przewidziane w art. 86 ust. 7 ustawy z dnia 7 maja 2010 roku o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym wykonuje Rada Nadzorcza. Warunki niezależności od Spółki i podmiotów z nią powiązanych spełniają następujący Członkowie Rady Nadzorczej: Pan Jerzy Glanc oraz Pan Krzysztof Gąsak. Kwalifikacje w dziedzinie rachunkowości lub rewizji finansowej zgodnie z art. 86 ust. 4 ustawy z dnia 7 maja 2010 roku o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym posiada Pan Krzysztof Gąsak.

## **8. Sprawozdanie finansowe Spółki oraz zasady jego sporządzania.**

### **Zasady sporządzania sprawozdania finansowego.**

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie stwierdza się okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółkę.

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

### **Sprawozdanie z całkowitych dochodów.**

INPRO SA za rok 2013 uzyskała przychód ze sprzedaży w wysokości blisko 185 mln zł, co stanowi o 16% więcej niż w zeszłym roku, przy odnotowanym spadku rentowności netto o 3 p.p. (z 11% do 8%). Wynika to bezpośrednio z sytuacji na rynku deweloperskim, w 2013 roku Spółka wydała więcej lokali niż w roku poprzednim (410 sztuk w porównaniu do 344), jednakże zrealizowała na nich niższą marżę z uwagi na spadek cen mieszkań na rynku. Duży był także udział w obrotach przychodów z robót w ramach Generalnego Wykonawstwa na rzecz spółek powiązanych (marża niższa niż na działalności deweloperskiej).

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

## Sprawozdanie z sytuacji finansowej.

W prezentowanym okresie podstawowa zmiana w strukturze aktywów to wzrost udziału aktywów trwałych (podwyższenie kapitału w spółkach zależnych opisane w punkcie 2 Sprawozdania oraz wzrost wartości pożyczek udzielonych podmiotom powiązanym). Znacząco wzrosły także należności z tytułu dostaw i usług – niezapłacone przez Hotel Mikołajki Sp. z o.o. faktury za prace wykonane przy budowie hotelu. Na dzień przekazania niniejszego raportu wartość należności od Hotelu Mikołajki spadła o 13 mln zł z uwagi na udzielenie przez INPRO SA spółce pożyczki przeznaczonej na spłatę należności oraz z uwagi na kompensatę wzajemnych wierzytelności: z tytułu pożyczki i z tytułu niezapłaconych faktur (umowy opisane w zdarzeniach po dniu bilansowym).

Natomiast w strukturze pasywów, w stosunku do roku 2012, widać wyraźny wzrost udziału zobowiązań długoterminowych w sumie bilansowej (z uwagi na zaciągnięcie nowych kredytów oraz emisję obligacji), w związku z czym wzrósł udział kapitału stałego w sumie bilansowej (z 68% do 83%).

Najbardziej istotną pozycją aktywów krótkoterminowych są zapasy (grunty wraz z nakładami na budowę na realizowanych projektach), a dla zobowiązań krótkoterminowych są to zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (wpłacone zaliczki na poczet zakupu lokali).

Poniżej zaprezentowano kluczowe wskaźniki charakteryzujące sytuację finansową i majątkową INPRO SA w latach 2013 i 2012.

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

<b>Wskaźnik</b>	<b>Sposób wyliczenia</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<i>Rentowność netto</i>	<i>Wynik netto * 100% / Przychody ze sprzedaży</i>	8%	11%
<i>Rentowność sprzedaży</i>	<i>Wynik brutto na sprzedaży * 100% / Przychody ze sprzedaży</i>	17%	20%
<i>Rentowność netto majątku (ROA)</i>	<i>Wynik netto * 100% / Aktywa ogółem</i>	5%	6%
<i>Rentowność kapitałów własnych (ROE)</i>	<i>Wynik netto * 100% / Kapitały własne</i>	8%	9%
<i>Płynność bieżąca</i>	<i>Aktywa obrotowe / Zobowiązania krótkoterminowe</i>	4,31	2,51
<i>Wysoka płynność</i>	<i>(Aktywa obrotowe - Zapasy) / Zobowiązania krótkoterminowe</i>	0,65	0,23
<i>Obrotowość należności handlowych w dniach</i>	<i>Stan końcowy należności handlowych * 360 / Przychody ze sprzedaży</i>	41	18
<i>Obrotowość zobowiązań handlowych w dniach</i>	<i>Stan końcowy zobowiązań handlowych * 360 / Koszt własny sprzedaży</i>	38	53
<i>Obrotowość zapasów w dniach</i>	<i>Stan końcowy zapasów * 360 / Koszt własny sprzedaży</i>	410	587
<i>Struktura aktywów</i>	<i>Aktywa trwałe * 100% / Aktywa obrotowe</i>	37%	26%
<i>Struktura finansowania majątku</i>	<i>Kapitały własne * 100% / Aktywa ogółem</i>	71%	64%
<i>Trwałość struktury finansowania</i>	<i>(Kapitały własne + Zobowiązania długoterminowe) / Aktywa ogółem</i>	83%	68%
<i>Wskaźnik zadłużenia netto</i>	<i>(Zadłużenie finansowe - środki pieniężne i ich ekwiwalenty) / Kapitały własne</i>	14%	3%

Opisana powyżej sytuacja finansowa Spółki potwierdza się w analizie wskaźnikowej. Jak wynika z przedstawionych danych w roku 2013, w porównaniu do roku 2012, skróciły się wartości wskaźników obrotowości zobowiązań i zapasów oraz poprawiły się wskaźniki struktury finansowania. Pogorszyła się obrotowość należności. Płynność bieżąca i szybka wyraźnie wzrosła. Wskaźniki rentowności są na niższym poziomie niż w roku poprzednim.

### 9. Zdarzenia mające znaczący wpływ na działalność oraz wyniki finansowe Spółki.

Istotne czynniki mające wpływ na wyniki finansowe Spółki w 2013 r.:

- INPRO sprzedała łącznie 443 mieszkań i domów brutto (w rozumieniu umów przedwstępnych), co stanowi o 29% więcej aniżeli w roku poprzednim. Po

uwzględnieniu umów rozwiązanych, tzw. sprzedaż netto Jednostki wyniosła 373. Wartość sprzedanych przez Spółkę mieszkań w analizowanym okresie wyniosła 169 mln zł brutto i była wyższa o 56 mln zł (wzrost o 50%) od wartości uzyskanej w roku 2012. Tak znaczący wzrost sprzedaży związany był z jednej strony z dobrą strukturą oferty sprzedażowej INPRO, z drugiej strony wynikał z ogólnych tendencji na rynku deweloperskim, opisanych w punkcie 4 Sprawozdania Zarządu.

- w związku ze specyficznym charakterem cyklu deweloperskiego, przychody z działalności księgowane są po okresie około 2 lat od daty rozpoczęcia projektu deweloperskiego, po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie i wydaniu lokali kupującym. W ciągu całego roku 2013 INPRO oddała do użytkowania kilka projektów: City Park budynek B (marzec), budynek C (wrzesień), budynek D (listopad), osiedle Jabłoniowa budynki I i J (czerwiec) oraz budynek A na osiedlu Chmielna Park (październik), a także łącznie 44 domy jednorodzinne na osiedlach Wróbla Staw i Golf Park. Ilość mieszkań wydanych w okresie sprawozdawczym jest znacząco wyższa niż w latach ubiegłych (19% wzrostu w porównaniu do 2012 roku), a co za tym idzie, przychód wygenerowany na działalności deweloperskiej także znacząco wzrósł. Niestety z uwagi na obniżkę cen mieszkań oraz duży udział w obrotach przychodów z Generalnego Wykonawstwa na rzecz spółek powiązanych (marża niższa niż na działalności deweloperskiej), rentowność netto się obniżyła.

W kolejnych latach na wyniki finansowe INPRO SA wpływać będą przede wszystkim:

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

## **10. Ocena zarządzania zasobami finansowymi INPRO SA.**

Zarządzanie zasobami INPRO SA koncentruje się na zapewnieniu płynności finansowej w obszarze działalności deweloperskiej. Najważniejsze przesłanki dla Spółki to pozyskanie finansowania dla każdego prowadzonego projektu przy jednoczesnym utrzymaniu wskaźników płynności na bezpiecznym poziomie.

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

Spółka na bieżąco dokonuje analizy posiadanych środków finansowych i zobowiązań płatniczych.

Dzięki pozyskanemu finansowaniu kredytowemu poszczególnych inwestycji deweloperskich, pomimo trudności na rynku, Spółka spłaca swoje zobowiązania handlowe w terminie.

W dotychczasowej historii Spółki nie zaistniał żaden przypadek opóźnienia w płatności z tytułu zawartych umów kredytowych.

Jednostka 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 INPRO SA stara się prowadzić w ten sposób, aby jak najszybciej uzyskać dodatnie saldo przepływów pieniężnych – zatem zakup gruntu (coraz częściej także koszty budowy) finansowany jest przy udziale środków pozyskanych z kredytów bankowych.

Projekty deweloperskie finansowane są przy wykorzystaniu środków pochodzących z kapitałów własnych, kredytów bankowych, zaliczek wpłacanych przez klientów na poczet zakupu lokali oraz z emisji dłużnych papierów wartościowych. Zarząd Spółki INPRO kieruje swe wysiłki ku temu, aby struktura zapadalności pozyskiwanych kredytów była dostosowana przede wszystkim do okresu realizacji poszczególnych projektów.

Należy podkreślić, iż INPRO posiada pełną zdolność do finansowania realizowanych obecnie zamierzeń inwestycyjnych.

## **12. Informacja o podstawowych produktach INPRO SA.**

Głównym źródłem przychodów Spółki jest 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.

Strukturę przychodów ze sprzedaży przedstawia następująca tabela:

**Tabela 7. Struktura rzeczowa przychodów ze sprzedaży INPRO SA (tys. PLN)**

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>2013</b>	<b>% udział</b>	<b>2012</b>	<b>% udział</b>
<b>1. Przychody ze sprzedaży produktów (bez usług), w tym:</b>				
<b>a. mieszkania o podwyższonym standardzie</b>	140 133	76%	128 915	81%
<b>b. apartamenty</b>	79 501	43%	52 912	33%
<b>c. apartamenty</b>	19 729	11%	27 205	17%
<b>c. domy jednorodzinne</b>	24 446	13%	17 211	11%
<b>d. obiekty komercyjne</b>	5	0%	0	0%
<b>e. mieszkania popularne</b>	16 452	9%	31 587	20%
<b>2. Przychody ze sprzedaży usług, towarów i materiałów</b>	44 677**	24%	29 836*	19%
<b>3. Razem przychody ze sprzedaży</b>	<b>184 810</b>	<b>100%</b>	<b>158 751</b>	<b>100%</b>

\* w pozycji tej uwzględniono m.in.:

- przychody z tytułu prac budowlano-montażowych przy rozbudowie kompleksu hotelowego Dom Zdrojowy w Jastarni (3,3 mln),
- przychody z tytułu prac budowlano-montażowych przy budowie kompleksu hotelowego w Mikołajkach (24 mln).

\*\* w pozycji tej uwzględniono m.in.:

- przychody z tytułu prac budowlano-montażowych przy rozbudowie kompleksu hotelowego Dom Zdrojowy w Jastarni (3,8 mln),
- przychody z tytułu prac budowlano-montażowych przy budowie kompleksu hotelowego w Mikołajkach (38,2 mln).

Spółka oferuje następujący asortyment produktowy:

- 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 1m<sup>2</sup> powyżej 10.000 zł. Przykład: apartamenty w Mikołajkach, Kwartał Kamienic;
  - Mieszkania w podwyższonym standardzie – mieszkania w podwyższonym standardzie, w atrakcyjnej lokalizacji w centrum miasta (Trójmiasta), w osiedlach zamkniętych i chronionych, z terenami rekreacyjnymi, garażem podziemnym i parkingami zewnętrznymi. Ceny 1m<sup>2</sup> średnio w przedziale od 5.000 zł do 8.500 zł. Przykłady: Czwarty Żagiel, Chmielna Park, City Park;
  - Mieszkania popularne – mieszkania w dobrym standardzie, zlokalizowane poza centrum miasta, z terenami rekreacyjnymi i parkingami naziemnymi. Ceny 1m<sup>2</sup> średnio w przedziale od 3.800 zł do 6.500 zł. Przykłady: Jabłoniowa, Osiedle Leszczynowe.
- Domy jednorodzinne – wolno stojące, w zabudowie bliźniaczej i szeregowej, na osiedlach zamkniętych, z terenami rekreacyjnymi, parkingami naziemnymi i garażami. Przykłady: Nowiec, Wróbla Staw Domy jednorodzinne, Golf Park.

W segmencie mieszkań o podwyższonym standardzie i popularnych mieszkań są wykańczane w tzw. "standardzie deweloperskim", czyli klient samodzielnie wykańcza mieszkanie (drzwi wewnętrzne, panele podłogowe, biała armatura, glazura i terakota). W wybranych lokalizacjach apartamentów oferowane jest tzw. wykończenie „pod klucz”, obejmujące większość prac wykończeniowych.

Spółka w 2013 r. realizowała następujące projekty mieszkaniowe:

1. Golf Park – Tuchom – osiedle 83 domów jednorodzinnych i bliźniaczych zlokalizowane przy jeziorze w Tuchomiu w pobliżu Gdyni. PUM - 14.590m<sup>2</sup>; segment: domy jednorodzinne. Aktualnie realizowane są następujące etapy:
  - Etap A (liczba domów – 23, PUM – 4.053 m<sup>2</sup>) – pierwsze domy uzyskały pozwolenie na użytkowanie w październiku 2011 r., ostatnie dwa domy będą oddane do użytkowania do XI 2014 r.;
  - Etap B (liczba domów – 22, PUM – 3.918 m<sup>2</sup>) – prace przygotowawcze przy pierwszych 10 budynkach rozpoczęły się jesienią 2011 r., ostatnie domy będą oddane do użytkowania do XI 2014 r.;
2. Osiedle Wróbla Staw Domy – położone w Gdańsku Jasieniu przy ul. Jasieńskiej, tuż przy jeziorze Wróbla Staw. Osiedle będzie podzielone na 4 etapy, na których powstanie 84 domów jednorodzinnych i bliźniaczych; PUM - 12.346 m<sup>2</sup>; segment: domy jednorodzinne. W roku 2013 realizowane były następujące etapy:
  - Etap B (liczba domów – 24, PUM – 3.712 m<sup>2</sup>) – prace rozpoczęte w IV kw. 2010 r.; ostatnie domy zostały oddane do użytkowania w VI 2013 r.;
  - Etap C (liczba domów – 22, PUM – 3.442 m<sup>2</sup>) – prace rozpoczęte w II kw. 2011 r.; ostatnie domy zostały oddane do użytkowania we IX 2013 r.;
  - Etap D (liczba domów – 20, PUM – 2.755 m<sup>2</sup>) – prace rozpoczęte w IV kw. 2013 r.; ostatnie domy zostaną oddane do użytkowania w IV kw. 2014 r.;
3. City Park – Gdańsk Zaspą, zespół sześciu budynków mieszkalnych z częścią usługowo - handlową. Liczba lokali – 515, PUM - 27.564m<sup>2</sup>, segment: mieszkania o podwyższonym standardzie. W 2013 roku realizowane były następujące etapy:
  - Budynki A i B (liczba lokali - 167, PUM - 9.099 m<sup>2</sup>) – pozwolenie na użytkowanie budynku A uzyskano w XII 2012 r. (liczba lokali - 83, PUM -



4.562 m<sup>2</sup>), pozwolenie na użytkowanie budynku B uzyskano w marcu 2013 r.

Budynek C i D (liczba lokali - 169, PUM - 9.193 m<sup>2</sup>) – pozwolenie na użytkowanie budynku C uzyskano we wrześniu 2013 r. (liczba lokali - 83, PUM - 4.547 m<sup>2</sup>), pozwolenie na użytkowanie budynku D uzyskano w listopadzie 2013 r.

Budynek E i F (liczba lokali - 179, PUM - 9.272 m<sup>2</sup>) – prace budowlane rozpoczęły się w III kw. 2013 r., planowane zakończenie prac przy budynku E w II kw. 2015 r., przy budynku F w III kw. 2015 r.,

4. Czwarty Żagiel – Gdańsk Przymorze, siedemnastokondygnacyjny budynek mieszkalny, położony w odległości 1,5 km od morza. Liczba lokali – 144, PUM - 7.778 m<sup>2</sup>, segment: mieszkania o podwyższonym standardzie. Prace budowlane rozpoczęły się w I kw. 2013 r., planowane zakończenie prac przy budynku to IV kw. 2014 r.

5. Osiedla Wróbla Staw domy wielorodzinne etap III - położone w Gdańsku Jasieniu przy ul. Jasieńskiej, tuż przy jeziorze Wróbla Staw. Osiedle będzie podzielone na 3 etapy, na których powstanie łącznie 14 budynków wielorodzinnych. Liczba lokali – 320, PUM - 16.770m<sup>2</sup>, segment: mieszkania o podwyższonym standardzie (dostępne w ramach programu MDM). Aktualnie realizowane są następujące etapy:

Etap III – 4 budynki wielorodzinne (liczba lokali – 93, PUM – 5.270 m<sup>2</sup>) – prace budowlane rozpoczęły się w III kw. 2013 r., planowane zakończenie prac w IV kw. 2014 r.

6. Osiedle Jabłoniowa – Gdańsk Chełm, zespół dziesięciu budynków mieszkalnych. Liczba lokali – 264, PUM - 12.014m<sup>2</sup>, segment: mieszkania popularne. W 2013 roku realizowane były następujące etapy:

Etap II budynki I, J (liczba lokali – 48, PUM – 2.272 m<sup>2</sup>) – pozwolenie na użytkowanie uzyskano w czerwcu 2013 r.

7. Osiedle Chmielna Park – Gdańsk, Wyspa Spichrzów, zespół trzech budynków mieszkalno – usługowych. Liczba lokali – 292, PUM – 17.132 m<sup>2</sup>, segment: mieszkania o podwyższonym standardzie. W roku 2013 realizowane były następujące etapy:

Budynek A (liczba lokali - 59, PUM - 3.594 m<sup>2</sup>) – prace rozpoczęto w I kw. 2012 roku, pozwolenie na użytkowanie uzyskano w październiku 2013 r.,

Budynek B (liczba lokali - 103, PUM - 5.520 m<sup>2</sup>) – prace rozpoczęto w IV kw. 2013 roku, planowane zakończenie prac to III kw. 2015 r.,

Dodatkowo spółka INPRO SA, jako główny wykonawca, prowadziła na zlecenie Hotel Mikołajki Sp. z o.o., budowę zespołu hotelowo-apartamentowego w Mikołajkach, w tym budowę 26 apartamentów na sprzedaż o powierzchni PUM – 1.286 m<sup>2</sup>, bardzo atrakcyjnie usytuowanych na Wyspie Ptasiej na jeziorze Mikołajskim, segment: apartamenty. Rozpoczęcie prac nastąpiło w II kw. 2011 r., budynek hotelowo – apartamentowy na Wyspie oddano do użytkowania we wrześniu 2013 r.

### **13.Rynki zbytu i kanały dystrybucji.**

INPRO sprzedawała w 2013 r. swoje wyroby i usługi w 100% na rynku krajowym, głównie na rynku gdańskim.

### **Odbiorcy usług.**

Sprzedaż produktów INPRO w całości skierowana jest do odbiorców indywidualnych: osób fizycznych i podmiotów gospodarczych. Nie można wyróżnić stałej grupy odbiorców. Dzięki temu w Spółce nie ma mowy o uzależnieniu od żadnego ze swych klientów, występuje bowiem rozproszenie na bardzo liczną, zróżnicowaną i podlegającą ciągłym zmianom grupę odbiorców.

W 2013 r. udział żadnego z odbiorców był większy niż 3% przychodów ze sprzedaży. Sprzedaż prowadzona jest przez następujące kanały dystrybucji:

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

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

### **Dostawcy usług.**

W opinii Zarządu Spółka nie jest uzależniona od dostawców. W 2013 r. udział największego z dostawców był równy 5% kosztu własnego sprzedaży, przy czym zdaniem Zarządu INPRO 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 Zarząd ma duży wpływ na oferowany asortyment towarów i usług, ich jakość, cenę i terminowość realizacji.

Podkreślenia wymaga fakt, iż INPRO SA posiada pewną niezależność od zewnętrznych podwykonawców – poprzez własne siły wykonawcze - Wydział Budowlany w INPRO SA (grupa około 80 wyspecjalizowanych pracowników, zakres prac wykonywanych obejmuje stany zerowe budynków).

## **14. Informacje o zawartych umowach znaczących dla działalności INPRO SA.**

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

### **Umowy na realizację robót budowlanych**

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

### **Umowy nabycia gruntów**

W dniu 30.09.2013 została podpisana z Telewizją Polską SA z siedzibą w Warszawie umowę przeniesienia prawa użytkowania wieczystego gruntu położonego w Gdańsku, przy ul. Grunwaldzkiej o powierzchni 35.611 m<sup>2</sup> za cenę 15.600.000,00zł netto powiększoną o podatek VAT w kwocie 3.588.000,00zł – to jest za cenę brutto 19.188.000,00zł. Umowa została opisana w raporcie bieżącym nr 39/2013 z 01.10.2013.

### **Umowy sprzedaży gruntów**

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

### **Umowy finansowe**

W dniu 06.08.2013 INPRO SA podpisała z Bankiem Gospodarki Żywnościowej SA z siedzibą w Warszawie umowę emisji obligacji na okaziciela, kuponowych, nie posiadających formy dokumentu. Umowa określa zasady emisji do 2.000 sztuk obligacji o

wartości nominalnej 10.000 zł każda, z terminem zapadalności 2 lata. Łączna maksymalna wartość emisji określona w umowie wynosi 20.000.000 zł. Umowa emisji opisana została w raporcie bieżącym nr 33/2013 z 07.08.2013.

### **Inne umowy**

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

1. W celu zabezpieczenia wierzytelności banku z tytułu umowy kredytowej w kwocie 15.000 tys. zł, w dniu 26.02.2013 r. Spółka zawarła z Bankiem Polskiej Spółdzielczości SA z siedzibą w Warszawie umowę przelewu praw z polisy ubezpieczeniowej dotyczącej ubezpieczenia ryzyk budowlanych budowy zespołu mieszkaniowo – usługowego w Gdańsku, osiedle City Park. Umowa została opisana w raporcie bieżącym nr 3/2013 z 26.02.2013;
2. W celu zabezpieczenia wierzytelności banku z tytułu umowy kredytowej w kwocie 20.000 tys. zł, w dniu 06.03.2013 r. Spółka zawarła z Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski SA z siedzibą w Warszawie umowę przelewu praw z polisy ubezpieczeniowej dotyczącej ubezpieczenia mienia od wszystkich ryzyk budynku mieszkaniowo - usługowego w Gdańsku, ul. Tandeta 1. Umowa została opisana w raporcie bieżącym nr 5/2013 z 07.03.2013;
3. W celu zabezpieczenia wierzytelności banku z tytułu umowy kredytowej dotyczącej finansowania budowy prowadzonej w Mikołajkach, w dniu 06.03.2013r. Spółka zawarła z Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski SA z siedzibą w Warszawie aneks do umowy przelewu praw z polisy ubezpieczeniowej dotyczącej ubezpieczenia ryzyk budowlanych / montażowych budowy zespołu hotelowo – apartamentowego w Mikołajkach. Umowa została opisana w raporcie bieżącym nr 4/2013 z 07.03.2013;
4. W celu zabezpieczenia wierzytelności banku z tytułu umowy kredytowej w kwocie 22.500 tys. zł, w dniu 18.03.2013 r. Spółka zawarła z Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski SA z siedzibą w Warszawie umowę przelewu praw z polisy ubezpieczenia w zakresie ubezpieczenia ryzyk budowlano – montażowych budowy budynku mieszkaniowego wielorodzinnego w Gdańsku, Czwarty Żagiel. Umowa została opisana w raporcie bieżącym nr 8/2013 z 19.03.2013;
5. W dniu 23.05.2013 Spółka podpisała z Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski SA z siedzibą w Warszawie dwie umowy zastawu rejestrowego na 198 udziałach, które INPRO posiada w spółce Hotel Mikołajki Sp. z o.o. w związku z podwyższeniem kapitału opisanym w punkcie 2 Sprawozdania. Umowy zastawu zostały opisane w raporcie bieżącym nr 21/2013 z 23.05.2013;
6. W dniu 15.07.2013 INPRO SA podpisała z Hotelem Mikołajki Sp. z o.o. umowę częściowej kompensaty pożyczki z dnia 09.07.2013 w kwocie 6.360 tys. zł opisaną w punkcie 17 Sprawozdania. Umowa kompensaty została opisana w raporcie bieżącym nr 32/2013 z 15.07.2013;
7. W celu zabezpieczenia wierzytelności banku z tytułu umowy kredytowej w kwocie 10.000 tys. zł, w dniu 19.09.2013 Spółka zawarła z Alior Bank SA z siedzibą w Warszawie umowę przelewu praw z polisy ubezpieczenia nowowynbudowanych w etapach B i C osiedla Wróbla Staw domów od ognia i innych zdarzeń losowych. Umowa została opisana w raporcie bieżącym nr 37/2013 z 20.09.2013;
8. W celu zabezpieczenia wierzytelności banku z tytułu umowy kredytowej w kwocie 9.500 tys. zł, w dniu 27.11.2013 Spółka zawarła z SGB - Bank SA z siedzibą w Poznaniu umowę przelewu praw z polisy ubezpieczenia dotyczącej ubezpieczenia ryzyk budowlanych budowy III etapu osiedla Wróbla Staw domy wielorodzinne. Umowa została opisana w raporcie bieżącym nr 49/2013 z 27.11.2013.

### **Umowy o współpracy lub kooperacji**

INPRO SA nie zawierała w 2013 r. innych niż wyżej opisane znaczących umów dotyczących współpracy lub kooperacji z innymi podmiotami.

### **15. Informacje o istotnych transakcjach zawartych przez INPRO SA lub jednostkę zależną z podmiotami powiązanymi na innych warunkach niż rynkowe.**

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

Opis transakcji z podmiotami powiązanymi przedstawiony został w nocie 34 sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2013.

### **16. Informacje o zaciągniętych kredytach i pożyczkach.**

#### **Kredyty wypowiedziane.**

Zarówno w okresie sprawozdawczym 2013 r., jak i w okresie od dnia bilansowego do dnia sporządzenia niniejszego Sprawozdania z działalności Spółki, nie zostały wypowiedziane żadne umowy kredytowe.

#### **Kredyty zaciągnięte**

W 2013 r. zostały zawarte następujące umowy o kredyty:

1. W dniu 06.03.2013 r. INPRO SA podpisała z Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski SA z siedzibą w Warszawie umowę kredytu obrotowego w kwocie 20.000.000,00 zł, przeznaczonego na refinansowanie budowy 44 lokali mieszkalnych oraz 6 lokali usługowych w Kwartale Kamienic w Gdańsku, przy ul. Tandeta 1. Umowa została opisana w raporcie bieżącym nr 5/2013 z 07.03.2013;
2. W dniu 18.03.2013 r. INPRO SA podpisała z Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski SA z siedzibą w Warszawie umowę kredytu obrotowego w kwocie 22.500.000,00 zł, przeznaczonego na finansowanie budowy osiedla Czwarty Żagiel w Gdańsku, przy ul. Olsztyńskiej. Umowa została szczegółowo opisana w raporcie bieżącym nr 8/2013 z 19.03.2013;
3. W dniu 19.09.2013 r. INPRO SA podpisała z Alior Bank SA z siedzibą w Warszawie umowę kredytu obrotowego w kwocie 10.000.000 zł, przeznaczonego na refinansowanie kosztów budowy domów jednorodzinnych na etapach B i C osiedla Wróbla Staw w Gdańsku. Umowa została opisana w raporcie bieżącym nr 37/2013 z 20.09.2013;
4. W dniu 27.11.2013 r. INPRO SA podpisała z SGB – Bank SA z siedzibą w Poznaniu umowę kredytu obrotowego w kwocie 9.500.000,00 zł, przeznaczonego na finansowanie kosztów budowy etapu III osiedla domów wielorodzinnych Wróbla Staw w Gdańsku Jasieniu. Umowa została opisana w raporcie bieżącym nr 49/2013 z 27.11.2013;

#### **Kredyty spłacone**

W 2013 r. Spółka dokonała spłaty następujących kredytów:

1. W dniu 31 stycznia 2013 r. Spółka dokonała całkowitej spłaty kredytu obrotowego w wysokości 18.000.000 zł udzielonego w 2010r. przez Powszechną Kasę Oszczędności Bank Polski SA na finansowanie kosztów budowy projektu Kwartal Kamienic w Gdańsku, ul. Szeroka.
2. W dniu 4 marca 2013 r. Spółka dokonała całkowitej spłaty kredytu obrotowego w wysokości 7.415.162,77 zł udzielonego w 2010r. przez Bank Gospodarki Żywnościowej SA na finansowanie kosztów budowy osiedla domów jednorodzinnych Wróbla Staw etap B i C w Gdańsku Jasieniu.

3. W dniu 22 marca 2013 r. Spółka dokonała całkowitej spłaty kredytu obrotowego w wysokości 4.243.200 zł udzielonego w 2011r. przez Bank Polskiej Spółdzielczości SA na finansowanie kosztów zakupu gruntu położonego w Gdańsku, ul. Olsztyńska, projekt IV Żagiel.
4. W dniu 2 kwietnia 2013 r. Spółka dokonała całkowitej spłaty kredytu obrotowego w wysokości 877.500 zł udzielonego w 2010r. przez Bank Polskiej Spółdzielczości SA na refinansowanie kosztów zakupu gruntu położonego w Mikołajkach, ul. Leśna.
5. W dniu 26 września 2013 r. Spółka dokonała całkowitej spłaty kredytu obrotowego w wysokości 15.000.000 zł udzielonego w 2012r. przez Bank Polskiej Spółdzielczości SA na finansowanie kosztów budowy osiedla City Park, budynki C i D.

#### **W 2013 r. wystąpiły następujące zmiany w umowach kredytowych:**

1. W dniu 26.02.2013 r. Spółka podpisała aneks nr 3 do umowy z Bankiem Polskiej Spółdzielczości SA o kredyt obrotowy w kwocie 10.000.000zł przeznaczony na finansowanie budowy osiedla City Park w Gdańsku, ul. Jana Pawła II /Rzeczypospolitej. W związku z objęciem finansowaniem oprócz budynku C także budynku D, na mocy aneksu podwyższono kwotę kredytu o 5.000.000 zł. Umowa została opisana w raporcie bieżącym nr 3/2013 z 26.02.2013.
2. W dniu 09.05.2013 r. Spółka podpisała aneks nr 1 do umowy z Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski SA o kredyt obrotowy przeznaczony na refinansowanie kosztów budowy 44 lokali mieszkalnych i 6 usługowo-handlowych projektu Kwartał Kamienic w Gdańsku, ul. Szeroka. Na mocy aneksu w umowie zmieniono okres udzielenia kredytu na: „od 06.03.2013 r. do 31.12.2015 r.” – korekta błędnego zapisu: „od 06.03.2013 r. do 05.03.2016 r.”
3. W dniu 04.06.2013 r. Spółka podpisała z Bankiem Polskiej Spółdzielczości SA z siedzibą w Warszawie aneks nr 4 do umowy kredytu obrotowego przeznaczonego na finansowanie budowy osiedla City Park w Gdańsku, na mocy którego bezciążarowo odłączono działki pod budynkami A i B, które zostały już oddane do użytkowania.
4. W dniu 01.07.2013 r. Spółka podpisała z Bankiem Polskiej Spółdzielczości SA z siedzibą w Warszawie aneks do umowy kredytu obrotowego przeznaczonego na finansowanie budowy osiedla City Park w Gdańsku, na mocy którego przesunięto okres wykorzystania (do 30.07.2013 r.) oraz rozpoczęcia spłaty kredytu o 1 miesiąc (od 30.08.2013 r.), przy zachowaniu daty ostatecznej spłaty.
5. W dniu 02.07.2013 r. Spółka podpisała aneks do umowy z Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski SA o kredyt obrotowy przeznaczony na finansowanie kosztów budowy projektu Chmielna Park budynek A w Gdańsku, ul. Chmielna. Na mocy aneksu w umowie zmieniono okres udzielenia kredytu na: od 28.08.2012 r. do 31.07.2014 r. (wydłużenie o 1 miesiąc), przesunięto termin wykorzystania kredytu do dnia 30.09.2013 r. (wydłużenie o 3 miesiące) i rozpisano nowy harmonogram spłat.
6. W dniu 01.08.2013 r. Spółka podpisała z Bankiem Polskiej Spółdzielczości SA z siedzibą w Warszawie aneks do umowy kredytu obrotowego przeznaczonego na finansowanie budowy osiedla City Park w Gdańsku, na mocy którego przesunięto okres wykorzystania na dzień 30.10.2013 oraz rozpoczęcia spłaty kredytu na dzień 30.11.2013, przy zachowaniu daty ostatecznej spłaty, tj. dnia 30.06.2014.
7. W dniu 25.11.2013 r. Spółka podpisała aneks do umowy z Alior Bankiem SA o kredyt obrotowy przeznaczony na refinansowanie kosztów budowy osiedla domów jednorodzinnych Wróbla Staw etapy B i C w Gdańsku Jasieniu. Na mocy aneksu w umowie skorygowano zapisy dotyczące prawnych zabezpieczeń kredytu w postaci

hipoteki (czyli zmiana numerów ksiąg wieczystych stanowiących o terenach wspólnych osiedla).

Szczegółowa informacja dotycząca struktury umów kredytowych na dzień 31.12.2013 r. zamieszczona jest w notcie nr 28 sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2013.

### Pożyczki zaciągnięte

W roku obrotowym 2013 Spółka INPRO SA nie zaciągnęła żadnych zobowiązań o charakterze pożyczkowym.

### 17. Informacja o udzielonych w roku obrotowym pożyczkach.

W okresie sprawozdawczym żadna umowa nie została wypowiedziana. Spółka dominująca INPRO SA udzieliła w 2013 r. następujących pożyczek:

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

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

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

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

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

W związku z podpisaniem przez INPRO SA z Hotelem Mikołajki Sp. z o.o. umowy pożyczki w kwocie 6.000 tys. zł w dniu 11.03.2013 r., Spółka zobowiązana jest do udzielenia Hotelowi Mikołajki pożyczki podporządkowanej w kwocie 440 tys. zł w terminie do dnia

31.03.2014 jako zabezpieczenie kredytu udzielonego Hotelowi Mikołajki przez PKO BP SA – kredyt inwestycyjny z dnia 05.09.2011 r.

W 2013 r. Spółka nie otrzymała żadnych poręczeń.

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

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

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

W 2013 r. Spółka INPRO SA otrzymała następujące gwarancje:

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

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

W dniu 14.08.2013 roku Spółka wyemitowała 2.000 sztuk obligacji serii A o wartości nominalnej 10.000 zł za sztukę, zabezpieczonych, o wartości łącznej 20.000.000 zł. Środki pieniężne pozyskane z emisji zostały przeznaczone na zakup prawa użytkowania wieczystego gruntu położonego w Gdańsku, przy ul. Grunwaldzkiej o powierzchni 35.611m<sup>2</sup> za cenę brutto 19.188.000,00zł oraz na finansowanie bieżącej działalności.

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

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

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

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

Spółka nie publikowała prognoz finansowych na 2013 rok.

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

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

## 23. Działalność Spółki w ciągu roku obrotowego 2013.

### Budynki oddane do użytkowania w 2013 r.:

Tabela 9. Budynki oddane do użytkowania w roku 2013 przez INPRO SA

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



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

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

<b>Projekt</b>	<b>Liczba mieszkań sprzedanych brutto</b>	<b>Rodzaj inwestycji</b>
Gdańsk, Osiedle Nowiec	3 (99,5% narastająco)	Domy jednorodzinne
Gdańsk, Wróbla Staw domy jednorodzinne, Etapy B, C, D	27 (73,7% narastająco)	Domy jednorodzinne
Tuchom, Golf Park, etap A i B	7 (58,7% narastająco)	Domy jednorodzinne
Gdańsk, Kwartał Kamienic	44 (73,3% narastająco)	Apartamenty
Hotel w Mikołajkach	8 (44,9% narastająco)	Apartamenty
Gdańsk, City Park, bud. A - B	18 (98,7% narastająco)	Mieszkania o podwyższonym standardzie
Gdańsk, City Park, bud. C - D	107 (90,6% narastająco)	Mieszkania o podwyższonym standardzie
Gdańsk, City Park, bud. E - F	43 (22,2% narastająco)	Mieszkania o podwyższonym standardzie
Gdańsk, Trzy Żagle, bud. A-C	6 (99,2% narastająco)	Mieszkania o podwyższonym standardzie
Gdańsk, Wróbla Staw mieszkania	7 (100% narastająco)	Mieszkania o podwyższonym standardzie
Gdańsk, Chmielna Park, bud. A	32 (74,9% narastająco)	Mieszkania o podwyższonym standardzie
Gdańsk, IV Żagiel	49 (28,6% narastająco)	Mieszkania o podwyższonym standardzie
Wróbla Staw domy wielorodzinne etap III	47 (43,3% narastająco)	Mieszkania o podwyższonym standardzie
Gdańsk, Osiedle Jabłoniowa I etap	5 (100% narastająco)	Mieszkania popularne
Gdańsk, Osiedle Jabłoniowa II etap	40 (100% narastająco)	Mieszkania popularne
<b>RAZEM SPRZEDAŻ BRUTTO</b>	<b>435(INPRO)+8 (Hotel Mikołajki) =443</b>	

**24. Czynniki istotne dla rozwoju oraz perspektywy rozwoju.**

Do najważniejszych czynników wewnętrznych mających wpływ na prowadzoną działalność należą:

- atrakcyjna i zróżnicowana oferta mieszkaniowa, skierowana do kilku segmentów nabywców, w tym lokale objęte programem Mieszkanie dla Młodych
- jakość i terminowość wykonania projektów mieszkaniowych,
- oferta różnorodnych programów finansowania zakupu lokali dla klientów,
- prowadzona polityka marketingowa,
- elastyczność działania w zakresie kształtowania cen lokali, struktury powierzchniowej budynków, usług dodatkowych (aranżacje, usterki itp.),

Do najistotniejszych czynników zewnętrznych oddziałujących na Spółkę zaliczyć można:

- sytuacja makroekonomiczna w kraju i na świecie
- rozwój rynku deweloperskiego ze szczególnym uwzględnieniem jego konkurencyjności (zmniejszenie oferty mieszkaniowej, rosnący popyt),
- działania regulacyjne rządu, w szczególności uchwalenie we wrześniu ustawy dotyczącej programu „Mieszkanie dla młodych”, przyjęcie ustawy o ochronie praw nabywców mieszkań i wejście w życie rekomendacji S3,
- możliwość pozyskania różnorodnych decyzji i pozwoleń administracyjnych,
- polityka Narodowego Banku Polskiego dotycząca kształtowania wartości stóp procentowych na rynku bankowym,

- wzrost cen paliw powodujący wzrost cen materiałów i robót budowlanych,
- polityka banków finansujących deweloperów i nabywców mieszkań.

Prognozy rozwoju działalności Spółki, uwzględniające czynniki wyżej wymienione oraz ryzyka działalności deweloperskiej opisane w punkcie 5, wskazują na uzyskanie w 2014 roku poziomu przychodów ze sprzedaży na poziomie niższym o około 20% w porównaniu do 2013 r., z uwagi na mniejszą ilość projektów planowanych do oddania do użytkowania w ramach działalności INPRO SA oraz w związku z zakończeniem prac związanych z Generalnym Wykonawstwem na rzecz spółek powiązanych. Poprawie jednak powinna ulec rentowność działania.

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

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

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

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

## **25. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem.**

W ciągu 12 miesięcy 2013 r. nie nastąpiły istotne zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem w INPRO SA.

## **26. Umowy zawarte z osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę.**

W okresie sprawozdawczym pomiędzy INPRO SA a osobami zarządzającymi nie zostały zawarte żadne umowy, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy ich odwołanie lub zwolnienie następuje z powodu połączenia spółki przez przejęcie.

Członkowie zarządu spółki tworzą Spółkę cywilną INPRO MANAGEMENT Zbigniew Lewiński, Krzysztof Maraszek i Piotr Stefaniak i na mocy umowy o zarządzanie (z dnia 29 grudnia 2008 r.) spółka ta za wykonywanie obowiązków Zarządcy otrzymuje wynagrodzenie miesięczne w wysokości 150.000 zł netto oraz wynagrodzenie dodatkowe płatne pod warunkiem uzyskania przez Spółkę zysku za dany rok kalendarzowy i zatwierdzenia przez WZA Spółki sprawozdania finansowego. Umowa ma trzymiesięczny termin wypowiedzenia.

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

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

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

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

**28. Łączna liczba i wartość nominalna wszystkich akcji (udziałów) Spółki oraz akcji i udziałów w jednostkach powiązanych, będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących Spółki.**

Stan posiadania akcji przez członków Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki INPRO SA na dzień 31.12.2013 r. przedstawiał się następująco:

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

	<b>Akcje Ilość akcji</b>	<b>Akcje Wartość nominalna</b>
<b>Zarząd</b>		
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
<b>Razem</b>	<b>27.930.000</b>	<b>2.793.000,00 zł</b>

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 powiązаныmi w stosunku do INPRO SA są:

- Hotel Oliwski Sp. z o.o., która jest jednostką powiązaną osobowo poprzez Pana Piotra Stefaniaka - 162 udziały o wartości nominalnej 10.000 zł każdy. Pan Piotr Stefaniak odkupił w XI 2013 roku od Pana Krzysztofa Maraszka 54 udziały o wartości nominalnej 10.000 zł każdy oraz od Pana Zbigniewa Lewińskiego 54

- udziały o wartości nominalnej 10.000 zł każdy, w ten sposób uzyskując łącznie 100% udziałów w kapitale tej jednostki (1.620.000 zł),
- Przedsiębiorstwo Instalacyjne „ISA” Sp. z o.o., która jest jednostką powiązaną osobowo poprzez Pana Piotra Stefaniaka (90 udziałów o wartości nominalnej 200 zł każdy), Krzysztofa Maraszka (90 udziałów o wartości nominalnej 200 zł każdy), Zbigniewa Lewińskiego (90 udziałów o wartości nominalnej 200 zł każdy), posiadających łącznie 67,5% udziałów w kapitale tej jednostki (80.000 zł),
  - INPRO MANAGEMENT Zbigniew Lewiński, Krzysztof Maraszek i Piotr Stefaniak Spółka Cywilna – zawiązana przez członków Zarządu Spółki celem wykonywania obowiązków zarządcy.

### **29. Informacje o znanych Spółce umowach, w wyniku których mogą nastąpić w przyszłości zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy.**

Spółce nie są znane żadne umowy, w wyniku których mogą nastąpić w przyszłości zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy.

### **30. Informacje o systemie kontroli akcji pracowniczych.**

W Spółce nie występuje program akcji pracowniczych.

### **31. Informacje dotyczące umów z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdania finansowego i przeglądu sprawozdania finansowego.**

W dniu 03.07.2013 r. INPRO SA zawarła z Audytorium Biegli Rewidenci Grabowski, Pigoń Spółka Partnerska z siedzibą w Gdańsku – podmiotem uprawnionym do badania sprawozdania finansowego, umowę o dokonanie:

- a) przeglądu śródrocznego sprawozdania jednostkowego INPRO SA za okres 01.01.2013 r. – 30.06.2013 r. – wynagrodzenie 9.000,00 zł,
- b) przeglądu śródrocznego sprawozdania skonsolidowanego Grupy INPRO SA za okres 01.01.2013 r. – 30.06.2013 r. – wynagrodzenie 9.000,00 zł,
- c) badania jednostkowego sprawozdania finansowego INPRO SA za okres 01.01.2013 r. – 31.12.2013 r. – wynagrodzenie 19.000,00 zł,
- d) badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy INPRO za okres 01.01.2013 r. – 31.12.2013 r. – wynagrodzenie 12.000,00 zł.

W dniu 06.06.2012 r. INPRO SA zawarła z Audytorium Biegli Rewidenci Grabowski, Pigoń Spółka Partnerska z siedzibą w Gdańsku – podmiotem uprawnionym do badania sprawozdania finansowego, umowę o dokonanie:

- a) przeglądu śródrocznego sprawozdania jednostkowego INPRO SA za okres 01.01.2012 r. – 30.06.2012 r. – wynagrodzenie 9.000,00 zł,
- b) przeglądu śródrocznego sprawozdania skonsolidowanego Grupy INPRO SA za okres 01.01.2012 r. – 30.06.2012 r. – wynagrodzenie 9.000,00 zł,
- c) badania jednostkowego sprawozdania finansowego INPRO SA za okres 01.01.2012 r. – 31.12.2012 r. – wynagrodzenie 19.000,00 zł,
- d) badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy INPRO za okres 01.01.2012 r. – 31.12.2012 r. – wynagrodzenie 12.000,00 zł.

Wszystkie podane wyżej kwoty są kwotami netto.

### **32. Osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju.**

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

### **33. Nabycie akcji własnych.**

W okresie 12 miesięcy roku obrotowego 2013 INPRO SA nie dokonało żadnej transakcji dotyczącej nabycia akcji własnych.

### **34. Opis istotnych pozycji pozabilansowych.**

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

### **35. Istotne wydarzenia po dniu bilansowym.**

- a) W dniu 08.01.2014 r. INPRO SA podpisała z Pol-Turist SP. z o.o. umowę o wykonanie w systemie Generalnego Wykonawstwa kompleksowych robót związanych z remontem i rozbudową Hotelu Aubrecht w Pokrzywnicy w terminie do 30.10.2014 roku. Wartość umowy nie przekracza 10% kapitałów własnych Spółki.
- b) W dniu 13.01.2014 r. Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku III Wydział Ksiąg Wieczystych dokonał wpisu w dziale IV księgi wieczystej nr GD1G/00159959/6 hipoteki umownej do kwoty 12.350 tys. zł na aktywach INPRO SA o znacznej wartości, stanowiącej prawne zabezpieczenie spłaty kredytu w kwocie 9.500 tys. zł udzielonego przez SGB – Bank SA z siedzibą w Poznaniu.
- c) W dniu 20.01.2014 r. dwa tysiące sztuk obligacji serii A o wartości nominalnej 20.000 tys. zł INPRO SA zostało wprowadzonych do alternatywnego systemu obrotu na Catalyst. Jako dzień pierwszego notowania wyznaczono 24 stycznia 2014 roku.
- d) W dniu 20.01.2014 r. Zarząd Spółki podpisał z Hotelem Mikołajki Sp. z o.o. aneks nr 2 do umowy nr 4359/2011 z dnia 01.08.2011r., na wykonanie w Systemie Generalnego Wykonawstwa Zespołu Hotelowo-Apartamentowego zlokalizowanego na nieruchomości położonej w Mikołajkach przy ul. Okrężnej oraz na Wyspie Ptasiej. Aneks został zawarty jako skutek wykonania szeregu robót dodatkowych określonych w protokołach konieczności i zgodnie z aneksem łączne wynagrodzenie INPRO SA jako wykonawcy zostało określone na kwotę 71.184.685,43 zł netto, a termin wykonania prac dodatkowych został określony na dzień 31.01.2014 r. Aneks opisany został w raporcie bieżącym nr 4/2014 z 20.01.2014.
- e) W dniu 06.02.2014 r. Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku III Wydział Ksiąg Wieczystych dokonał wpisu w dziale IV księgi wieczystej nr GD1G/00260693/7, GD1G/00256721/2 i GD1G/00257490/0 hipoteki umownej łącznej do kwoty 15.000 tys. zł na aktywach INPRO SA o znacznej wartości, stanowiącej prawne zabezpieczenie spłaty kredytu w kwocie 10.000 tys. zł udzielonego przez Alior Bank SA z siedzibą w Warszawie.
- f) W dniu 7 lutego 2014 r. Spółka podpisała aneks nr 2 do umowy z Alior Bankiem SA o kredyt obrotowy przeznaczony na refinansowanie kosztów budowy osiedla domów jednorodzinnych Wróbla Staw etapy B i C w Gdańsku Jasieniu. Na mocy aneksu w umowie skorygowano zapisy dotyczące obowiązku utrzymania wpływów na rachunki w banku (zmniejszenie wymaganego limitu).
- g) W dniu 7 lutego 2014 r. Spółka podpisała z Alior Bankiem SA umowę o kredyt obrotowy w kwocie 4.300.000,00 zł przeznaczony na refinansowanie części nakładów poniesionych na zakup gruntu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniowo – usługową w Gdańsku, przy Al. Rzeczypospolitej (część osiedla City Park). Umowa została opisana w raporcie bieżącym 6/2014 z 07.02.2014;
- h) W dniu 11.03.2014 r. INPRO SA podpisała jako Pożyczkodawca z Hotelem Mikołajki Sp. z o.o. jako Pożyczkobiorcą umowę pożyczki w kwocie 13.025.170,25 zł z terminem spłaty na 31.01.2028 r. Umowa została opisana w raporcie bieżącym nr 9/2014 z 11.03.2014.

- i) W dniu 12.03.2014 r. INPRO SA podpisała z Hotelem Mikołajki Sp. z o.o. umowę częściowej kompensaty pożyczki opisanej w punkcie powyżej. Umowa została opisana w raporcie bieżącym nr 10/2014 z 12.03.2014.

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

Gdańsk, 21.03.2014 r.