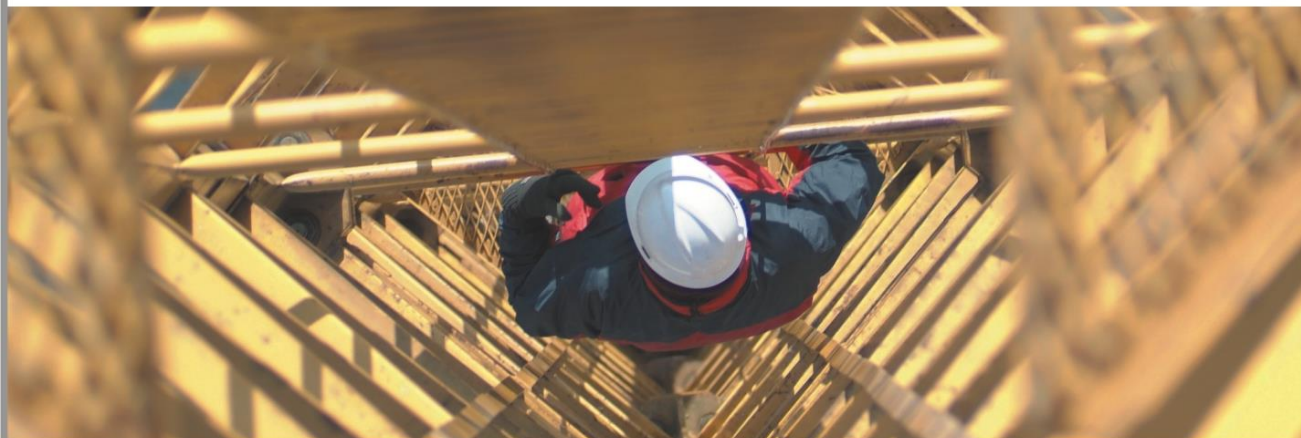


inpro



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI
INPRO SA
W 2014 ROKU.**

spółka
notowana na
GPW

GDAŃSK, 23 MARCA 2015 r.

inpro.com.pl

Spis treści

1.	Informacje podstawowe.	4
2.	Struktura Grupy Kapitałowej.....	5
3.	Struktura kapitałów INPRO SA.	6
4.	Sytuacja w branży.	6
5.	Istotne czynniki ryzyka i zagrożenia.	7
6.	Kierunki rozwoju INPRO SA.	9
7.	Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego w Spółce INPRO SA w 2014 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.....	22
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.....	27
16.	Informacje o zaciągniętych kredytach i pożyczkach.	27
17.	Informacja o udzielonych w roku obrotowym pożyczkach.	29
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.	30
20.	Informacje o toczących się postępowaniach dotyczących zobowiązań albo wierzytelności INPRO SA lub jednostek od niej zależnych.	30
21.	Różnica pomiędzy wynikami finansowymi wskazanymi w raporcie rocznym a wcześniej publikowanymi prognozami wyników na dany rok.	30
22.	Czynniki i zdarzenia nietypowe mogące mieć wpływ na wynik finansowy.	31
23.	Działalność Spółki w ciągu roku obrotowego 2014.	31
24.	Czynniki istotne dla rozwoju oraz perspektywy rozwoju.....	32
25.	Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem.	33
26.	Umowy zawarte z osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę.....	33
27.	Wartość wynagrodzeń, nagród i korzyści, dla każdej z osób zarządzających i nadzorujących Spółki.....	33
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.....	34
29.	Informacje o znanych Spółce umowach, w wyniku których mogą nastąpić w przyszłości zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy.	34

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

1. Informacje podstawowe.

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

Tabela 1. Podstawowe informacje o INPRO SA

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

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

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

W roku 1992 Spółka rozszerzyła ofertę handlową poprzez podjęcie działalności deweloperskiej.

Począwszy od roku 1998 Spółka skoncentrowała swoją działalność na projektach deweloperskich.

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

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

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

W dniu 17.02.2011 r. prawa do akcji serii B spółki INPRO SA zostały wprowadzone do obrotu giełdowego na rynku równoległym *Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie SA*.

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

Podstawowym przedmiotem działalności 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 31.12.2014 r., prezentuje poniższa tabela:

Tabela 2. Struktura Grupy Kapitałowej INPRO SA wg stanu na 31.12.2014 r. – jednostki objęte konsolidacją pełną.

Podmiot	Siedziba	Udział w kapitale podstawowym	Kapitał podstawowy	Przedmiot działalności
inBet Sp. z o.o. (dawniej: RUGBY Prefabrykaty Sp. z o.o.)	Kolbudy	51%	5.331.200 zł	Produkcja elementów betonowych, żelbetonowych i stalowych
Dom Zdrojowy Sp. z o.o.	Gdańsk	100%	19.140.385 zł	Usługi hotelowe
Przedsiębiorstwo Budowlane DOMESTA Sp. z o.o.	Gdańsk	54,26%	300.800 zł	Działalność deweloperska (mieszkania popularne)
Hotel Mikołajki Sp. z o.o.	Gdańsk	100%	15.780.000 zł	Usługi hotelowe

W okresie sprawozdawczym zakończonym dnia 31 grudnia 2014 r. :

1) Skład Grupy Kapitałowej INPRO SA nie uległ zmianom, podjęto jednak poniższe uchwały:

- a) Zmieniła się wartość nominalna udziałów w kapitale zakładowym Przedsiębiorstwa Budowlanego Domesta Sp. z o.o. z uwagi na to, iż w dniu 09.07.2014 r. Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników PB DOMESTA Sp. z o. o. uwzględniając fakt umorzenia z czystego zysku 24 udziałów o wartości nominalnej 750 zł każdy (uchwała z dnia 28.06.2013 r.) oraz potrzebę dostosowania wartości nominalnej nieumorzonych udziałów do zarejestrowanej wysokości kapitału zakładowego, podjęło uchwałę o podwyższeniu wartości nominalnej wszystkich 376 udziałów z kwoty 750 zł do 797,87 zł oraz podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego z dotychczasowej wysokości 300.000 zł do kwoty 300.800 zł poprzez podwyższenie wartości wszystkich 376 udziałów z kwoty 797,87 zł do kwoty 800 zł każdy udział. Podwyższenie zostało pokryte przez wspólników gotówką. Uchwała została zarejestrowana przez KRS w dniu 03.11.2014 r.
- b) W dniu 28.07.2014 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki RUGBY Prefabrykaty Sp. z o.o. podjęło uchwały, na mocy których z dniem 01.08.2014 roku odwołano dotychczasowego Prezesa Zarządu spółki Pana Mikołaja Stefaniaka i tym samym z dniem 01.08.2014 roku powołano nowego Prezesa Zarządu Rugby w osobie Pana Macieja Jęczmyka.
- c) W dniu 03.09.2014 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników RUGBY Prefabrykaty Sp. z o.o. podjęło uchwałę, na mocy której zmieniona została firma podmiotu - postanowiono, że spółka będzie występować pod firmą inBet Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Zmiana firmy została zarejestrowana przez KRS w dniu 06.11.2015 r.
- d) W dniu 06.11.2014 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki inBet Sp. z o.o. (na dzień Zgromadzenia RUGBY Prefabrykaty Sp. z o.o.) podjęło uchwałę, na mocy której podwyższony został kapitał zakładowy spółki z kwoty 5.331.200 zł do kwoty 6.331.192 zł, tj. o kwotę 999.992 zł, w drodze ustanowienia nowych 17.857 udziałów o wartości 56 zł każdy z wyłączeniem prawa pierwszeństwa wspólnika Andrzeja Meronk do objęcia nowo ustanowionych udziałów. Kapitał został pokryty wkładem pieniężnym i w całości objęty przez INPRO SA. W wyniku podwyższenia kapitału ilość udziałów w spółce w posiadaniu INPRO SA wynosi 66.409 udziały, tj. 58,74% w kapitale zakładowym. Podwyższenie kapitału zostało zarejestrowane przez KRS w dniu 16.02.2015 r.

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 31.12.2014 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 31.12.2014 r.

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

Kapitały własne Spółki na dzień 31.12.2014 r. wyniosły łącznie: 203.609.650,76 zł.

Tabela 4. Struktura akcjonariatu Jednostki Dominującej na dzień 23.03.2015 r.

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

Według najlepszej wiedzy Spółki w porównaniu do stanu na dzień 30.06.2014 r. nie wystąpiły żadne znaczące zmiany w strukturze akcjonariatu. W okresie II półrocza 2014r. i do dnia przekazania niniejszego raportu akcjonariusze nie informowali o zmianie stanu posiadania akcji INPRO SA.

4. Sytuacja w branży.

Pomimo niekorzystnych czynników zewnętrznych, takich jak konflikt między Ukrainą a Rosją, realny wzrost PKB w Polsce był w 2014 roku mocniejszy aniżeli rok wcześniej (3,3 proc. w porównaniu do 1,7 proc.). Aktywność gospodarcza była silna ze względu na

wspierający ją solidny stały popyt krajowy, wzmocniony przez poprawę sytuacji na rynku pracy i wzrost realnych dochodów. Według wstępnych szacunków GUS w 2014 roku zmniejszył się wskaźnik stopy bezrobocia, a wskaźnik inflacji średniorocznej w grudniu 2014 roku wyniósł 0 proc. (głównie z uwagi na spadek cen ropy naftowej). Przeciętne wynagrodzenie brutto w grudniu 2014 roku wzrosło w porównaniu z rokiem ubiegłym o 3,7 proc. r/r i wyniosło 4.379,26 zł.

Ocena sytuacji w branży deweloperskiej¹

Zgodnie z raportem firmy doradczej REAS: „branża deweloperska ma za sobą najlepszy rok w historii działalności tego sektora”. Wpływ na to miały m.in.: stabilne ceny mieszkań, dopasowanie oferty do popytu, korzystne dla kredytobiorców stopy procentowe oraz wzrost dochodów w Polsce. W pierwszym kwartale roku mieszkania zakupiło wiele osób, które wstrzymywały się w 2013 roku z transakcją z uwagi na nowy program „Mieszkanie dla Młodych”. Wystąpiła również mobilizacja nabywców pragnących skorzystać z ostatnich miesięcy, w których można było zaciągnąć kredyt na 95% wartości mieszkania (od 2015 roku wymagane jest 10% wkładu własnego).

W roku 2014 spółki deweloperskie wprowadziły do sprzedaży w sześciu aglomeracjach (Kraków, Łódź, Poznań, Trójmiasto, Wrocław, Warszawa) 47,5 tys. mieszkań, czyli o blisko 100% więcej niż w poprzednim roku.

Jednocześnie sprzedano ponad 43 tysięcy lokali, czyli o prawie 20% więcej niż w całym 2013 roku.

Zgodnie z wyliczeniami firmy REAS deweloperzy w całej Polsce w ciągu jedenastu miesięcy 2014 roku rozpoczęli budowę ok. 64,3 tys. mieszkań, czyli o 26% więcej, niż w roku poprzednim, natomiast uzyskali w tym samym okresie pozwolenia na budowę blisko 70,7 tys. lokali (o 41,2% więcej niż rok wcześniej). Bardzo niski udział w ofercie sprzedażowej mają mieszkania o planowanym terminie oddania do użytkowania po 2016 roku.

Trójmiejski rynek sprzedaży nowych mieszkań zachowywał się w 2014 r. podobnie jak inne rynki największych polskich aglomeracji. Ceny mieszkań ulegały pewnym wahaniom, ale według stanu na koniec 2014 roku w porównaniu do końcówki roku poprzedniego utrzymały się na zbliżonym poziomie. Rynek Trójmiejski był jednym z największych beneficjentów programu MDM (dopłaty w Gdańsku wyniosły około 33 miliony złotych). W ofercie sprzedaży przeważały mieszkania, których termin zakończenia budowy przypada na rok 2015.

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.

¹ Dane na podstawie REAS Rynek mieszkaniowy w Polsce IV kwartał 2014 r. oraz opracowanie własne.

Ryzyko nie pozyskania finansowania kredytowego

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

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

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 ubiegłych 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 perspektywę 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. Czynniki zewnętrznymi, które mogą wpływać negatywnie na skuteczność pozyskiwania przez INPRO SA 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 nocie 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 - 2014 jednoznacznie potwierdza, iż jest to dobry kierunek działań deweloperskich.

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

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

Spółka 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 2014 r.

a) Zasady ładu korporacyjnego, który stosuje Spółka.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Uzasadnienie: powyższa zasada nie 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 prześle 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 prześle 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, materiały korporacyjne oraz raporty bieżące i okresowe w języku angielskim, jednakże w zakresie węższym niż wynika to z zasady II.2 Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW. O powyższym Spółka poinformowała już w swoim prospekcie emisyjnym. INPRO SA nie widzi negatywnych skutków niestosowania powyższej zasady.

3) Część IV– Dobre praktyki realizowane przez akcjonariuszy

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

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

Uzasadnienie: powyższa zasada nie 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 przekaże stosowną informację do publicznej wiadomości. Niestosowanie tych zasad w ocenie Spółki nie wiąże się z żadnym ryzykiem, albowiem stosując procedury zwoływania Walnych Zgromadzeń zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa zapewnia się możliwość uczestnictwa akcjonariuszy w obradach zgromadzenia.

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

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

- Za prawidłowe sporządzanie sprawozdań finansowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych odpowiada Zarząd Spółki. Jest to organ zatwierdzający dokumentację finansową Spółki. Materiały do sprawozdań są przygotowywane przez komórkę organizacyjną przedsiębiorstwa Spółki – Dział finansowo-księgowy. Dział ten zajmuje się m.in. księgowością, sprawozdawczością Spółki, sprawozdawczością skonsolidowaną Grupy, analizą finansową, controllingiem, sporządzaniem budżetów. Zadania te są przypisane do kompetencji poszczególnych pracowników Działu finansowo-księgowego. Działem kieruje Główna Księgowa i zarazem Dyrektor Finansowy.
- Kontrola wewnętrzna w odniesieniu do dokumentów księgowych jest sprawowana w następujący sposób: faktury są weryfikowane w poszczególnych działach Spółki, z których działalności te koszty wynikają (kontrola merytoryczna), przez Dział finansowo-księgowy (kontrola formalna i rachunkowa) oraz przez Główną Księgową (akceptacja zapłaty). Faktury są również weryfikowane przez Zarząd Spółki. W Spółce funkcjonuje też wydzielone stanowisko kontroli merytorycznej umów zawieranych przez Spółkę.
- Dla każdego z prowadzonych przez Spółkę projektów deweloperskich sporządzany jest przez Dział Produkcji budżet oraz harmonogram w układzie miesięcznym, które są na bieżąco aktualizowane. Co miesiąc kierownik budowy danej inwestycji składa do Działu finansowo-księgowego i do Zarządu sprawozdanie zawierające wartości wykonanych w danym miesiącu prac na budowie, z podziałem na zakres

wykonanych prac wraz z informacją o zaawansowaniu realizacji poszczególnych pozycji oraz całości inwestycji.

- Dział sprzedaży Spółki każdego miesiąca sporządza sprawozdanie zawierające określenie ilości i wartości umów zawartych i rozwiązanych z nabywcami lokali. Na potrzeby poszczególnych projektów Dyrektor Działu sprzedaży przygotowuje harmonogram z planowanymi wpływami zaliczek z tytułu zakupu lokali oraz ilością wydanych klientom lokali w danym miesiącu.
- Na podstawie powyższych harmonogramów (produkcyjnych i sprzedażowych) tworzone są coroczne plany finansowe z podziałem na poszczególne projekty. Zarząd zatwierdza plan finansowy. W ciągu roku plan jest na bieżąco analizowany i aktualizowany (m.in. pod kątem miesięcznych raportów Działu produkcji i Działu Sprzedaży)
- Spółka sporządza jednostkowe oraz skonsolidowane sprawozdania finansowe zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) zatwierdzonymi przez Unię Europejską, ustawą z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości, rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 25 września 2009 r. w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki, zakłady ubezpieczeń i zakłady reasekuracji skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych oraz z Kodeksem Spółek Handlowych. W Spółce obowiązuje również ustalona przez Spółkę Polityka rachunkowości, zawierająca m.in.:
 - Określenie roku obrotowego i wchodzących w jego skład okresów sprawozdawczych,
 - Określenie sposobu prowadzenia ksiąg rachunkowych (zakładowy plan kont, wykaz ksiąg rachunkowych, opis systemu przetwarzania danych),
 - Określenie systemu służącego ochronie danych i ich zbiorów, w tym dowodów księgowych, ksiąg rachunkowych i innych dokumentów stanowiących podstawę dokonywania w nich zapisów.
- Księgowość Spółki jest prowadzona przy pomocy programu księgowego Comarch ERP Optima. Dostęp do danych programu mają wyznaczone osoby. Program ten jest wykorzystywany do księgowania, sporządzania analiz, zestawień, sprawozdań finansowych i innych. Każdego miesiąca dane uzyskane dzięki programowi księgowemu są analizowane, a następnie na podstawie tych analiz podejmowane są decyzje w procesie zarządzania ryzykiem.
- Wszystkie sprawozdania finansowe (roczne, półroczne – jednostkowe i skonsolidowane) są poddawane badaniu (przeładowi) 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 31.12.2014 r.

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

Według najlepszej wiedzy Spółki w porównaniu do stanu na dzień 30.06.2014 r. nie wystąpiły żadne znaczące zmiany w strukturze akcjonariatu. W okresie II półrocza 2014r. 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 2014 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 umów o prace 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:

- Nabywanie, zbywanie oraz obciążenie nieruchomości przez Zarząd, wymaga zgody Rady Nadzorczej, jeżeli wartość nieruchomości przekracza 20.000.000,00 (dwadzieścia milionów) złotych, lub których obciążenie przekracza wartość 20.000.000,00 (dwadzieścia milionów) złotych.
- Zarząd przed zawarciem przez Spółkę istotnej umowy z podmiotem powiązany zobowiązany jest zwrócić się do Rady Nadzorczej o aprobatę tej umowy, z wyłączeniem transakcji typowych, zawieranych na warunkach rynkowych, w ramach prowadzonej działalności operacyjnej przez spółkę z podmiotem zależnym, w którym spółka posiada większościowy udział kapitałowy.

Zarząd nie jest uprawniony do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji.

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

Wyżej wskazane zasady są obowiązujące zarówno na dzień 31 grudnia 2014 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 2014 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 2014 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 31.12.2014 r.:

Zarząd:

a) skład osobowy

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

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

b) opis działania organu

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

Zarząd prowadzi sprawy Spółki i reprezentuje ją na zewnątrz - wykonuje wszelkie uprawnienia w zakresie zarządzania Spółką, z wyjątkiem uprawnień zastrzeżonych dla

pozostałych organów przez przepisy prawa, Statut Spółki lub inne regulacje obowiązujące w Spółce.

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

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

Nadto, Rada Nadzorcza musi wyrazić aprobatę na zawarcie przez Zarząd Spółki istotnej umowy z podmiotem powiązany. Powyższemu obowiązkowi nie podlegają transakcje typowe, zawierane na warunkach rynkowych w ramach prowadzonej działalności operacyjnej przez Spółkę z podmiotem zależnym, w którym Spółka posiada większościowy udział kapitałowy

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

Wyżej wskazane zasady są obowiązujące zarówno na dzień 31 grudnia 2014 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.

Zgodnie z uchwałami Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki z dnia 11 czerwca 2014 roku, w związku z upływem kadencji członków Rady Nadzorczej Spółki, na następną kadencję zostały powołane te same osoby co dotychczas. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej Spółki odbyło się 9 lipca 2014 roku, na którym to Rada się ukonstytuowała, a poszczególnym członkom organu zostały przyznane dotychczas pełnione przezeń funkcje.

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 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.

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 2014 r. jak i na dzień sporządzenia niniejszego oświadczenia.

W roku 2014, 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 skonsolidowanego 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 2014 uzyskała przychód ze sprzedaży w wysokości około 102,3 mln zł, co stanowi o 45% mniej niż w zeszłym roku, przy jednoczesnym spadku rentowności netto o 1 p. p. (z 8% do 7%). Obniżka wyników związana jest z cyklem deweloperskim – w 2014 roku INPRO SA wydała mniej mieszkań niż w roku ubiegłym (268 sztuk w porównaniu do 410). Jednocześnie na wydanych mieszkaniach zrealizowana została niższa marża, z uwagi na dużą konkurencję na rynku.

Poziom kosztów zarządu utrzymał się na zbliżonym poziomie do 2013 roku, natomiast koszty sprzedaży spadły o około 28 % (w roku 2014 wprowadzono do sprzedaży mniej nowych projektów deweloperskich, niż w roku poprzednim oraz odnotowano niższy poziom kosztów utrzymania lokali niesprzedanych).

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej.

W prezentowanym okresie udział aktywów trwałych w sumie bilansowej pozostał na niezmiennym poziomie.

W aktywach trwałych wzrósł poziom inwestycji długoterminowych, głównie z uwagi na wzrost stanu udzielonych pożyczek dla Hotelu Mikołajki Sp. z o.o.

W aktywach obrotowych znacząco wzrósł stan środków pieniężnych (ponad pięciokrotnie), tym samym udział tej pozycji w sumie bilansowej wyniósł 9% (w porównaniu do 2%).

Natomiast w strukturze pasywów, w stosunku do roku 2013, widać wyraźny wzrost udziału zobowiązań krótkoterminowych w sumie bilansowej (z uwagi na zbliżający się termin spłaty wyemitowanych obligacji oraz umów kredytowych), w związku z czym spadł udział kapitału stałego w sumie bilansowej (z 83% do 69%).

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

Poniżej zaprezentowano kluczowe wskaźniki charakteryzujące sytuację finansową i majątkową INPRO SA w latach 2014 i 2013.

Tabela 6. Wskaźniki charakteryzujące sytuację finansową INPRO SA za lata 2014, 2013

Wskaźnik	Sposób wyliczenia	2014	2013
Rentowność netto	Wynik netto * 100% / Przychody ze sprzedaży	7%	8%
Rentowność sprzedaży	Wynik brutto na sprzedaży * 100% / Przychody ze sprzedaży	20%	17%
Rentowność netto majątku (ROA)	Wynik netto * 100% / Aktywa ogółem	2%	5%
Rentowność kapitałów własnych (ROE)	Wynik netto * 100% / Kapitały własne	4%	8%
Płynność bieżąca	Aktywa obrotowe / Zobowiązania krótkoterminowe	2,36	4,31
Wysoka płynność	(Aktywa obrotowe - Zapasy) / Zobowiązania krótkoterminowe	0,51	0,65
Obrotowość należności handlowych w dniach	Stan końcowy należności handlowych * 360 / Przychody ze sprzedaży	45	41
Obrotowość zobowiązań handlowych w dniach	Stan końcowy zobowiązań handlowych * 360 / Koszt własny sprzedaży	50	38
Obrotowość zapasów w dniach	Stan końcowy zapasów * 360 / Koszt własny sprzedaży	845	410
Struktura aktywów	Aktywa trwałe * 100% / Aktywa obrotowe	37%	37%
Struktura finansowania majątku	Kapitały własne * 100% / Aktywa ogółem	61%	71%
Trwałość struktury finansowania	(Kapitały własne + Zobowiązania długoterminowe) / Aktywa ogółem	69%	83%
Wskaźnik zadłużenia netto	(Zadłużenie finansowe - środki pieniężne i ich ekwiwalenty) / Kapitały własne	17%	14%

Opisana powyżej sytuacja finansowa Jednostki potwierdza się w analizie wskaźnikowej. Jak wynika z przedstawionych danych w roku 2014, w porównaniu do roku 2013, wydłużyły się wskaźniki obrotowości należności, zobowiązań i zapasów. Wskaźniki struktury finansowania oraz płynności uległy obniżeniu, jednak w dalszym ciągu są prawidłowe. 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 2014 r.:

- INPRO SA sprzedała łącznie 350 mieszkań i domów netto (w rozumieniu umów przedwstępnych, z uwzględnieniem umów rozwiązanych). Jest to o 6% wynik niższy niż w rekordowym dotychczas roku 2013 (373 sztuki). Wartość sprzedanych przez Spółkę mieszkań w analizowanym okresie wyniosła około 158 mln zł brutto i była niższa o 7 % od wartości uzyskanej w roku poprzednim. Tak znaczący poziom 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. Należy podkreślić, iż gdyby nie przedłużające się procedury bankowe otwarcia rachunku powierniczego dla przedsięwzięcia Wróbla Staw Domy Wielorodzinne etap I, poziom sprzedaży mógłby być jeszcze wyższy.
- 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 2014 INPRO oddała do użytkowania kilka projektów: Czwarty Żagiel (listopad), osiedle Wróbla Staw Domy Wielorodzinne etap III (październik) oraz łącznie 12 domów jednorodzinnych na osiedlach Wróbla Staw i Golf Park. Ilość mieszkań wydanych w okresie sprawozdawczym jest niższa niż w roku ubiegłym (35% spadku w porównaniu do 2013 roku), a co za tym idzie, przychód wygenerowany na działalności deweloperskiej także spadł. Pomimo wysokiego poziomu przedsprzedaży (rozumianej jako wolumen podpisanych umów deweloperskich / przedwstępnych) w zakończonych w 2014 roku budynkach, ilość wydanych klientom lokali była niższa niż oczekiwana przez

Spółkę. Znaczna część klientów wpłaciła pełną kwotę zakupu lokalu dopiero w 2015 roku, co obiektywnie uniemożliwiło wydanie lokali tymże klientom w roku ubiegłym. Z uwagi na dużą konkurencyjność na trójmiejskim rynku deweloperskim, obniżył się poziom rentowności netto.

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

- rozwój rynku deweloperskiego ze szczególnym uwzględnieniem jego konkurencyjności (rosnąca oferta mieszkaniowa),
- działania regulacyjne rządu, w szczególności uchwalenie we wrześniu 2013 r. ustawy dotyczącej programu „Mieszkanie dla młodych”, wejście w życie rekomendacji S3, prace nad nowelizacją Ustawy deweloperskiej,
- 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 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 niski na tle branży deweloperskiej wskaźnik zadłużenia netto.

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

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

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

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 (a przeważnie także koszty budowy) finansowany jest przy udziale środków pozyskanych z kredytów bankowych.

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

Należy podkreślić, iż INPRO oraz podmioty zależne posiadają pełną zdolność do finansowania realizowanych obecnie zamierzeń inwestycyjnych.

12. Informacja o podstawowych produktach INPRO SA.

Głównym źródłem przychodów Spółki w 2014 r. był przychód ze sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych oraz budynków mieszkalnych w ramach prowadzonych projektów deweloperskich, realizowanych w nowoczesnej technologii dostępnej na rynku krajowym z zachowaniem zasady opłacalności przy zastosowaniu nowatorskich rozwiązań.

Strukturę przychodów ze sprzedaży przedstawia następująca tabela:

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

Wyszczególnienie	2014	% udział	2013	% udział
1. Przychody ze sprzedaży produktów (bez usług), w tym:	93 276	91%	140 133	76%
a. mieszkania o podwyższonym standardzie	72 242	70%	79 501	43%
b. apartamenty	12 095	12%	19 729	11%
c. domy jednorodzinne	7 942	8%	24 446	13%
d. obiekty komercyjne	0	0%	5	0%
e. mieszkania popularne	997	1%	16 452	9%
2. Przychody ze sprzedaży usług, towarów i materiałów	9 042**	9%	44 677*	24%
3. Razem przychody ze sprzedaży	102 318	100%	184 810	100%

* 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).

** w pozycji tej uwzględniono m.in.:

- przychody z tytułu prac budowlano-montażowych przy rozbudowie kompleksu hotelowego w Mikołajkach (1,7 mln),
- przychody z tytułu prac budowlanych przy remoncie pomieszczeń w Bibliotece Głównej Politechniki Gdańskiej oraz przy remoncie holu wejściowego z korytarzami bocznymi w Gmachu Głównym PG (5,3 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 1m² powyżej 10.000 zł. Przykład: apartamenty w Mikołajkach, Kwartał Kamienic;
 - Mieszkania w podwyższonym standardzie – mieszkania w podwyższonym standardzie, w atrakcyjnej lokalizacji w centrum miasta (Trójmiasta), w osiedlach zamkniętych i chronionych, z terenami rekreacyjnymi, garażem podziemnym i parkingami zewnętrznymi. Ceny 1m² średnio w przedziale od 5.000 zł do 8.500 zł. Przykłady: Czwarty Żagiel, Chmielna Park, City Park;
 - Mieszkania popularne – mieszkania w dobrym standardzie, zlokalizowane poza centrum miasta, z terenami rekreacyjnymi i parkingami naziemnymi. Ceny 1m² średnio w przedziale od 3.800 zł do 6.500 zł. Przykłady: Wróbla Staw domy wielorodzinne, Osiedle Leszcynowe.

- Domy jednorodzinne – wolno stojące, w zabudowie bliźniaczej i szeregowej, na osiedlach zamkniętych, z terenami rekreacyjnymi, parkingami naziemnymi i garażami. Przykłady: Wróbla Staw domy jednorodzinne, Golf Park.

W segmencie mieszkań o podwyższonym standardzie i popularnych mieszkania 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 2014 r. realizowała następujące projekty mieszkaniowe:

1. Golf Park – Tuchom – osiedle 83 domów jednorodzinnych i bliźniaczych zlokalizowane przy jeziorze w Tuchomiu w pobliżu Gdyni. PUM - 14.590m²; segment: domy jednorodzinne. Aktualnie realizowane są następujące etapy:
 Etap A (liczba domów – 23, PUM – 4.053 m²) – pierwsze domy uzyskały pozwolenie na użytkowanie w październiku 2011 r., ostatnie dwa domy będą oddane do użytkowania do IX 2015 r.;
 Etap B (liczba domów – 22, PUM – 3.918 m²) – pierwsze domy uzyskały pozwolenie na użytkowanie w czerwcu 2013 r., ostatnie domy będą oddane do użytkowania do IX 2015 r.;
2. Osiedle Wróbla Staw domy jednorodzinne – położone w Gdańsku Jasieniu przy ul. Jasieńskiej, tuż przy jeziorze Wróbla Staw. Osiedle jest podzielone na 4 etapy, na których powstanie 84 domów jednorodzinnych i bliźniaczych; PUM - 12.346 m²; segment: domy jednorodzinne. W roku 2014 realizowane były następujące etapy:
 Etap D (liczba domów – 20, PUM – 2.755 m²) – prace rozpoczęte w IV kw. 2013 r.; ostatnie domy zostaną oddane do użytkowania w II kw. 2015 r.;
3. City Park – Gdańsk Zaspą, zespół sześciu budynków mieszkalnych z częścią usługowo - handlową. Liczba lokali – 515, PUM - 27.564m², segment: mieszkania o podwyższonym standardzie. W 2014 roku realizowane były następujące etapy:
 Budynek E i F (liczba lokali – 179, PUM – 9.264 m²) – prace budowlane rozpoczęły się w III kw. 2013 r., planowane zakończenie prac przy budynku E w II kw. 2015 r., przy budynku F w III kw. 2015 r.,
4. Czwarty Żagiel – Gdańsk Przymorze, siedemnastokondygnacyjny budynek mieszkalny, położony w odległości 1,5 km od morza. Liczba lokali – 144, PUM - 7.778 m², segment: mieszkania o podwyższonym standardzie. Prace budowlane rozpoczęły się w I kw. 2013 r., budynek oddano do użytkowania w listopadzie 2014 r.
5. Osiedla Wróbla Staw domy wielorodzinne - położone w Gdańsku Jasieniu przy ul. Jasieńskiej, tuż przy jeziorze Wróbla Staw. Osiedle jest podzielone na 3 etapy, na których powstanie łącznie 14 budynków wielorodzinnych. Liczba lokali – 320, PUM - 17.406m², segment: mieszkania o podwyższonym standardzie (dostępne w ramach programu MDM). Aktualnie realizowane są następujące etapy:
 Etap III – 4 budynki wielorodzinne (liczba lokali – 93, PUM – 5.270 m²) – prace budowlane rozpoczęły się w III kw. 2013 r., budowę zakończono w październiku 2014 r.

Etap II – 5 budynków wielorodzinnych (liczba lokali – 109, PUM – 6.079 m²) – prace budowlane rozpoczęły się w II kw. 2014 r., planowane zakończenie prac w III kw. 2015 r.

Etap I – 5 budynków wielorodzinnych (liczba lokali – 118, PUM – 6.054 m²) – prace budowlane rozpoczęły się w IV kw. 2014 r., planowane zakończenie prac w IV kw. 2015 r.

6. Osiedle Chmielna Park – Gdańsk, Wyspa Spichrzów, zespół trzech budynków mieszkalno – usługowych. Liczba lokali – 306, PUM – 17.723 m², segment: mieszkania o podwyższonym standardzie. W roku 2014 realizowane były następujące etapy:
Budynek B (liczba lokali - 117, PUM - 6.097 m²) – prace rozpoczęto w IV kw. 2013 roku, planowane zakończenie prac w III kw. 2015 r.,

Dodatkowo spółka INPRO SA, jako główny wykonawca, prowadziła na zlecenie Politechniki Gdańskiej remont pomieszczeń w Bibliotece Głównej Politechniki Gdańskiej oraz remont holu wejściowego wraz z korytarzami bocznymi w Gmachu Głównym. Prace zostały zakończone we wrześniu 2014 roku.

13. Rynki zbytu i kanały dystrybucji.

INPRO sprzedawała w 2014 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 2014 r. udział żadnego z odbiorców był większy niż 5% 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 2014 r. nie posiadała oddziałów (zakładów), w których prowadzona była działalność.

Dostawcy usług.

W opinii Zarządu Jednostka nie jest uzależniona od dostawców. W 2014 r. udział największego z dostawców nie był większy niż 10% kosztu własnego sprzedaży, przy czym zdaniem Zarządu Spółka 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 INPRO SA ma duży wpływ na oferowany asortyment towarów i usług, ich jakość, cenę i terminowość realizacji.

Podkreślenia wymaga fakt, iż Spółka 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.

INPRO SA za umowy znaczące uznaje umowy, których wartość przekracza 10% wysokości kapitałów własnych INPRO na dzień 31.12.2014 r., to jest przekracza kwotę 20.360.965,08 złotych.

Umowy na realizację robót budowlanych

W dniu 16.06.2014 r. Spółka podpisała z Hotelem Mikołajki Sp. z o.o. umowę o wykonanie kompleksowej realizacji rozbudowy pubu angielskiego (o apartament o numerze A.2.1.4), zlokalizowanego w budynku "Hotel Mikołajki *****" na Wyspie Ptasiej w Mikołajkach, z terminem zakończenia prac 05.07.2014 r. Wartość umowy nie przekracza 10% kapitałów własnych. Umowa została opisana w raporcie bieżącym nr 24/2014 z 17.06.2014 r.

W dniu 17.09.2014 r. Spółka podpisała z Hotelem Mikołajki Sp. z o.o. umowę o wykonanie obudowanej kładki łączącej Wyspę Ptasia w Mikołajkach z półwyspem, z terminem zakończenia prac 31.05.2016 r. Wartość umowy nie przekracza 10% kapitałów własnych. Umowa została opisana w raporcie bieżącym nr 35/2014 z 17.09.2014 r.

Umowy nabycia gruntów

W dniu 28.10.2014 r. została podpisana z osobą prywatną umowa przeniesienia prawa własności działek gruntu położonych w Gdyni, przy ul. Strzelców o powierzchni 20.110 m² za cenę 12.000.000,00zł.

Umowy sprzedaży gruntów

INPRO SA nie zawierała w 2014 r. znaczących umów sprzedaży gruntu.

Umowy finansowe

INPRO SA nie zawierała w 2014 r. znaczących umów finansowych.

Inne umowy

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

1. 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 r.;
2. W dniu 12.03.2014 r. INPRO SA podpisała z Hotelem Mikołajki Sp. z o.o. umowę kompensaty pożyczki z dnia 11.03.2014 r. w kwocie 13.025 tys. zł opisanej w punkcie 17 Sprawozdania. Umowa kompensaty została opisana w raporcie bieżącym nr 10/2014 z 12.03.2014 r.;
3. W celu zabezpieczenia wierzytelności banku z tytułu umowy kredytowej w kwocie 15.000 tys. zł, w dniu 26.03.2014 r. Spółka zawarła z konsorcjum banków: Bankiem Polskiej Spółdzielczości SA z siedzibą w Warszawie oraz Powiślańskim Bankiem Spółdzielczym w Kwidzynie z siedzibą w Kwidzynie 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 12/2014 z 26.03.2014 r.;
4. W celu zabezpieczenia wierzytelności banku z tytułu umowy kredytowej w kwocie 8.200 tys. zł, w dniu 23.06.2014 r. Spółka zawarła z Alior Bank SA

z siedzibą w Warszawie umowę przelewu praw z polisy ubezpieczenia budynku Kwartal Kamienic od ognia i innych zdarzeń losowych (cesja dotyczy udziału INPRO SA w umowie ubezpieczenia). Umowa została opisana w raporcie bieżącym nr 25/2014 z 24.06.2014 r.;

5. W celu zabezpieczenia wierzytelności banku z tytułu umowy kredytowej w kwocie 11.000 tys. zł, w dniu 27.06.2014 r. Spółka zawarła z konsorcjum banków: SGB - Bank SA z siedzibą w Poznaniu oraz Bank Spółdzielczy w Tczewie z siedzibą w Tczewie, umowę przelewu praw z polisy ubezpieczenia dotyczącej ubezpieczenia ryzyk budowlanych budowy II etapu osiedla Wróbla Staw domy wielorodzinne. Umowa została opisana w raporcie bieżącym nr 26/2014 z 27.06.2014 r.;
6. W celu zabezpieczenia wierzytelności banku z tytułu umowy kredytowej w kwocie 25.474 tys. zł, w dniu 14.08.2014 r. Spółka zawarła z Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski SA z siedzibą w Warszawie umowę przelewu praw z polisy ubezpieczeniowej dotyczącej ubezpieczenia ryzyk budowlanych budowy budynku B w Gdańsku, ul. Chmielnej. Umowa została opisana w raporcie bieżącym nr 31/2014 z 14.08.2014 r.;
7. W dniu 29.09.2014 r. spółka INPRO SA podpisała z Hotelem Mikołajki Sp. z o.o. umowę zniesienia współwłasności działek gruntu objętych KW nr OL1M/00026392/3 położonych w Mikołajkach. Umowa została opisana w raporcie bieżącym nr 36/2014 z 30.09.2014 r.;
8. W dniu 06.11.2014 r. Spółka zawarła z Hotelem Mikołajki Sp. z o.o. aneks nr 3 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 uzgodnień stron co do zmniejszenia zakresu rzeczowego umowy poprzez wyłączenie z zakresu rzeczowego prac polegających na wykonaniu przez Spółkę przebudowy Alei Spacerowej w Mikołajkach. Aneks opisany został w raporcie bieżącym nr 40/2014 z 07.11.2014 r.;
9. W celu zabezpieczenia wierzytelności banku z tytułu umowy kredytowej w kwocie 10.000 tys. zł, w dniu 04.12.2014 r. Spółka zawarła z Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski SA z siedzibą w Warszawie umowę przelewu praw z polisy ubezpieczenia majątkowego (dotyczy siedziby Spółki). Umowa została opisana w raporcie bieżącym nr 44/2014 z 04.12.2014 r.

Umowy o współpracy lub kooperacji

INPRO SA nie zawierała w 2014 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 2014.

16. Informacje o zaciągniętych kredytach i pożyczkach.

Kredyty wypowiedziane.

Zarówno w okresie sprawozdawczym 2014 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 2014 r. zostały zawarte następujące umowy o kredyt:

1. W dniu 07.02.2014 r. INPRO SA podpisała z Alior Bank SA z siedzibą w Warszawie umowę kredytu obrotowego w kwocie 4.300.000 zł, przeznaczonego na refinansowanie części nakładów poniesionych na zakup gruntu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniowo-usługową w Gdańsku, Al. Jana Pawła II / Rzeczypospolitej. Umowa została opisana w raporcie bieżącym nr 6/2014 z 07.02.2014 r.;
2. W dniu 26.03.2014 r. INPRO SA podpisała z konsorcjum banków: Bankiem Polskiej Spółdzielczości SA z siedzibą w Warszawie oraz Powiślańskim Bankiem Spółdzielczym w Kwidzynie z siedzibą w Kwidzynie, umowę kredytu obrotowego w kwocie 15.000.000 zł, przeznaczonego na finansowanie części kosztów budowy osiedla City Park w Gdańsku, budynki E i F. Umowa została opisana w raporcie bieżącym nr 12/2014 z 26.03.2014 r.;
3. W dniu 23.06.2014 r. INPRO SA podpisała z Alior Bank SA z siedzibą w Warszawie umowę kredytu obrotowego w kwocie 8.200.000 zł, przeznaczonego na refinansowanie części nakładów poniesionych na budowę 6 lokali usługowych oraz 3 lokali mieszkalnych projektu Kwartał Kamienic. Umowa została opisana w raporcie bieżącym nr 25/2014 z 24.06.2014 r.;
4. W dniu 27.06.2014 r. INPRO SA podpisała z konsorcjum banków: SGB – Bank SA z siedzibą w Poznaniu oraz z Bankiem Spółdzielczym w Tczewie z siedzibą w Tczewie umowę kredytu obrotowego w kwocie 11.000.000,00 zł, przeznaczonego na finansowanie kosztów budowy etapu II osiedla domów wielorodzinnych Wróbla Staw w Gdańsku Jasieniu. Umowa została opisana w raporcie bieżącym nr 26/2014 z 27.06.2014 r.;
5. W dniu 14.08.2014 r. INPRO SA podpisała z Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski SA z siedzibą w Warszawie umowę kredytu obrotowego w kwocie 25.473.873,00 zł, przeznaczonego na finansowanie budowy budynku B na osiedlu Chmielna Park w Gdańsku. Umowa została szczegółowo opisana w raporcie bieżącym nr 31/2014 z 14.08.2014 r.;
6. W dniu 30.10.2014 r. INPRO SA podpisała z konsorcjum banków: SGB – Bank SA z siedzibą w Poznaniu oraz z Kaszubskim Bankiem Spółdzielczym w Wejherowie z siedzibą w Wejherowie umowę kredytu obrotowego w kwocie 8.000.000,00 zł, przeznaczonego na częściowe refinansowanie kosztów zakupu gruntu położonego w Gdyni, przy ul. Wielkopolskiej. Umowa została opisana w raporcie bieżącym nr 38/2014 z 30.10.2014 r.;
7. W dniu 04.12.2014 r. INPRO SA podpisała z Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski SA z siedzibą w Warszawie umowę kredytu obrotowego w rachunku bieżącym w kwocie 10.000.000,00 zł. Umowa została szczegółowo opisana w raporcie bieżącym nr 44/2014 z 04.12.2014 r.

Kredyty spłacone

W 2014 r. Spółka dokonała spłaty następujących kredytów:

1. W dniu 23 stycznia 2014 r. Spółka dokonała całkowitej przedterminowej spłaty kredytu obrotowego w wysokości 6.000.000 zł udzielonego w 2012 r. przez Powszechną Kasę Oszczędności Bank Polski SA na finansowanie kosztów budowy projektu Chmielna Park budynek A;
2. W dniu 14 kwietnia 2014 r. Spółka dokonała całkowitej przedterminowej spłaty kredytu obrotowego w wysokości 20.000.000,00 zł udzielonego w 2013 r. przez

Powszechną Kasę Oszczędności Bank Polski SA na częściowe refinansowanie kosztów budowy lokali mieszkalnych i usługowych w projekcie Kwartał Kamienic.

3. W dniu 31 grudnia 2014 r. Spółka dokonała całkowitej przedterminowej spłaty kredytu obrotowego w wysokości 22.500.000 zł udzielonego w 2013 r. przez Powszechną Kasę Oszczędności Bank Polski SA na finansowanie kosztów budowy projektu Czwarty Żagiel;

W 2014 r. wystąpiły następujące zmiany w umowach kredytowych:

1. W dniu 07.02.2014 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).
2. W dniu 26.03.2014 r. Spółka podpisała z Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski SA z siedzibą w Warszawie aneks do umowy kredytu obrotowego finansującego budowę projektu Czwarty Żagiel w Gdańsku. Na mocy aneksu przedłużony został okres wykorzystania kredytu z dnia 31.03.2014 r. do dnia 30.06.2014 r., jednocześnie dostosowany został do tej zmiany harmonogram spłaty, przy utrzymaniu daty ostatecznej spłaty 17.03.2016 r.
3. W dniu 31.07.2014 r. spółka INPRO SA podpisała z Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski SA aneks do umowy kredytu obrotowego finansującego budowę projektu Czwarty Żagiel w Gdańsku. Na mocy aneksu przedłużony został okres wykorzystania kredytu z dnia 30.06.2014 r. do dnia 31.12.2014 r., jednocześnie dostosowany został do tej zmiany harmonogram spłaty, przy utrzymaniu daty ostatecznej spłaty 17.03.2016 r. Aneks został opisany w raporcie bieżącym nr 29/2014 z dnia 31.07.2014 r.

Szczegółowa informacja dotycząca struktury umów kredytowych na dzień 31.12.2014 r. zamieszczona jest w nocy nr 28 sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2014.

Pożyczki zaciągnięte

W roku obrotowym 2014 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 2014 r. następujących pożyczek:

Tabela 8. Struktura pożyczek udzielonych przez INPRO SA w 2014 r. (PLN)

Pożyczko- biorca	Data umowy pożyczki	Wartość w PLN	Okres obowią- zywania	Spłata	Aktualne zadłużenie	Oprocento- wanie
Hotel Mikołajki Sp. z o.o.	11.03.2014	13 025 170,25	Do 31.01.2028	1 x 13 025 170	13 025 170,25	WIBOR3M + marża
inBet Sp. z o.o.	08.08.2014	300 000,00	Do 31.12.2014	1 x 300 000	0,00	WIBOR3M + marża
RAZEM		13 325 170,25			13 325 170,25	

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

W 2014 r. Spółka nie otrzymała żadnych poręczeń i nie udzieliła nowych gwarancji.

W dniu 24.07.2014 roku Spółka podpisała aneks nr 1 do ubezpieczeniowej gwarancji należytego wykonania i właściwego usunięcia wad z dnia 29.11.2013 r. stanowiącej zabezpieczenie umowy podpisanej z Politechniką Gdańską na opracowanie dokumentacji projektowej i wykonanie remontu pomieszczeń w Bibliotece Głównej oraz remontu holu wejściowego wraz z korytarzami bocznymi w Gmachu Głównym. Na podstawie aneksu wydłużono termin obowiązywania gwarancji należytego wykonania (z dnia 05.10.2014 r. do dnia 22.10.2014 r.) oraz gwarancji właściwego usunięcia wad (z dnia 21.10.2017 r. do dnia 06.11.2017 r.) oraz podwyższono kwoty gwarancji odpowiednio do wartości 657.017,29 zł (z kwoty 602.085 zł) i 197.105,19 zł (z kwoty 180.625,50 zł)

W 2014 r. Spółka INPRO SA otrzymała następujące gwarancje:

1. gwarancja zwrotu zaliczki od firmy KONE Sp. z o.o. w kwocie 146.300,00 zł z terminem obowiązywania do dnia 30.06.2014 r.
2. gwarancja właściwego wykonania umowy od firmy Gastro Tech PUH J. Przybyłowski w kwocie 17.437,71 zł z terminem obowiązywania do dnia 29.12.2016 r.
3. gwarancja rękojmi i jakości od firmy MENARD POLSKA Sp. z o.o. w kwocie 16.000 zł z terminem obowiązywania do dnia 01.10.2018 r.
4. gwarancja zwrotu zaliczki od firmy KONE Sp. z o.o. w kwocie 80.865,00 zł z terminem obowiązywania do dnia 20.09.2014 r.
5. gwarancja zwrotu zaliczki od firmy KONE Sp. z o.o. w kwocie 80.865,00 zł z terminem obowiązywania do dnia 20.02.2015 r.

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

W 2014 roku Spółka nie wyemitowała żadnych nowych papierów wartościowych. Jednakże w dniu 20.01.2014 r. dwa tysiące sztuk obligacji serii A o wartości nominalnej 20.000 tys. zł wyemitowanych przez INPRO SA w dniu 14.08.2013 r. na podstawie umowy zawartej z Bankiem Gospodarki Żywnościowej SA z dnia 06.08.2013 r., zostało wprowadzonych do alternatywnego systemu obrotu na Catalyst. Jako dzień pierwszego notowania wyznaczono 24 stycznia 2014 roku.

Emisja obligacji została opisana w raporcie bieżącym nr 36/2013 z dnia 14.08.2013 r.

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 2014 rok.

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

W roku 2014 nie stwierdzono występowania czynników i zdarzeń nietypowych mających wpływ na wynik finansowy za rok obrotowy.

23. Działalność Spółki w ciągu roku obrotowego 2014.

Budynki oddane do użytkowania w 2014 r.:

Tabela 9. Budynki oddane do użytkowania w roku 2014 przez INPRO SA

Projekt	Decyzja o pozwoleniu na użytkowanie	Liczba lokali	Rodzaj inwestycji
Gdańsk, Wróbla Staw Domy Wielorodzinne etap III Cztery budynki (ul. Bażantowa)	październik 2014 r.	93	Mieszkania o podwyższonym standardzie
Gdańsk, Czwarty Żagiel (ul. Olsztyńska)	Listopad 2014 r.	144	Mieszkania o podwyższonym standardzie
Tuchom, Osiedle Golf Park	Październik 2014 r.	4	Domy jednorodzinne
Gdańsk, Osiedle Wróbla Staw (ul. Jasińska)	Grudzień 2014 r.	8	Domy jednorodzinne

Sprzedaż (rozumiana jako ilość podpisanych przedwstępnych umów sprzedaży brutto) na poszczególnych inwestycjach w 2014 r.:

Tabela 10. Sprzedaż INPRO SA wraz z Hotelem Mikołajki Sp. z o.o. w podziale na inwestycje w 2014 r.

Projekt	Liczba mieszkań sprzedanych brutto	Rodzaj inwestycji
Gdańsk, Osiedle Nowiec	1 (100% narastająco)	Domy jednorodzinne
Gdańsk, Wróbla Staw domy jednorodzinne, Etapy B, C, D	8 (86,4% narastająco)	Domy jednorodzinne
Tuchom, Golf Park, etap A i B	2 (66,6% narastająco)	Domy jednorodzinne
Gdańsk, Kwartał Kamienic	7 (88,3% narastająco)	Apartamenty
Hotel w Mikołajkach	7 (74,9% narastająco)	Apartamenty
Gdańsk, Brętowska Brama	1 (100% narastająco)	Mieszkania o podwyższonym standardzie
Gdańsk, City Park, bud. A - B	1 (100% narastająco)	Mieszkania o podwyższonym standardzie
Gdańsk, City Park, bud. C - D	14 (100% narastająco)	Mieszkania o podwyższonym standardzie
Gdańsk, City Park, bud. E - F	105 (72,6% narastająco)	Mieszkania o podwyższonym standardzie
Gdańsk, Trzy Żagle, bud. A-C	2 (100% narastająco)	Mieszkania o podwyższonym standardzie
Gdańsk, Chmielna Park, bud. A	7 (88,3% narastająco)	Mieszkania o podwyższonym standardzie
Gdańsk, Chmielna Park, bud. B	58 (48% narastająco)	Mieszkania o podwyższonym standardzie
Gdańsk, IV Żagiel	86 (73,9% narastająco)	Mieszkania o podwyższonym standardzie
Wróbla Staw domy wielorodzinne etap III	40 (80% narastająco)	Mieszkania o podwyższonym standardzie
Wróbla Staw domy wielorodzinne etap II	75 (58,6% narastająco)	Mieszkania o podwyższonym standardzie
Gdańsk, Osiedle Jabłoniowa II etap	1 (100% narastająco)	Mieszkania popularne
RAZEM SPRZEDAŻ BRUTTO	408 szt. (Inpro) +7 szt. (Hotel Mikołajki) = 415 szt.	

24. Czynniki istotne dla rozwoju oraz perspektywy rozwoju.

Do najważniejszych czynników wewnętrznych mających wpływ na prowadzoną działalność należą:

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

Do najistotniejszych czynników zewnętrznych oddziałujących na Jednostkę zaliczyć można:

- sytuacja makroekonomiczna w kraju i na świecie
- rozwój rynku deweloperskiego ze szczególnym uwzględnieniem jego konkurencyjności (rosnąca oferta mieszkaniowa),
- działania regulacyjne rządu, w szczególności uchwalenie we wrześniu 2013 roku ustawy dotyczącej programu „Mieszkanie dla młodych”, wejście w życie rekomendacji S3, prace nowelizacyjne nad ustawą o ochronie praw nabywców mieszkań,
- możliwość pozyskania różnorodnych decyzji i pozwoleń administracyjnych,
- polityka Narodowego Banku Polskiego dotycząca kształtowania wartości stóp procentowych na rynku bankowym,
- polityka banków finansujących deweloperów i nabywców mieszkań.

Prognozy rozwoju działalności Spółki, uwzględniające czynniki wyżej wymienione oraz ryzyka działalności deweloperskiej opisane w punkcie 5, wskazują na uzyskanie w 2015 roku poziomu przychodów ze sprzedaży na poziomie wyższym co najmniej o około 20% w porównaniu do 2014 r., z uwagi na większą ilość projektów planowanych do oddania do użytkowania.

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

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

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

Z początkiem bieżącego roku wprowadzono do oferty 118 mieszkań z I etapu osiedla Wróbla Staw Domy wielorodzinne, INPRO SA planuje uruchomić także sprzedaż pierwszych 90 mieszkań z projektu bardzo atrakcyjnie położonego w Gdańsku Oliwie, przy ul. Grunwaldzkiej (grunt zakupiony od TVP SA). Inne plany sprzedażowe Jednostki na 2015 rok to:

- Chmielna Park budynek C na Wyspie Spichrzów (130 lokali)
- Kwartal Uniwersytecki na Gdańskim Przymorzu (175 lokali);
- Osiedle w Gdyni, przy ul. Wielkopolskiej (100 lokali);
- Wróbla Staw Domy jednorodzinne etap H (18 domów);
- Golf Park w Tuchomiu (36 domów).

25. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem.

W ciągu 12 miesięcy 2014 r. nie nastąpiły istotne zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem w INPRO.

26. Umowy zawarte z osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę.

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

Członkowie zarządu spółki tworzą Spółkę cywilną INPRO MANAGEMENT Zbigniew Lewiński, Krzysztof Maraszek i Piotr Stefaniak i na mocy umowy o zarządzanie (z dnia 29 grudnia 2008 r.) spółka ta za wykonywanie obowiązków Zarządcy otrzymywała w 2014 r. 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 2014 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 2014 r. (PLN)

		W spółce	Wynagrodzenie ze stosunku pracy w INPRO SA	Dywidendy wypłacone w 2014 r.	W innych podmiotach grupy
1	ZARZĄD - wynagrodzenie z umowy cywilnoprawnej Management s.c.				
	Piotr Stefaniak	651 811		846 000	
	Krzysztof Maraszek	651 811		946 000	
	Zbigniew Lewiński	651 811		1 001 000	
	RAZEM	1 955 433		2 793 000	
2.	RADA NADZORCZA W GRUPIE				
	Piotr Stefaniak				39 600,00
	Krzysztof Maraszek				39 600,00
	Zbigniew Lewiński				39 600,00
	RAZEM				118 800,00
3	RADA NADZORCZA INPRO SA				
	Jerzy Glanc	17 000,00			
	Krzysztof Gąsak	14 000,00			
	Robert Maraszek	12 000,00	166 499,50		
	Wojciech Stefaniak	7 600,00			
	Szymon Lewiński	7 600,00	27 642,72		
	RAZEM	58 200,00	194 142,22		
	RAZEM	2 013 633	194 142,22	2 793 000	118 800,00

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

Stan posiadania akcji przez członków Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki INPRO SA na dzień 31.12.2014 r. przedstawiał się następująco:

Tabela 12. Członkowie Zarządu posiadający akcje INPRO SA na dzień 31.12.2014 r.

	Akcje Ilość akcji	Akcje Wartość nominalna
Zarząd		
Piotr Stefaniak - Prezes Zarządu	8.460.000	846.000,00 zł
Zbigniew Lewiński - Wiceprezes Zarządu	9.460.000	946.000,00 zł
Krzysztof Maraszek - Wiceprezes Zarządu	10.010.000	1.001.000,00 zł
Razem	27.930.000	2.793.000,00 zł

Członkowie Zarządu nie posiadali akcji (udziałów) w innych podmiotach Grupy. Według najlepszej wiedzy Spółki, członkowie Rady Nadzorczej nie posiadali akcji (udziałów) w żadnym z podmiotów Grupy.

Ponadto należy zwrócić uwagę, iż jednostkami 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 08.04.2014 r. INPRO SA zawarła z Audytorium Biegli Rewidenci Grabowski, Pigoń Spółka Partnerska z siedzibą w Gdańsku – podmiotem uprawnionym do badania sprawozdania finansowego, umowę o dokonanie:

- a) przeglądu śródrocznego sprawozdania jednostkowego INPRO SA za okres 01.01.2014 r. – 30.06.2014 r. – wynagrodzenie 11.000,00 zł,
- b) przeglądu śródrocznego sprawozdania skonsolidowanego Grupy INPRO SA za okres 01.01.2014 r. – 30.06.2014 r. – wynagrodzenie 15.000,00 zł,

- c) badania jednostkowego sprawozdania finansowego INPRO SA za okres 01.01.2014 r. – 31.12.2014 r. – wynagrodzenie 21.000,00 zł,
- d) badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy INPRO za okres 01.01.2014 r. – 31.12.2014 r. – wynagrodzenie 15.000,00 zł.

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.

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 2014 INPRO SA nie dokonało żadnej transakcji dotyczącej nabycia akcji własnych.

34. Opis istotnych pozycji pozabilansowych.

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

35. Istotne wydarzenia po dniu bilansowym.

- a) W dniu 16.01.2015 r. INPRO SA podpisała z SGB – Bank SA aneks do umowy kredytu obrotowego w kwocie 9.500 tys. zł finansującego budowę III etapu osiedla Wróbla Staw domy wielorodzinne. Na mocy aneksu Bank wyraził zgodę na uporządkowanie wpisów w dziale czwartym ksiąg wieczystych nieruchomości, na których prowadzona jest inwestycja, w związku z dokonaniem geodezyjnym podziałem działek.
- b) W dniu 26.01.2015 r. Zarząd INPRO SA podjął uchwałę w przedmiocie przedterminowego całkowitego wykupu 2.000 sztuk obligacji wprowadzonych do alternatywnego obrotu na rynku Catalyst. Zarząd określił, iż dniem ustalenia prawa do świadczeń z obligacji będzie 03.03.2015 r., a dniem wypłaty świadczeń z obligacji będzie 11.03.2015 r.
- c) W dniu 28.01.2015 r. Zarząd INPRO SA podpisał z czterema osobami fizycznymi przedwstępną umowę zakupu gruntu położonego w Gdańsku, przy ul. Stężyckiej. Umowa została opisana w raporcie bieżącym nr 5/2015 z 29.01.2015 r.
- d) Z dniem 05.02.2015 r. zakończył się na wniosek Spółki okres wykorzystania kredytu obrotowego przeznaczonego na finansowanie kosztów budowy osiedla City Park budynki E i F, zaciągniętego w konsorcjum banków: BPS SA z siedzibą w Warszawie oraz Powiślańskim Banku Spółdzielczym w Kwidzynie z siedzibą w Kwidzynie. Pierwsza przedterminowa częściowa spłata kredytu nastąpiła 09.03.2015 r.

- e) W dniu 23.02.2015 r. Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę nr 3/2015 na mocy której podwyższone zostało stałe miesięczne wynagrodzenie Zarządcy INPRO SA – panów: Zbigniew Lewiński, Krzysztof Maraszek, Piotr Stefaniak – współników spółki cywilnej INPRO MANAGEMENT do kwoty 210.000 zł netto od dnia 01.03.2015 r., to jest o kwotę 60.000 zł netto w stosunku do kwoty dotychczas obowiązującej.
- f) W dniu 25.02.2015 r. INPRO SA podpisała jako Pożyczkodawca z Hotelem Mikołajki Sp. z o.o. jako Pożyczkobiorcą umowę krótkoterminowej pożyczki w kwocie 2.000.000,00 zł z terminem spłaty na 31.03.2015 r. Umowa została opisana w raporcie bieżącym nr 8/2015 z 26.02.2015 r.
- g) Z dniem 25.02.2015 r. pozwolenie na budowę osiedla Kwartał Uniwersytecki w Gdańsku uzyskało klauzulę prawomocności.
- h) Z dniem 26.02.2015 r. obrót obligacjami serii A notowanych na rynku Catalyst, w związku z planowanym przedterminowym całkowitym wykupem, został zawieszony.
- i) W dniu 26.02.2015 r. INPRO SA podpisała z konsorcjum banków: SGB – Bank SA oraz Bankiem Spółdzielczym w Tczewie umowę kredytu obrotowego w kwocie 5 mln zł, przeznaczonego na finansowanie kosztów budowy osiedla Wróbla Staw Domy Wielorodzinne etap I. Umowa kredytowa została opisana w raporcie bieżącym nr 9/2015 z 27.02.2015 r.
- j) W dniu 05.03.2015 r. Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku III Wydział Ksiąg Wieczystych dokonał wpisu w dziale IV księgi wieczystej nr GD1G/00268666/5 dwóch hipotek umownych: pierwsza do kwoty 7.000 tys. zł a druga do kwoty 3.000 tys. zł, na aktywach INPRO SA, stanowiących prawne zabezpieczenie spłaty kredytu w kwocie 5.000 tys. zł udzielonego przez konsorcjum banków: SGB-Bank S.A oraz Bank Spółdzielczy w Tczewie, opisanego w punkcie h) powyżej.
- k) W dniu 11.03.2015 r. INPRO SA dokonała przedterminowego całkowitego wykupu 2.000 sztuk obligacji o wartości nominalnej 10.000 zł każda, ewidencjonowanych w alternatywnym obrocie na rynku Catalyst.
- l) W dniu 19.03.2015 r. BondSpot SA postanowił o wycofaniu z obrotu na rynku Catalyst wyemitowanych przez INPRO SA 2.000 sztuk obligacji o wartości nominalnej 10.000 zł każda.

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

Gdańsk, 23.03.2015 r.