

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI
INPRO S.A.
W 2010r.**

GDAŃSK, 29 KWIECIEŃ 2011r.

Spis treści

1.	Informacje podstawowe.	4
2.	Struktura Grupy Kapitałowej.....	4
3.	Struktura kapitałów INPRO S.A	5
4.	Sytuacja w branży	6
5.	Istotne czynniki ryzyka i zagrożenia.	7
6.	Kierunki rozwoju INPRO S.A.	9
7.	Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego w Spółce INPRO S.A. w 2010r.	10
8.	Sprawozdanie finansowe Spółki oraz zasady jego sporządzania.....	19
9.	Zdarzenia mające znaczący wpływ na działalność oraz wyniki finansowe Spółki.	22
10.	Ocena zarządzania zasobami finansowymi INPRO S.A.	22
11.	Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych, w odniesieniu do wielkości posiadanych środków i do możliwych zmian w strukturze finansowania działalności.....	23
12.	Informacja o podstawowych produktach INPRO S.A.	23
13.	Rynki zbytu i kanały dystrybucji.....	25
14.	Informacje o zawartych umowach znaczących dla działalności Spółki.....	26
15.	Informacje o istotnych transakcjach zawartych przez INPRO S.A. lub jednostkę zależną z podmiotami powiązanymi na innych warunkach niż rynkowe.....	28
16.	Informacje o zaciągniętych kredytach i pożyczkach.	28
17.	Informacja o udzielonych w roku obrotowym pożyczkach.	31
18.	Informacja o udzielonych i otrzymanych w danym roku obrotowym poręczeniach i gwarancjach.	31
19.	Opis wykorzystania wpływów z emisji papierów wartościowych w okresie objętym raportem.	31
20.	Informacje o toczących się postępowaniach dotyczących zobowiązań albo wierzytelności INPRO S.A. lub jednostek od niej zależnych.	32
21.	Ocena możliwości zrealizowania wcześniej opublikowanych prognoz wyników na dany rok.	32
22.	Czynniki i zdarzenia nietypowe mogące mieć wpływ na wynik finansowy.	32
23.	Działalność Spółki w ciągu roku obrotowego 2010.	32
24.	Czynniki istotne dla rozwoju oraz perspektywy rozwoju.....	33
25.	Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem.	34
26.	Umowy zawarte z osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę.....	34
27.	Wartość wynagrodzeń, nagród i korzyści, dla każdej z osób zarządzających i nadzorujących Spółki.....	34
28.	Łączna liczba i wartość nominalna wszystkich akcji (udziałów) Spółki oraz akcji i udziałów w jednostkach powiązanych, będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących Spółki.....	35

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

1. Informacje podstawowe.

INPRO S.A. („Spółka”, „Podmiot Dominujący”) jest podmiotem dominującym Grupy Kapitałowej INPRO S.A.:

Tabela 1. Podstawowe informacje o INPRO S.A.

Pełna nazwa (firma)	INPRO Spółka Akcyjna
Siedziba	80-320 Gdańsku, 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 S.A. – spółka pod firmą Biuro Projektów i Usług Inwestycyjnych Budownictwa INPRO Spółka z o.o. z siedzibą w Kartuzach została wpisana do Rejestru Handlowego dnia 30.05.1987r. Głównym przedmiotem działalności było projektowanie i przygotowanie inwestycji budowlanych.

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

W 1992r. Spółka rozszerzyła ofertę handlową poprzez podjęcie działalności developerskiej.

W 1997r. Zarząd Spółki postanowił o zmianie siedziby Spółki – na Gdańsk, ul. Opata Jacka Rybińskiego 8.

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 S.A.) dokonana została przez Sąd Rejonowy w Gdańsku VII Wydział Gospodarczy KRS dnia 29 maja 2008r. (KRS 0000306071).

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

Podstawowym przedmiotem działalności INPRO S.A. 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 31.12.2010r., objętych konsolidacją pełną w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, prezentuje poniższa tabela

Tabela 2. Struktura Grupy Kapitałowej INPRO S.A. wg stanu na 31.12.2010 r. – jednostki objęte konsolidacją pełną.

Podmiot	Siedziba	Udział w kapitale podstawowym	Kapitał podstawowy	Przedmiot działalności
RUGBY Prefabrykaty Sp. z o.o.	Kolbudy	100%	4.760.000zł	Produkcja elementów betonowych, żelbetowych i stalowych, stolarki okiennej i drzwiowej PCV
Dom Zdrowy Sp. z o.o.	Gdańsk	100%	8.612.000zł	Usługi hotelowe
Przedsiębiorstwo Budowlane DOMESTA Sp. z o.o.	Gdańsk	51%	300.000,00zł	Działalność deweloperska (mieszkania popularne)

W okresie sprawozdawczym zakończonym dnia 31 grudnia 2010r. :

1) wystąpiły następujące zmiany w składzie Grupy Kapitałowej - w dniu 12 sierpnia 2010r. pomiędzy P. Stefaniakiem (Sprzedający), Z. Lewińskim (Sprzedający) i K. Maraszkiem (Sprzedający) a INPRO S.A. (Kupujący) zostały zawarte 3 warunkowe umowy sprzedaży wraz z ustanowieniem użytkownika 51% udziałów spółki Domesta. Umowy te zostały zawarte pod warunkiem rozwiązującym dokonania przez sąd rejestrowy do dnia 31 marca 2011r. rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego spółki INPRO S.A. w drodze emisji publicznej. Transakcję zakupu udziałów w spółce Domesta sfinansować miały środki pozyskane w drodze publicznej emisji akcji.

W dniu 8 lutego 2011 roku Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy KRS wydał postanowienie w przedmiocie wpisu do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji 10.010.000 akcji serii B oraz zmiany treści § 5 Statutu Spółki.

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.

Najważniejsze zmiany w aktywach trwałych w okresie sprawozdawczym dotyczą umów leasingowych na zakup maszyn i urządzeń oraz środków transportu (łącznie na sumę nie przekraczającą 10% kapitałów własnych) - informacja o umowach leasingowych zawarta jest w nocie nr 31 do sprawozdania finansowego.

INPRO S.A. na dzień 31.12.2010r. posiada także 100% udziałów w kapitale zakładowym o wartości 50.000zł w spółce Hotel Mikołajki.

Hotel Mikołajki Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku został założony w 2008r. i według stanu na dzień 31.12.2010r. pozostawał wciąż w organizacji. Jednostka ta zawiązana została w celu prowadzenia obiektu hotelowego Hotel Mikołajki w Mikołajkach. Planowany termin rozpoczęcia budowy obiektu hotelowego w Mikołajkach to maj 2011r.

3. Struktura kapitałów INPRO S.A.

Według stanu na 31.12.2010 r. kapitał zakładowy Spółki INPRO wynosił 3.003.000 zł i dzielił się na 30.030.000 akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 10 groszy każda, serii A.

Tabela 3. Struktura kapitału akcyjnego INPRO S.A. wg stanu na 31.12.2010 r.

L. p.	Imię i nazwisko	Liczba akcji	Wartość akcji	Udział w kapitale	Udział na WZW
1.	Piotr Stefaniak	10.010.000	1.001.000	33,33%	33,33%
2.	Krzysztof Maraszek	10.010.000	1.001.000	33,33%	33,33%
3.	Zbigniew Lewiński	10.010.000	1.001.000	33,33%	33,33%
	RAZEM	30.030.000	3.003.000	100,00%	100,00%

Kapitały własne Spółki na dzień 31.12.2010r. wyniosły: 101.131.285,72zł.

Na dzień 31.12.2010r. akcje Spółki INPRO S.A. nie były akcjami notowanymi na Giełdzie Papierów Wartościowych.

W dniu 20 grudnia 2010r. Komisja Nadzoru Finansowego zatwierdziła prospekt emisyjny INPRO S.A. 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 17.02.2011r. prawa do akcji serii B spółki INPRO S.A. zostały wprowadzone do obrotu giełdowego na rynku równoległym *Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.*

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

Tabela 4. Struktura akcjonariatu Jednostki Dominującej na dzień 29.04.2011r.

Akcjonariusz	Seria	Ilość akcji	Wartość nominalna	Udział w kapitale	Ilość głosów	Udział w głosach
Piotr Stefaniak	A	10.010.000	1.001.000	25%	10.010.000	25%
Zbigniew Lewiński	A	10.010.000	1.001.000	25%	10.010.000	25%
Krzysztof Maraszek	A	10.010.000	1.001.000	25%	10.010.000	25%
ING OFE	B	4.987.934	498.793	12,46%	4.987.934	12,46%
Akcjonariusze poniżej 5% głosów	B	5.022.066	502.207	12,54%	5.022.066	12,54%
		40.040.000	4.004.000	100%	40.040.000	100%

Zmiany w strukturze własności pakietów akcji w porównaniu do stanu na dzień 31.12.2010r. wynikały z przeprowadzenia oferty publicznej Spółki akcji serii B.

4. Sytuacja w branży

Spółka INPRO S.A. jest najstarszym deweloperem w Gdańsku, specjalizującym się w budowie apartamentów i mieszkań o podwyższonym standardzie.

Według raportu redNet Consulting Sp. z o.o. „INPRO S.A. na tle rynku trójmiejskiego” w 2010r. Spółka zajęła drugą pozycję na rynku gdańskim pod względem sprzedaży mieszkań, z udziałem na poziomie 9,4%.

Ocena sytuacji w branży deweloperskiej¹

Po kryzysowych latach 2007-2009, rok 2010r. był rokiem stabilizacji dla podmiotów działających na rynku deweloperskim. Powrót do normalności zauważalny był we wszystkich kluczowych aspektach rynku mieszkaniowego: procesie finansowania kredytowego, wielkości podaży oraz popytu.

„Wyniki monitoringu rynku przeprowadzonego przez REAS na koniec IV kwartału 2010r. wskazują na wyraźny wzrost oferty w większości miast, spowodowany nie tylko wprowadzeniem na rynek nowych inwestycji, ale także wznowieniem sprzedaży w wielu projektach, w których czasowo wstrzymano ją z powodu kryzysu. W konsekwencji oferta w największych aglomeracjach (Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, Trójmieście, Poznaniu i Łodzi) osiągnęła poziom zbliżony do tego z okresu boomu w I połowie 2008r. i jest o 40% wyższa niż rok wcześniej. Stało się tak mimo, że pod względem liczby sprzedanych lokali był to najlepszy kwartał od IV kwartału 2007r. W okresie 4 kwartałów 2010r. na analizowanych rynkach sprzedano łącznie prawie 28tys. jednostek mieszkalnych, a zatem o 22% więcej niż w roku 2009 i o ponad 9% więcej niż w 2008r.”

„Dla zachowania nabywców w 2010r. zasadnicze znaczenie miała polityka banków w zakresie kredytów hipotecznych. Charakteryzowała się ona z jednej strony dość wysoką liczbą nowoudzielanych kredytów, porównywalną z akcją kredytową z 2008r., z drugiej

¹ Dane na podstawie raportu Rynek mieszkaniowy w Polsce REAS IV kwartał 2010 oraz opracowanie własne.

zaś – z powrotem do zasad udzielania kredytów obowiązujących przed boorem nieruchomościowym (znaczny wkład własny, realistyczna ocena zdolności kredytowej, konserwatywne podejście do wyceny wartości zabezpieczenia).”

Na rynku zmieniła się tendencja dotycząca sprzedaży mieszkań gotowych – sprzedają się one obecnie wolniej niż lokale dopiero budowane. Dzieje się tak z uwagi na to, iż w nowych projektach mieszkania mają niższy metraż i niższą cenę za 1m² powierzchni. Jest to bezdyskusyjnie efekt lepszego przystosowania się spółek deweloperskich do sytuacji na rynku.

Trójmiejski rynek sprzedaży mieszkań nowych zachowywał się w 2010r. podobnie jak inne rynki największych polskich aglomeracji. Oferta sprzedaży lokali rosła z kwartału na kwartał od ok. 4tys w I kwartale 2010 do ok. 6tys w końcówce roku.

Średnia cena brutto sprzedaży przypadająca na metr kwadratowy lokalu w standardzie deweloperskim podlegała nieznacznym wahaniom i w czwartym kwartale ubiegłego roku wyniosła 6.568zł (dla porównania Warszawa i Wrocław zanotowały w końcówce roku wyraźny wzrost ceny).

W ofercie sprzedaży przeważały mieszkania popularne (około 70%), następnie apartamenty i mieszkania o podwyższonym standardzie.

5. Istotne czynniki ryzyka i zagrożenia.

Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich

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

Ryzyko nie pozyskania finansowania kredytowego

Banki mają bezpośredni wpływ na możliwość zakupu mieszkań przez klienta końcowego, gdyż zdecydowana większość nowych lokali jest nabywana na kredyt. Ekspansywna polityka sprzedażowa banków w połączeniu z mniej restrykcyjnym badaniem zdolności kredytowej ma wpływ na wzrost dostępności kredytów dla potencjalnych nabywców mieszkań. Odwrotnie, restrykcyjna polityka sprzedażowa banków w połączeniu z bardziej restrykcyjnym badaniem zdolności kredytowej przez instytucje finansowe, czy też bardziej konserwatywnymi rekomendacjami stosowanymi przez regulatorów, powoduje ograniczenie dostępności finansowania, a w dalszej konsekwencji skutkuje zmniejszeniem liczby sprzedanych mieszkań. Doświadczenia ostatnich kilku lat pokazują, że zarówno pierwsza sytuacja wywołana niekontrolowaną walką banków o klienta, skutkująca gwałtownym wzrostem cen mieszkań, jak i druga, wywołana ogólnoswiatowym kryzysem, który w konsekwencji spowodował awersję 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) zaawansowania budowy; (iv) proponowanej oferty kredytowej przez banki współpracujące z deweloperem. Osłabienie koniunktury w segmencie budownictwa mieszkaniowego w latach 2008-2009 wpłynęło na wzrost konkurencji na rynku deweloperskim. Dalszy wzrost konkurencji może wpłynąć na konieczność: dostosowania oferty do warunków rynkowych (w tym na obniżenie cen), dokonywania wzmożonych inwestycji, przejmowania wykwalifikowanych pracowników i ewentualnie skierowania działalności poza Trójmiasto. Powyższe czynniki prowadzić mogą do zwiększania kosztów, a przez to do pogorszenia wyników finansowych. Spółka obserwuje, analizuje działania konkurencji oraz na bieżąco podejmuje odpowiednie działania w celu zminimalizowania tego ryzyka.

Ryzyko koncentracji działalności deweloperskiej na rynku lokalnym

Dominującym rynkiem działalności Spółki jest rynek trójmiejski. Realizowane przychody ze sprzedaży oraz osiągnięte zyski są uzależnione od sytuacji na tym rynku. Zmniejszenie poziomu inwestycji, wysokości dochodów gospodarstw domowych oraz wysokości popytu konsumpcyjnego na rynku Trójmiasta może mieć negatywny wpływ na wynik finansowy oraz perspektywy rozwoju INPRO.

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. Czynnikiem zewnętrznym, które mogą wpływać negatywnie na skuteczność pozyskiwania przez INPRO gruntów są przede wszystkim: konkurencja na rynku nieruchomości, brak miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, ograniczony zasób terenów z odpowiednią infrastrukturą oraz przewlekłe procedury związane z uzyskiwaniem wymaganych decyzji.

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

Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną Polski

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

wpływających na pozycję rynkową Spółki, może nastąpić obniżenie poziomu popytu oraz wzrost kosztów INPRO, a tym samym pogorszenie się wyników finansowych.

Ryzyko związane z decyzjami administracyjnymi

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

Informacje o instrumentach finansowych w zakresie ryzyk i przyjętych przez jednostkę celach i metodach zarządzania ryzykiem, zawarte są w notcie nr 36 do sprawozdania finansowego.

6. Kierunki rozwoju INPRO S.A.

INPRO S.A. zamierza umacniać swoją silną pozycję na rynku deweloperskim. Spółka będzie koncentrować swoją działalność na rynku trójmiejskim, w segmencie mieszkań o podwyższonym standardzie. Największym atutem jest znajomość dotychczasowego rynku Spółki, 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, wysokomarżowych projektów.

Dodatkowo, Spółka planuje rozszerzenie działalności w segmencie rynku mieszkań popularnych, który okazał się być bardziej dostosowany do ostatnio obserwowanych wahań koniunktury. Jest to realizowane także poprzez zakup 51% udziałów w spółce Przedsiębiorstwo Budowlane Domesta Sp. z o.o., specjalizującej się w budowie i sprzedaży mieszkań z segmentu popularnego. Poszerzenie zakresu oferty wpłynie znacząco na elastyczność w projektowaniu mieszkań, jak i pozwoli efektywnie zaspokajać wymagania różnych grup klientów, zwiększając tym samym rynkową konkurencyjność.

Spółka kontynuuje realizację rozpoczętych projektów oraz systematycznie wprowadza do sprzedaży nowe projekty. Jednostka posiada bogaty bank gruntów zakupionych po bardzo korzystnych cenach oraz planuje utrzymać politykę, polegającą na wyszukiwaniu unikalnych lokalizacji o relatywnie niskich cenach gruntów. Dzięki temu możliwe będzie realizowanie wysokomarżowych 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.

W zależności od bieżącej sytuacji rynkowej oraz możliwości pozyskiwania atrakcyjnych gruntów budowlanych, Spółka zamierza rozpocząć ekspansję w innych miastach Polski, takich jak: Warszawa, Bydgoszcz, Toruń, Poznań i inne. Emitent rozważa również zwiększenie zaangażowania w realizację projektów komercyjnych, w szczególności budynków biurowych.

INPRO S.A. planuje dalszy rozwój działalności hotelowej, zwłaszcza w segmencie ekskluzywnych hoteli z apartamentami w prestiżowych, unikalnych lokalizacjach, takich jak projekt w Mikołajkach.

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

7. Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego w Spółce INPRO S.A. w 2010r.

a) Zasady ładu korporacyjnego, który stosuje Spółka.

INPRO Spółka Akcyjna w roku sprawozdawczym 2010r. nie była spółką publiczną. Od momentu wprowadzenia praw do akcji Spółki na Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie (tj. 17.02.2011r.) stosuje zasady ładu korporacyjnego zawarte w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW”.

Rada Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. 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. 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. 1 oświadczenia :

1) Część II – Dobre praktyki realizowane przez zarządy spółek giełdowych
Zasada nr II.2.: *„Spółka zapewnia funkcjonowanie swojej strony internetowej w języku angielskim, przynajmniej w zakresie wskazanym w części II pkt 1”.*

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

2) Część III – Dobre praktyki stosowane przez członków rad nadzorczych
Zasada III.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,*
- 3. wykonywaniu osobiście lub przez pełnomocnika prawa głosu w toku walnego zgromadzenia”*

Uzasadnienie: powyższa zasada nie będzie stosowana ze względu na wysokie koszty usług z tym związanych. W przyszłości Spółka rozważy możliwość stosowania zasady III.10. Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW. W przypadku wprowadzenia stosowania powyższej zasady po uzyskaniu przez Spółkę odpowiednich środków oraz przystosowaniu urządzeń teleinformatycznych do wymogów określonych w tej zasadzie, INPRO S.A. niezwłocznie przekaze 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.

3) Część I – Rekomendacje dotyczące dobrych praktyk spółek giełdowych

Zasada I.5.: „Spółka powinna posiadać politykę wynagrodzeń oraz zasady jej ustalania. Polityka wynagrodzeń powinna w szczególności określać formę, strukturę i poziom wynagrodzeń członków organów nadzorujących i zarządzających. Przy określaniu polityki wynagrodzeń członków organów nadzorujących i zarządzających spółki powinno mieć zastosowanie zalecenie Komisji Europejskiej z 14 grudnia 2004r. w sprawie wspierania odpowiedniego systemu wynagrodzeń dyrektorów spółek notowanych na giełdzie (2004/913/WE), uzupełnione o zalecenie KE z 30 kwietnia 2009r. (2009/385/WE).”

Uzasadnienie: Spółka dotychczas nie stworzyła dokumentu dotyczącego stosowanej polityki wynagrodzeń, z uwagi na to, iż nie była notowana na Giełdzie Papierów Wartościowych w czasie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2009. Polityka dotycząca wynagrodzeń jest obecnie przygotowywana i prawdopodobnie zostanie sformalizowana i przyjęta na Walnym Zgromadzeniu zatwierdzającym sprawozdanie finansowe za 2010rok. Spółka poinformuje o rozpoczęciu stosowania tej zasady niezwłocznie po zatwierdzeniu stosownego dokumentu i jego opublikowaniu.

Powyższe odstępstwa od zbioru zasad ładu korporacyjnego zostały przez Spółkę opisane z raporcie bieżącym nr 11/2011 z dnia 07.03.2011r.

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

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

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

budowie, z podziałem na zakres wykonanych prac wraz z informacją o zaawansowaniu realizacji poszczególnych pozycji oraz całości inwestycji.

- Dział sprzedaży Spółki każdego miesiąca sporządza sprawozdanie zawierające określenie ilości i wartości umów zawartych i rozwiązanych z nabywcami lokali. Na potrzeby poszczególnych projektów Dyrektor Działu sprzedaży przygotowuje harmonogram z planowanymi wpływami zaliczek z tytułu zakupu lokali oraz ilością wydanych klientom lokali w danym miesiącu.
- Na podstawie powyższych harmonogramów (produkcyjnych i sprzedażowych) tworzone są coroczne plany finansowe z podziałem na poszczególne projekty. Zarząd zatwierdza plan finansowy. W ciągu roku plan jest na bieżąco analizowany i aktualizowany (m.in. pod kątem miesięcznych raportów Działu produkcji i Działu Sprzedaży)
- Spółka sporządza jednostkowe oraz skonsolidowane sprawozdania finansowe zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) zatwierdzonymi przez Unię Europejską, ustawą z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości, rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 12 grudnia 2001r. w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż bank i zakłady ubezpieczeń sprawozdania finansowego jednostek powiązanych oraz z Kodeksem Spółek Handlowych. W Spółce obowiązuje również ustalona przez Spółkę Polityka rachunkowości, zawierająca m.in.:
 - Określenie roku obrotowego i wchodzących w jego skład okresów sprawozdawczych,
 - Określenie sposobu prowadzenia ksiąg rachunkowych (zakładowy plan kont, wykaz ksiąg rachunkowych, opis systemu przetwarzania danych),
 - Określenie systemu służącego ochronie danych i ich zbiorów, w tym dowodów księgowych, ksiąg rachunkowych i innych dokumentów stanowiących podstawę dokonywania w nich zapisów.
- Księgowość Spółki jest prowadzona przy pomocy programu księgowego „Forte” Finanse i Księgowość. Dostęp do danych programu mają wyznaczone osoby. Program ten jest wykorzystywany do księgowania, sporządzania analiz, zestawień, sprawozdań finansowych i innych. Każdego miesiąca dane uzyskane dzięki programowi księgowemu są analizowane, a następnie na podstawie tych analiz podejmowane są decyzje w procesie zarządzania ryzykiem.
- Wszystkie sprawozdania finansowe (roczne, śródroczne – jednostkowe i skonsolidowane) są poddawane badaniu (przeglądowi) przez niezależnego audytora – biegłego rewidenta

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

Na dzień 31.12.2010r. akcje Spółki INPRO S.A. nie były akcjami notowanymi na Giełdzie Papierów Wartościowych.

W dniu 20 grudnia 2010r. 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 17.02.2011r. prawa do akcji serii B spółki INPRO S.A. zostały wprowadzone do obrotu giełdowego na rynku równoległym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

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

Tabela 5. Struktura akcjonariatu Spółki na dzień 29.04.2011r.

Akcje	Liczba akcji	Udział w kapitale (%)	Liczba głosów	Udział w głosach (%)
Przed ofertą				
Dotychczasowi Akcjonariusze	30 030 000	100,0	30 030 000	100,0
(Seria A), w tym:				
<i>Piotr Stefaniak</i>	<i>10 010 000</i>	<i>33,3</i>	<i>10 010 000</i>	<i>33,3</i>
<i>Zbigniew Lewiński</i>	<i>10 010 000</i>	<i>33,3</i>	<i>10 010 000</i>	<i>33,3</i>
<i>Krzysztof Maraszek</i>	<i>10 010 000</i>	<i>33,3</i>	<i>10 010 000</i>	<i>33,3</i>
Po ofercie				
Dotychczasowi Akcjonariusze	30 030 000	75,0	30 030 000	75,0
(Seria A), w tym:				
<i>Piotr Stefaniak</i>	<i>10 010 000</i>	<i>25,0</i>	<i>10 010 000</i>	<i>25,0</i>
<i>Zbigniew Lewiński</i>	<i>10 010 000</i>	<i>25,0</i>	<i>10 010 000</i>	<i>25,0</i>
<i>Krzysztof Maraszek</i>	<i>10 010 000</i>	<i>25,0</i>	<i>10 010 000</i>	<i>25,0</i>
Nowi Akcjonariusze	10 010 000	25,0	10 010 000	25,0
(Seria B), w tym:				

ING OFE	4 987 934	12,46	4 987 934	12,46
---------	-----------	-------	-----------	-------

Posiadający poniżej 5% akcji	5 022 066	12,54	5 022 066	12,54
------------------------------	-----------	-------	-----------	-------

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.

g) Ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Spółki.

W dniu 16.08.2010r. Akcjonariusze Spółki (P. Stefaniak, K. Maraszek, Z. Lewiński) zawarli z Domem Maklerskim BZ WBK S.A. umowę o ograniczeniu rozporządzania akcjami Spółki (Lock up Agreement). Zgodnie z postanowieniami umowy, każdy z sygnatariuszy posiadających akcje Inpro S.A. zobowiązał się, iż w okresie od dnia podpisania umowy do dnia następującego 12 miesięcy po dniu dokonania przydziału akcji serii B, nie rozporządzi posiadanymi przez niego akcjami Spółki, chyba że pisemną zgodę na takie rozporządzenie wyrazi Dom Maklerski.

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

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

Do składania oświadczeń w imieniu Spółki upoważnieni są:

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

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

- 1) zaciągania zobowiązań i rozporządzania prawami;
- 2) wypracowania propozycji kierunków rozwoju i inwestowania, celem przedstawienia do akceptacji Rady Nadzorczej;
- 3) sporządzania rocznego sprawozdania, bilansu oraz rachunku zysków i strat;
- 4) składania i przyjmowania oświadczeń woli w imieniu Spółki, dotyczących spraw majątkowych, zgodnie z postanowieniami Statutu Spółki i obowiązującymi przepisami;
- 5) zatwierdzania kandydatur na stanowiska kierownicze oraz członków rad nadzorczych spółek zależnych i stowarzyszonych;
- 6) zawiązywania i rozwiązywania z pracownikami Spółki i umów o 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:

- Nabycie, zbycie oraz obciążenie nieruchomości przez Zarząd, wymaga zgody Rady Nadzorczej, jeżeli wartość nieruchomości przekracza 20.000.000,00 (dwadzieścia milionów) złotych, lub których obciążenie przekracza wartość 20.000.000,00 (dwadzieścia milionów) złotych.

Zarząd przed zawarciem przez Spółkę istotnej umowy z podmiotem powiązany zobowiązany jest zwrócić się do Rady Nadzorczej o aprobatę tej umowy, z wyłączeniem transakcji typowych, zawieranych na warunkach rynkowych, w ramach prowadzonej działalności operacyjnej przez spółkę z podmiotem zależnym, w którym spółka posiada większościowy udział kapitałowy.

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

W związku z podjęciem przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki uchwały numer 2 z dnia 11 sierpnia 2010 roku w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze publicznej emisji akcji serii B z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy,

Zarząd Spółki w dniu 2 lutego 2011 roku złożył oświadczenie w sprawie dookreślenia wysokości kapitału zakładowego w Statucie Spółki.

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

Wyżej wskazane zasady są obowiązujące zarówno na dzień 31 grudnia 2010r. 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 2010r. 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 siedzibie 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 2010r. 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 31.12.2010r.:

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. 8 niniejszego Oświadczenia.

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

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

Zarząd może bez zgody Walnego Zgromadzenia oraz bez zgody Rady Nadzorczej – w przypadku drugiego z wymienionych organów, z tym zastrzeżeniem, że zgodnie ze Statutem Spółki Rada Nadzorcza musi wyrazić zgodę na dokonywanie przez Zarząd

czynności polegających na nabyciu, zbyciu lub obciążeniu nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego gruntu, których wartość przekracza 20.000.000,00zł (dwadzieścia milionów złotych), lub których obciążenie przekracza wartość 20.000.000,00zł (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.

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

Wyżej wskazane zasady są obowiązujące zarówno na dzień 31 grudnia 2010r. jak i na dzień sporządzenia niniejszego oświadczenia.

Rada Nadzorcza:

a) skład osobowy

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

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

b) opis działania organu

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

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

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

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

- a. dokonuje oceny sprawozdań finansowych, sprawozdania Zarządu z działalności Spółki, w zakresie ich zgodności z księgami i dokumentami, jak i ze stanem faktycznym, oraz wniosków Zarządu w sprawie podziału zysku albo sposobu pokrycia straty, oraz składa Walnemu Zgromadzeniu coroczne pisemne sprawozdanie z wyników tej oceny,
- b. zatwierdza regulamin Zarządu Spółki,
- c. zawiera umowy z członkami Zarządu Spółki, ustala wynagrodzenie Prezesa i Członków Zarządu oraz zasady ich premiowania, a także wykonuje względem Członków Zarządu spółki inne uprawnienia wynikające ze stosunku pracy,
- d. zawiesza z ważnych powodów w czynnościach poszczególnych lub wszystkich członków Zarządu, jak również deleguje Członków Rady do czasowego wykonywania czynności Członków Zarządu nie mogących sprawować swych czynności,
- e. wyraża zgodę na wypłatę akcjonariuszom zaliczek na poczet przewidywanej dywidendy,

f. wyraża zgodę na dokonywanie przez Zarząd czynności polegających na nabyciu, zbyciu lub obciążeniu nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego gruntu, których wartość przekracza 20.000.000,00zł (dwadzieścia milionów złotych), lub których obciążenie przekracza wartość 20.000.000,00zł (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 2010r. jak i na dzień sporządzenia niniejszego oświadczenia.

W roku 2010 jak i aktualnie w skład Rady Nadzorczej nie wchodzi żadne komitety. Kompetencje w zakresie audytu wewnętrznego przysługują członkowi Rady Nadzorczej – Krzysztofowi Gąsakowi, posiadającemu kwalifikacje w dziedzinie rachunkowości i rewizji finansowej.

8. Sprawozdanie finansowe Spółki oraz zasady jego sporządzania.

Zasady sporządzania sprawozdania finansowego.

Sprawozdanie finansowe Spółki 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.

Podstawowe pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów za lata 2010 i 2009 w PLN przedstawiają się następująco:

Tabela 6. Sprawozdanie z całkowitych dochodów INPRO S.A. za lata 2010, 2009.

	Okres zakończony 31.12.2010	Okres zakończony 31.12.2009	Zmiana 2010 /2009
	w PLN	w PLN	w %
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	103 385 096	148 458 609	-30%
Koszt własny sprzedaży	(73 457 272)	(103 823 295)	-29%
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	29 927 824	44 635 314	-33%
Koszty sprzedaży	(3 122 739)	(3 548 212)	-12%
Koszty ogólnego zarządu	(5 491 378)	(5 744 463)	-4%
Pozostałe przychody operacyjne	902 152	1 515 115	-40%
Pozostałe koszty operacyjne	(413 159)	(416 681)	-1%
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	21 802 700	36 441 073	-40%
Przychody finansowe	320 701	818 471	-61%
Koszty finansowe	(1 282 110)	(71 382)	1696%
Udział w wyniku finansowym jednostek stowarzyszonych			
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	20 841 291	37 188 162	-44%
Podatek dochodowy	(4 112 799)	(7 293 030)	-44%
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	16 728 492	29 895 132	-44%
Całkowite dochody ogółem	16 728 492	29 895 132	-44%

INPRO S.A. za rok 2010 uzyskała przychód ze sprzedaży w wysokości około 103mln zł, co stanowi o 30% mniej niż w zeszłym roku, przy zachowaniu zadawalającej rentowności netto (16%).

Duży wzrost kosztów finansowych w przedmiotowym okresie związany był z emisją obligacji kuponowych oraz kosztami kredytowymi ponoszonymi przez cały rok 2010r. dla budynku oddanego do użytkowania w styczniu 2010r.

Sprawozdanie z sytuacji finansowej.

Analiza obejmuje dwa ostatnie lata działalności Spółki.

W poniższej tabeli przedstawiono podstawowe wielkości charakteryzujące działalność INPRO S.A. w latach 2010 i 2009.

Tabela 7. Podstawowe dane bilansowe INPRO S.A. za lata 2010, 2009 (PLN)

Kategoria	2010	Udział (%) w sumie bilansowej 2010	2009	Zmiana w % 2010 - 2009
Sumy bilansowe	242.365.739	100%	224.653.201	8%
Aktywa trwałe	35.363.149	15%	19.394.970	82%
Aktywa obrotowe	207.002.590	85%	205.258.231	1%
W tym należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	3.697.176	2%	4.999.882	-26%
Kapitał własny	101.131.286	42%	88.893.584	14%
Zobowiązania długoterminowe	39.424.777	16%	29.006.126	36%
Zobowiązania krótkoterminowe	101.809.676	42%	106.753.491	-5%
W tym zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania ogółem	83.053.802	34%	78.561.241	6%

W prezentowanym okresie struktura bilansowa poprawiła się – przede wszystkim zwiększył się udział kapitałów własnych i zobowiązań długoterminowych w sumie bilansowej do łącznego poziomu 58% (z poziomu 52%).

Należy zwrócić uwagę na wysoką dynamikę wzrostu aktywów trwałych – z uwagi na zakup udziałów w PB Domesta Sp. z o.o.

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

Poniżej zaprezentowano kluczowe wskaźniki charakteryzujące sytuację finansową i majątkową INPRO S.A. w latach 2010 i 2009.

Tabela 8. Wskaźniki charakteryzujące sytuację finansową INPRO S.A. za lata 2010, 2009

Wskaźnik	Sposób wyliczenia	2010	2009
<i>Rentowność netto</i>	<i>Wynik netto * 100% / Przychody ze sprzedaży</i>	16%	20%
<i>Rentowność sprzedaży</i>	<i>Wynik na sprzedaży * 100% / Przychody ze sprzedaży</i>	29%	30%
<i>Rentowność netto majątku (ROA)</i>	<i>Wynik netto * 100% / Aktywa ogółem</i>	7%	13%
<i>Rentowność kapitałów własnych (ROE)</i>	<i>Wynik netto * 100% / Kapitały własne</i>	17%	34%
<i>Płynność bieżąca</i>	<i>Aktywa obrotowe / Zobowiązania krótkoterminowe</i>	2,03	1,92
<i>Wysoka płynność</i>	<i>(Aktywa obrotowe - Zapasy) / Zobowiązania krótkoterminowe</i>	0,21	0,10
<i>Obrotowość należności handlowych w dniach</i>	<i>Stan końcowy należności handlowych * 360 / Przychody ze sprzedaży</i>	4	2
<i>Obrotowość zobowiązań handlowych w dniach</i>	<i>Stan końcowy zobowiązań handlowych * 360 / Koszt własny sprzedaży</i>	56	40
<i>Obrotowość zapasów w dniach</i>	<i>Stan końcowy zapasów * 360 / Koszt własny sprzedaży</i>	907	673
<i>Struktura aktywów</i>	<i>Aktywa trwałe * 100% / Aktywa obrotowe</i>	17%	9%
<i>Struktura finansowania majątku</i>	<i>Kapitały własne * 100% / Aktywa ogółem</i>	42%	40%
<i>Trwałość struktury finansowania</i>	<i>(Kapitały własne + Zobowiązania długoterminowe) / Aktywa ogółem</i>	58%	52%

Jak wynika z przedstawionych danych w roku 2010, w porównaniu do roku 2009, choć miał miejsce spadek wartości obrotów Spółki, to nastąpiła poprawa wskaźników płynności oraz struktury finansowania. Wskaźnik rentowności sprzedaży utrzymał się na podobnym poziomie, przy jednoczesnym spadku wskaźnika rentowności netto.

Na poprawę wskaźników płynności oraz zadłużenia bezpośredni wpływ miało znaczne obniżenie zadłużenia kredytowego w bankach.

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

Istotne czynniki mające wpływ na wyniki finansowe Spółki w 2010r.:

- 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 czwartym kwartale 2010r. INPRO oddała do użytkowania dwa budynki: osiedle Wieża Leszka Białego oraz budynek A na osiedlu Trzy Żagle. Jednakże z uwagi na przedłużające się procedury administracyjne dotyczące uzyskania pozwolenia na użytkowanie, ilość wydanych lokali w wymienionych projektach była niższa niż zakładana, w związku z czym uzyskany przychód na działalności był niższy od prognozowanego. Przychód z lokali nie wydanych w 2010r. na przedmiotowych inwestycjach powiększy przychód roku 2011 (o około 10mln zł).
- z uwagi na dekonjunkturę w sektorze budownictwa mieszkaniowego w latach 2008-2009 ilość projektów deweloperskich, których zakończenie przypadało na rok 2010 była zdecydowanie niższa, co miało bezpośredni wpływ na spadek osiąganych przychodów w porównaniu do ubiegłych lat. Z drugiej strony w 2010r. INPRO rozpoczęło kilka nowych inwestycji, których koszty zarządu i sprzedaży obciążają wynik finansowy 2010r., a pierwsze przychody z tych projektów zaksięgowane zostaną dopiero za około 2 lata.
- podpisanie 12 sierpnia 2010r. warunkowych umów kupna 51% udziałów w PB DOMESTA Sp. z o.o.,

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

- podpisanie w dniu 19 stycznia 2010r. umowy o organizację emisji obligacji z Domem Maklerskim Banku BPS S.A. oraz dokonanie w dniu 23 lipca 2010r. przydziału 16.000 sztuk obligacji serii A o wartości nominalnej 1.000,00zł każda. Obligacje są zabezpieczone i oprocentowane (wyplata w okresach półrocznych). Środki pozyskane z emisji obligacji zostały między innymi przeznaczone na zakup gruntu pod realizację inwestycji deweloperskich. Na koszty prowadzonej działalności wpływać będzie także wartość odsetek płaconych nabywcom obligacji w okresach półrocznych.
- zatwierdzenie Prospektu emisyjnego INPRO S.A. dnia 20 grudnia 2010r. oferującego do objęcia w Ofercie Publicznej nie mniej niż 1 i nie więcej niż 10.010.000 akcji zwykłych na okaziciela serii B oraz przeprowadzenie publicznej subskrypcji na początku 2011r. W wyniku subskrypcji Spółka wyemitowała 10.010.000 akcji zwykłych na okaziciela serii B o wartości nominalnej 0,10zł każda i pozyskała środki pieniężne w wysokości 66.066.000zł. Środki z emisji zostaną przeznaczone na zakup nowych nieruchomości gruntowych, udział własny w realizacji projektów deweloperskich oraz zapłatę ceny zakupu 51% udziałów w Spółce DOMESTA Sp. z o.o.

10. Ocena zarządzania zasobami finansowymi INPRO S.A.

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

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

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

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

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

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

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

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

12. Informacja o podstawowych produktach INPRO S.A.

Źródłem przychodów INPRO S.A. w 2010r. jest przychód ze sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych oraz budynków mieszkalnych w ramach prowadzonych projektów deweloperskich, realizowanych w nowoczesnej technologii dostępnej na rynku krajowym z zachowaniem zasady opłacalności przy zastosowaniu nowatorskich rozwiązań.

Strukturę przychodów ze sprzedaży przedstawia następująca tabela:

Tabela 9. Struktura rzeczowa przychodów ze sprzedaży INPRO S.A. (PLN)

Wyszczególnienie	2010	% udział	2009	% udział	zmiana %
1. Przychody ze sprzedaży produktów, w tym:	102 151 867	98,8%	146 967 297	99%	-30%
a. mieszkania o podwyższonym standardzie	92 909 923	89,9%	105 045 046	70,8%	-12%
b. apartamenty	0	0%	251 458	0,2%	-100%
c. domy jednorodzinne	8 326 045	8%	37 322 312	25,1%	-78%
d. obiekty komercyjne	915 899	0,9%	4 348 481	2,9%	-79%
2. Przychody ze sprzedaży usług, towarów i materiałów	1 233 229	1,2%	1 491 312	1%	-17%
3. Razem przychody ze sprzedaży	103 385 096	100%	148 458 609	100%	-30%

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 10.000zł. Przykłady: Kwatera Kamienic, apartamenty Domu Zdrojowego, Willa Maria, Zespół hotelowo - apartamentowy w Mikołajkach,
 - 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 5.000zł do 8.500zł. Przykłady: Trzy Żagle, Brętowska Brama, Chmielna Park, City Park, Wieża Leszka Białego, Arkońska, Hynka, Zabytkowa. Wróbla Staw mieszkania, Myśliwskie I, II, III, IV,
 - Mieszkania popularne – mieszkania w dobrym standardzie, zlokalizowane poza centrum miasta, z terenami rekreacyjnymi i parkingami naziemnymi. Ceny 1m² średnio w przedziale od 4.000zł do 6.500zł. Przykład - Jabłoniowa,
- Domy jednorodzinne – wolno stojące, w zabudowie bliźniaczej i szeregowej, na osiedlach zamkniętych, z terenami rekreacyjnymi, parkingami naziemnymi i garażami. Przykłady: Nowiec, Wróbla Staw Domy jednorodzinne, Golf Park,
- Obiekty komercyjne – to przede wszystkim budynki biurowe, średniej klasy, w dobrym standardzie wykończenia, w atrakcyjnej lokalizacji. Średnia cena 1m² mieści się w przedziale 6.000zł – 8.000zł. Przykład: biurowiec Hynka.

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

INPRO S.A. w 2010r. realizowała następujące projekty mieszkaniowe:

- a) Wieża Leszka Białego - Gdańsk Żabianka – nowoczesny jedenastokondygnacyjny budynek wielorodzinny położony w Gdańsku Żabiance przy ul. Chłopskiej. Liczba lokali - 65, PUM 3.759m², segment: mieszkania o podwyższonym standardzie; W grudniu 2010r. INPRO uzyskała pozwolenie na użytkowanie budynku,
- b) Trzy Żagle - Gdańsk Przymorze - zespół trzech budynków mieszkalnych z częścią usługowo - handlową. Liczba lokali – 407, PUM 25.176m², segment: mieszkania o podwyższonym standardzie. Budynek B został oddany do użytkowania w styczniu 2010r., budynek A w grudniu 2010r., natomiast zakończenie budowy budynku C planowane jest na końcówkę roku 2011,
- c) Osiedle Nowiec – Gdańsk Matemblewo – osiedle 215 domów jednorodzinnych, bliźniaczych i szeregowych przy ul. Dolne Młyny, PUM 32.000m², segment: domy jednorodzinne. Etap A, B, C i D - liczba lokali – 194; PUM – 28.723 m², prace budowlane zakończono w III kw. 2010 r. Etap E - liczba lokali – 21; PUM – 3.277 m², w większości domów trwają prace nad wykonaniem stanu surowego i wykończeniowego; planowane zakończenie budowy tego etapu – II kw. 2011r.;
- d) Golf Park – Tuchom – osiedle 83 domów jednorodzinnych i bliźniaczych zlokalizowane przy jeziorze w Tuchomiu w pobliżu Gdyni. PUM 14.590m²; segment: domy jednorodzinne,

- Etap A (liczba lokali – 23, PUM – 4.053 m²) – trwają prace nad wykonaniem stanu surowego i wykończeniowego; planowane zakończenie budowy tego etapu w II kw. 2011 r.;
- Etap B (liczba lokali – 22, PUM – 3.918 m²) – prace rozpoczną się w I kw. 2011 r.; planowane zakończenie budowy tego etapu w IV kw. 2011 r.;
- Etap C (liczba lokali – 17, PUM – 3.164 m²) – prace rozpoczną się w I kw. 2012 r.; planowane zakończenie budowy tego etapu w IV kw. 2012 r.;
- Etap D (liczba lokali – 21, PUM – 3.455 m²) – prace rozpoczną się w I kw. 2013 r.; planowane zakończenie budowy tego etapu w IV kw. 2013 r.;
- e) Osiedle Wróbla Staw Domy – położone w Gdańsku Jasieniu przy ul. Jasiońskiej, tuż przy jeziorze Wróbla Staw. Osiedle będzie podzielone na 7 etapów, na których powstanie 146 domów jednorodzinnych i bliźniaczych; PUM 22.791m²; segment: domy jednorodzinne,
- Etap B (liczba lokali – 24, PUM – 3.712 m²) – prace rozpoczęte w IV kw. 2010 r.; planowane zakończenie budowy tego etapu w II kw. 2012 r.;
- Etap C (liczba lokali – 22, PUM – 3.442 m²) – prace rozpoczną się w II kw. 2011 r.; planowane zakończenie budowy tego etapu w IV kw. 2012 r.;
- Etap D (liczba lokali – 24, PUM – 3.775 m²) – prace rozpoczną się w I kw. 2012 r.; planowane zakończenie budowy tego etapu w II kw. 2013 r.;
- Etap E (liczba lokali – 22, PUM – 3.354 m²) – prace rozpoczną się w IV kw. 2012 r.; planowane zakończenie budowy tego etapu w IV kw. 2013 r.;
- Etap F (liczba lokali – 18, PUM – 2.756 m²) – prace rozpoczną się w II kw. 2013 r.; planowane zakończenie budowy tego etapu w III kw. 2014 r.;
- Etap G (liczba lokali – 14, PUM – 2.387 m²) – prace rozpoczną się w II kw. 2014 r.; planowane zakończenie budowy tego etapu w III kw. 2015 r.;
- Etap H (liczba lokali – 22, PUM – 3.365 m²) – prace rozpoczną się w III kw. 2014 r.; planowane zakończenie budowy tego etapu w IV kw. 2015 r.;
- f) Osiedle Wróbla Staw Mieszkania – położone w Gdańsku Jasieniu przy ul. Jasiońskiej, tuż przy jeziorze Wróbla Staw. Osiedle składać się będzie z 7 trzykondygnacyjnych budynków mieszkalnych wraz z lokalami usługowymi na parterze. Liczba lokali – 82, PUM 5.251m², segment: mieszkania o podwyższonym standardzie; planowane zakończenie budowy w IV kw. 2011r.;
- g) Kwartal Kamienic – Gdańsk Główne Miasto, kwartał ulic Szeroka/Tandeta/Świętojańska - zespół mieszkaniowo – usługowy w bardzo atrakcyjnej lokalizacji. Liczba lokali – 90, PUM 5.814m², segment: apartamenty, planowane zakończenie budowy projektu – III kw. 2012 r.;

13. Rynki zbytu i kanały dystrybucji.

INPRO sprzedawała w 2010r. 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 2010r. udział żadnego z odbiorców Podmiotu nie był większy niż 2% przychodów ze sprzedaży.

Sprzedaż prowadzona jest przez następujące kanały dystrybucji:

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

Spółka INPRO nie posiada oddziałów (zakładów), w których prowadzona jest działalność.

Dostawcy usług.

W opinii Zarządu Spółka nie jest uzależniona od dostawców. W 2010 r. udział największego z dostawców nie był większy niż 6% kosztu własnego sprzedaży, przy czym zdaniem Zarządu INPRO zawsze ma możliwość zastąpienia obecnych dostawców innymi. Ponadto prace budowlane, usługi lub dostawy, wykonywane są przez podmioty, które każdorazowo wybierane są w drodze przetargu. Dzięki takiej polityce Zarząd ma duży wpływ na oferowany asortyment towarów i usług, ich jakość, cenę i terminowość realizacji.

Podkreślenia wymaga fakt, iż Grupa INPRO posiada pewną niezależność od zewnętrznych podwykonawców – poprzez własne siły wykonawcze – usługi spółki Rugby Prefabrykaty Sp. z o.o. na rzecz INPRO oraz poprzez własne siły wykonawcze - Wydział Budowlany w INPRO S.A. (grupa około 100 wyspecjalizowanych pracowników fizycznych, zakres prac budowlanych wykonywanych obejmuje stany zerowe budynków).

14. Informacje o zawartych umowach znaczących dla działalności Spółki.

Ze względu na wysokość kapitałów własnych INPRO S.A. na dzień 31.12.2010 za umowy znaczące uznawane są umowy, których wartość przekracza 10% wysokości tych kapitałów, to jest przekracza kwotę 10.113.128,57 złotych.

Umowy na realizację robót budowlanych.

W 2010r. Spółka nie podpisała żadnej umowy generalnego wykonawstwa lub prac budowlanych, których wartość przekraczałyby 10% kapitałów własnych.

Umowy ubezpieczeniowe.

W ramach prowadzonej działalności INPRO S.A. zawiera liczne umowy ubezpieczeniowe. Należą do nich :

1. Umowa ubezpieczenia mienia zawarta z Genarali T.U. S.A. od pożaru i innych zdarzeń losowych zawarta w dniu 10 marca 2010 roku budynku mieszkalnego przy ul. Olsztyńskiej 3B w Gdańsku. Suma ubezpieczenia została określona na 82 218 951,00 zł. Umowa zawarta została na okres do 10 marca 2011 roku.
2. W dniu 12 marca 2010 roku Spółka podpisała umowę ubezpieczenia z InterRisk Vienna Insurance Group. Umowa obejmuje ubezpieczenie mienia od ognia i innych zdarzeń losowych budynków przy ul. Opata Jacka Rybińskiego 8 w Gdańsku, przy ul. Przemysłowej 10 w Kolbudach, przy ul. Postania Śląskiego 10c/7 w Gdyni, przy ul. Widnej 11h/23 w Gdyni. Suma ubezpieczenia budynków i budowli została ustalona na 5.500.000,00 zł, maszyny, urządzenia, wyposażenie na wysokość 4.132.100,00 zł, niskocenne składniki majątku na 50.000,00 zł, środki obrotowe 50.000,00 zł mienie pracownika 136.000,00 zł . Umowa została zawarta na okres do 4 marca 2011 roku.
3. W dniu 1 kwietnia 2010 roku Emitent zawarł umowę ubezpieczenia ryzyk budowlanych z Ergo Hestia S.A. Umowa dotyczy budowy osiedla mieszkaniowego Wróbla Staw –Gdańsk, ul. Jasieńska, działka 27. Suma ubezpieczenia została wyznaczona na 20.700.000,00 zł. Umowa obowiązuje do 31 grudnia 2011 roku.
4. W dniu 1 kwietnia 2010 roku Spółka zawarła umowę ubezpieczenia ryzyk budowlanych z Ergo Hestia S.A. Umowa dotyczy budowy zespołu mieszkalno usługowego w kwartale ulic Szeroka, Tandeta, Świętojańska w Gdańsku. Suma ubezpieczenia została wyznaczona na 31.343.927,00 zł. Umowa obowiązuje do 31 lipca 2012 roku.
5. W dniu 9 września 2010 roku Spółka zawarła umowę ubezpieczenia ryzyk budowlanych z Ergo Hestia S.A. Umowa dotyczy budowy osiedla mieszkaniowego Wróbla Staw – etap B i C Gdańsk, ul. Jasieńska, działka 27. Suma ubezpieczenia

została wyznaczona na 20.453.407,00 zł. Umowa obowiązuje do 31 grudnia 2011 roku.

6. W dniu 22 listopada 2010 roku INPRO S.A. zawarła umowę ubezpieczenia ryzyk budowlanych z Towarzystwem Ubezpieczeń i Reasekuracji ALLIANZ S.A. Umowa dotyczy budowy 8 budynków mieszkalnych w Gdańsku przy ul. Jabłoniowej, działka 180/2 oraz 179/5 obręb nr 48. Suma ubezpieczenia została wyznaczona na 29.800.000,00 zł. Umowa obowiązuje do 31 grudnia 2012 roku.

Umowy nabycia gruntów.

W dniu 15 grudnia 2010r. Spółka zawarła ze Spółdzielnią Pracy Mechaników Samochodowych „AUTO – REMONT” z siedzibą w Gdańsku umowę nabycia prawa użytkowania wieczystego działki gruntu położonej w Gdańsku, ul. Szczecińska o powierzchni 6.587m² wraz z prawem własności posadowionych na tej działce budynków i urządzeń stanowiących odrębną nieruchomość. Jednocześnie strony umowy zobowiązały się do zawarcia w terminie do dnia 15 stycznia 2013r. umowy nabycia kolejnej działki gruntu położonej w Gdańsku, przy ul. Szczecińskiej o powierzchni 1.713m², pod warunkiem uzyskania dla danej nieruchomości ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy lub opublikowania nowego planu miejscowego. Cena, za jaką Spółka nabyła przedmiotową nieruchomość nie przekracza 10% kapitałów własnych.

Umowy finansowe.

Znaczącymi umowami finansowymi zawartymi przez INPRO S.A. w 2010r. były umowy dotyczące zaciągniętych kredytów bankowych. Informacje dotyczące tych umów zamieszczone są w punkcie 16.

Inne umowy.

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

1. W dniu 19 stycznia 2010r. INPRO S.A. zawarło z Domem Maklerskim Banku BPS S.A. z siedzibą w Warszawie umowę o organizację emisji obligacji kuponowych, zabezpieczonych, emitowanych w serii A, o łącznej wartości nominalnej nie przekraczającej 16.000.000,00zł. Aneks z dnia 29 czerwca 2010r. przesunięty został ostateczny termin przeprowadzenia emisji obligacji z dnia 30.06.2010r. na 31.08.2010r. W dniu 23 lipca 2010r. dokonano przydziału 16.000sztuk obligacji serii A o wartości nominalnej 1.000,00zł każda. Obligacje są zabezpieczone (hipoteka kaucyjna do kwoty 200% wartości nominalnej obligacji na nieruchomości położonej w Gdańsku, przy ul. Chmielnej, GD1G/00064314/3) i oprocentowane (WIBOR 6M + 4,00p.p. marży, wypłata w okresach półrocznych). Środki pozyskane z emisji obligacji zostały między innymi przeznaczone na zakup gruntu pod realizację inwestycji deweloperskiej.
2. W dniu 12 lutego 2010r. INPRO S.A. zawarło z DDPP Corporate Finance Sp. z o.o. Spółka Komandytowa z siedzibą w Warszawie umowę o doradztwo finansowe przy przeprowadzeniu pierwszej publicznej emisji akcji na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie. Wynagrodzenie z tytułu wykonania czynności określonych w umowie nie przekracza 10% kapitałów własnych.
3. W dniu 2 kwietnia 2010r. INPRO S.A. zawarło ze spółką Łatała i Wspólnicy Spółka Komandytowa z siedzibą w Krakowie umowę o doradztwo prawne przy przeprowadzeniu pierwszej publicznej emisji akcji na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie. Wynagrodzenie z tytułu wykonania czynności określonych w umowie nie przekracza 10% kapitałów własnych.
4. W dniu 27 lipca 2010r. INPRO S.A. zawarło z Domem Maklerskim BZ WBK S.A. z siedzibą w Poznaniu, z Bankiem Zachodnim WBK S.A. z siedzibą we Wrocławiu oraz z DDPP Securities S.A. z siedzibą w Warszawie umowę o doradztwo kapitałowe (BZ WBK S.A.) oraz o oferowanie akcji (DM BZ WBK S.A. i DDPP Securites S.A.) w procesie przeprowadzenia pierwszej publicznej emisji akcji na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie. Wynagrodzenie z tytułu wykonania czynności określonych w umowie nie przekracza 10% kapitałów własnych.

5. W dniu 12 sierpnia 2010r. pomiędzy P. Stefaniakiem (Sprzedający), Z. Lewińskim (Sprzedający) i K. Maraszkiem (Sprzedający) a INPRO S.A. (Kupujący) zostały zawarte 3 warunkowe umowy sprzedaży wraz z ustanowieniem użytkowania 51% udziałów spółki Domesta. Umowy te zostały zawarte pod warunkiem rozwiązującym dokonania przez sąd rejestrowy do dnia 31 marca 2011r. rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego spółki INPRO S.A. w drodze emisji publicznej. Łączna wartość umów z dnia 12.08.2010r. przekracza 10% kapitałów własnych i wynosi 13.311.000,00zł.

6. W dniu 16 sierpnia 2010r. P. Stefaniak, Z. Lewinski i K. Maraszek oraz DM BZ WBK S.A. zawarli umowę o ograniczeniu rozporządzania akcjami Spółki (Lock up Agreement). Zgodnie z postanowieniami umowy, każdy z Panów zobowiązał się, iż w okresie od dnia podpisania umowy do dnia następującego 12 miesięcy po dniu dokonania przydziału akcji serii B, nie rozporządzi posiadanymi przez niego akcjami Spółki.

7. W dniu 18 sierpnia pomiędzy Panami: P. Stefaniak, K. Maraszek i Z. Lewiński zostało zawarte Porozumienie Akcjonariuszy Spółki INPRO S.A. z siedzibą w Gdańsku, w którym akcjonariusze zobowiązali się m.in. do wspierania wzajemnych, ustalonych decyzji, podejmowanych w ramach organów Spółki.

Umowy o współpracy lub kooperacji.

INPRO S.A. nie zawierała w 2010r. innych niż wyżej opisane znaczących umów dotyczących współpracy lub kooperacji z innymi podmiotami.

15. Informacje o istotnych transakcjach zawartych przez INPRO S.A. 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 35 sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2010.

16. Informacje o zaciągniętych kredytach i pożyczkach.

Kredyty wypowiedziane.

Zarówno w okresie sprawozdawczym 2010r., jak i w okresie od dnia bilansowego do dnia sporządzenia niniejszego Sprawozdania z działalności Spółki, nie zostały wypowiedziane żadne umowy kredytowe.

Kredyty zaciągnięte.

W 2010r. zostały zawarte następujące umowy o kredyt:

1. W dniu 17 maja 2010 r. Spółka podpisała umowę z Bankiem PKO BP S.A. na kredyt obrotowy w wysokości 18.000.000 PLN, przeznaczony na sfinansowanie budowy budynków na projekcie Kwartał Kamienic w Gdańsku, w tym na spłatę kredytów zaciągniętych w PKO BP na zakup gruntu oraz na pokrycie kosztów prac archeologicznych.
2. W dniu 26 maja 2010 r. Spółka podpisała umowę z Bankiem BGŻ S.A. na kredyt obrotowy w wysokości 12.000.000 PLN, przeznaczony na sfinansowanie budowy osiedla „Wróbla Staw”, domy wielorodzinne Gdańsk Jasień oraz na spłatę kredytu na grunt w Banku Pekao S.A.
3. W dniu 18 czerwca 2010 r. Spółka podpisała umowę z Bankiem BPS S.A. na kredyt obrotowy w wysokości 877.500 PLN, przeznaczony na sfinansowanie spłaty kredytu na zakup gruntu w Mikołajkach zaciągniętego w Banku Zachodnim WBK S.A.

4. W dniu 17 września 2010 r. Spółka podpisała umowę z Bankiem BGŻ S.A. na kredyt obrotowy w wysokości 20.000.000 PLN, przeznaczony na sfinansowanie budowy domów jednorodzinnych Osiedla „Wróbla Staw” w Gdańsku Jasień, w tym na spłatę kredytu na zakup gruntu w BZ WBK S.A.
5. W dniu 30 listopada 2010 r. Spółka podpisała umowę z Bankiem BPS S.A. na kredyt obrotowy w wysokości 2.326.000 PLN, przeznaczony na sfinansowanie spłaty kredytu na zakup gruntu w Gdańsku, ul. Jana Pawła II / Rzeczypospolitej, projekt City Park, zaciągniętego w Banku Zachodnim WBK S.A.

Kredyty spłacone.

W 2010r. Spółka dokonała spłaty następujących kredytów:

1. W dniu 31 maja 2010r. Spółka dokonała całkowitej spłaty kredytu obrotowego w wysokości 4.190.364zł udzielonego w 2007r. przez PEKAO S.A. na sfinansowanie zakupu gruntu położonego w Gdańsku, ul. Jasieńska, projekt Wróbla Staw domy wielorodzinne.
2. W dniu 02 czerwca 2010r. Spółka dokonała całkowitej spłaty kredytu inwestycyjnego w wysokości 5.940.000zł udzielonego w 2006r. przez PKO BP S.A. na sfinansowanie zakupu gruntu położonego w Gdańsku, ul. Szeroka, projekt Kwartał Kamienic.
3. W dniu 02 czerwca 2010r. Spółka dokonała całkowitej spłaty kredytu obrotowego w wysokości 1.605.239zł udzielonego w 2008r. przez PKO BP S.A. na sfinansowanie kosztów prac archeologicznych i przygotowania terenu w Gdańsku, ul. Szeroka, projekt Kwartał Kamienic.
4. W dniu 24 czerwca 2010r. Spółka dokonała całkowitej spłaty kredytu inwestycyjnego w wysokości 1.620.000zł udzielonego w 2008r. przez BZ WBK S.A. na sfinansowanie zakupu gruntu położonego w Mikołajkach, ul. Leśna.
5. W dniu 22 września 2010r. Spółka dokonała całkowitej spłaty kredytu obrotowego w wysokości 20.848.455zł udzielonego w 2006r. przez BZ WBK S.A. na sfinansowanie zakupu gruntu położonego w Gdańsku, ul. Jasieńska, projekt Wróbla Staw domy jednorodzinne.
6. W dniu 27 października 2010r. Spółka dokonała całkowitej spłaty kredytu obrotowego w wysokości 5.000.000zł udzielonego w 2007r. przez PEKAO S.A. na sfinansowanie zakupu gruntu położonego w Tuchomiu, projekt Golf Park.
7. W dniu 06 grudnia 2010r. Spółka dokonała całkowitej spłaty kredytu obrotowego w wysokości 11.900.000zł udzielonego w 2006r. przez BZ WBK S.A. na sfinansowanie zakupu gruntu położonego w Gdańsku, ul. Jana Pawła II / Rzeczypospolitej, projekt City Park.

W 2010r. wystąpiły następujące zmiany w umowach kredytowych:

1. W dniu 11 lutego 2010r. Spółka podpisała aneks nr 6 do umowy o kredyt inwestycyjny przeznaczony na sfinansowanie zakupu gruntu w Gdańsku, ul. Chmielna, udzielony przez PKO BP S.A. Na mocy aneksu zmieniono prawne zabezpieczenie spłaty kredytu z: hipoteki zwykłej w kwocie 9.914.400zł oraz hipoteki kaucyjnej do wysokości 2.182.000zł na KW GD1G/00064314/3 Gdańsk, ul. Chmielna na: hipotekę zwykłą w kwocie 9.914.400zł oraz hipotekę kaucyjną do wysokości 2.182.000zł na KW GD1G/00092257/0 Gdańsk, Nowiec.
2. W dniu 30 kwietnia 2010r. Spółka podpisała aneks nr 7 do umowy o kredyt inwestycyjny przeznaczony na sfinansowanie zakupu gruntu w Gdańsku, ul. Chmielna, udzielony przez PKO BP S.A. Na mocy aneksu przesunięto termin

dostarczenia pozwolenia na budowę inwestycji Chmielna Park na dzień 31.12.2010r.

3. W dniu 15 lutego 2010r. Spółka podpisała aneks nr 5 do umowy o kredyt obrotowy przeznaczony na sfinansowanie zakupu gruntu w Gdańsku, ul. Jasiońska, projekt Wróbla Staw domy jednorodzinne, udzielony przez BZ WBK S.A. Na mocy aneksu przesunięto termin dostarczenia pozwolenia na budowę inwestycji na dzień 30.04.2010r. oraz zobowiązano Spółkę do dostarczenia do Banku do dnia 28.02.2010r. oraz każdorazowo na wezwanie Banku aktualizacji wyceny kredytowanej nieruchomości.
4. W dniu 15 lutego 2010r. Spółka podpisała aneks nr 5 do umowy o kredyt obrotowy przeznaczony na sfinansowanie zakupu gruntu w Gdańsku, ul. Jana Pawła II / Rzeczypospolitej, projekt City Park, udzielony przez BZ WBK S.A. Na mocy aneksu zobowiązano Spółkę do dostarczenia do Banku do dnia 28.02.2010r. oraz każdorazowo na wezwanie Banku aktualizacji wyceny kredytowanej nieruchomości.
5. W dniu 06 października 2010r. Spółka podpisała aneks nr 6 do umowy o kredyt obrotowy przeznaczony na sfinansowanie zakupu gruntu w Gdańsku, ul. Jana Pawła II / Rzeczypospolitej, projekt City Park, udzielony przez BZ WBK S.A. Na mocy aneksu przesunięto termin spłaty kredytu na dzień 24.12.2010r.
6. W dniu 06 lipca 2010r. Spółka podpisała aneks nr 1 do umowy o kredyt obrotowy przeznaczony na sfinansowanie zakupu gruntu w Mikołajkach, ul. Leśna, udzielony przez BPS S.A. Na mocy aneksu do zapisów dotyczących oprocentowania kredytu dodano zapis informujący, iż do czasu prawomocnego ustanowienia hipotek zabezpieczających wierzytelność Banku, marża zostanie podwyższona o 1,00p.p.
7. W dniu 14 lipca 2010r. Spółka podpisała aneks nr 1 do umowy o kredyt obrotowy przeznaczony na sfinansowanie budowy osiedla „Wróbla Staw”, domy wielorodzinne Gdańsk Jasień, udzielony przez BGŻ S.A. Na mocy aneksu ustalono prowizję za gotowość w wysokości 0,00%.
8. W dniu 17 września 2010r. Spółka podpisała aneks nr 2 do umowy o kredyt obrotowy przeznaczony na sfinansowanie budowy osiedla „Wróbla Staw”, domy wielorodzinne Gdańsk Jasień, udzielony przez BGŻ S.A. Na mocy aneksu doprecyzowano warunki uruchamiania środków pieniężnych zgromadzonych na rozliczeniowym rachunku zastrzeżonym spółki, na który wpływają zaliczki na poczet zakupu lokali na inwestycji Wróbla Staw oraz doprecyzowano wskaźniki finansowe Spółki, podlegające weryfikacji w Banku.
9. W dniu 02 marca 2010r. Spółka podpisała aneks nr 1 do umowy o kredyt obrotowy przeznaczony na sfinansowanie budowy osiedla „Wróbla Staw”, domy jednorodzinne Gdańsk Jasień, udzielony przez BGŻ S.A. Na mocy aneksu obniżono oprocentowanie kredytu z poziomu WIBOR 3M + 2,5p.p. marży do poziomu WIBOR 3M + 2,00p.p. marży.

Szczegółowa informacja dotycząca struktury umów kredytowych na dzień 31.12.2010r. zamieszczona jest w nocie nr 31 sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2010.

Pożyczki zaciągnięte.

W roku obrotowym 2010 Spółka INPRO S.A. 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 S.A. udzieliła w 2010r. następujących pożyczek:

Tabela 10. Struktura pożyczek udzielonych przez INPRO S.A. (PLN)

Pożyczko biorca	Data umowy pożyczki	Wartość w PLN	Okres obowiązyw ania	Splata	Aktualne zadłużenie	Oprocento wanie
Dom Zdrojowy Sp. z o.o.	21.01.2010r.	180 000,00	do 31.12.2016r.	1 x 180.000	180 000,00	WIBOR3M + 2,0
Dom Zdrojowy Sp. z o.o.	03.03.2010r.	240 000,00	do 31.12.2016r.	1 x 240.000	240 000,00	WIBOR3M + 2,0
Dom Zdrojowy Sp. z o.o.	18.03.2010r.	150 000,00	do 31.12.2016r.	1 x 150.000	150 000,00	WIBOR3M + 2,0
Dom Zdrojowy Sp. z o.o.	09.04.2010r.	150 000,00	do 31.12.2016r.	1 x 150.000	150 000,00	WIBOR3M + 2,0
Dom Zdrojowy Sp. z o.o.	10.05.2010r.	100 000,00	do 31.12.2016r.	1 x 100.000	100 000,00	WIBOR3M + 2,0
Dom Zdrojowy Sp. z o.o.	16.11.2010r.	1 100 000,00	do 31.12.2016r.	1 x 1.100.000	1 100 000,00	WIBOR3M + 2,0
RAZEM		1 920 000,0			1 920 000,0	

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

W 2010r. Spółka nie udzieliła żadnych gwarancji.

W 2010r. Spółka INPRO S.A. udzieliła następujących poręczeń:

1. poręczenie spłaty weksla – dla Rugby Prefabrykaty Sp. z o.o. z tytułu umowy kredytowej BNP PARIBAS FORTIS (zmiana nr 3 z dnia 31.03.2010r. do umowy o kredyt w rachunku bieżącym nr WAR/4100/08/057/RB z dnia 06.02.2008r.) w kwocie 500.000,00zł.

W 2010r. Spółka INPRO S.A. otrzymała następujące gwarancje:

1. gwarancja należytego wykonania robót od firmy KONE Sp. z o.o. w kwocie 41.533,30zł z terminem obowiązywania do dnia 03.01.2013r.
2. gwarancja zwrotu zaliczki od firmy Keller Polska Sp. z o.o. w kwocie 642.000zł z terminem obowiązywania do dnia 31.12.2010r.

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

W dniu 19 stycznia 2010r. INPRO S.A. zawarło z Domem Maklerskim Banku BPS S.A. z siedzibą w Warszawie umowę o organizację emisji obligacji kuponowych, zabezpieczonych, emitowanych w serii A, o łącznej wartości nominalnej nie przekraczającej 16.000.000,00zł. Aneks z dnia 29 czerwca 2010r. przesunięty został ostateczny termin przeprowadzenia emisji obligacji z dnia 30.06.2010r. na 31.08.2010r. W dniu 23 lipca 2010r. dokonano przydziału 16.000sztuk obligacji serii A o wartości nominalnej 1.000,00zł każda.

Środki pozyskane z emisji obligacji zostały przeznaczone na finansowanie rozwoju działalności Spółki, między innymi na zakup gruntu pod realizację inwestycji deweloperskiej.

20. Informacje o toczących się postępowaniach dotyczących zobowiązań albo wierzytelności INPRO S.A. 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. Ocena możliwości zrealizowania wcześniej opublikowanych prognoz wyników na dany rok.

W świetle wyników zaprezentowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za rok 2010r. zysk netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (tj. 16.510 tys zł) nie będzie odbiegał od prognoz finansowych zamieszczonych w Prospekcie emisyjnym spółki (tj. 18.230 tys zł) o więcej niż 10%. Zatem należy uznać prognozy finansowe Grupy Kapitałowej na rok 2010 za zrealizowane.

Spółka INPRO S.A. nie publikowała jednostkowych prognoz finansowych.

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

W roku 2010 nie stwierdzono występowania czynników i zdarzeń nietypowych mających wpływ na wynik finansowy za rok obrotowy.

23. Działalność Spółki w ciągu roku obrotowego 2010.

Budynki oddane do użytkowania w 2010r.:

Tabela 11. Budynki oddane do użytkowania w roku 2010 przez INPRO S.A.

Projekt	Decyzja o pozwoleniu na użytkowanie	Liczba lokali	Rodzaj inwestycji
Gdańsk, Wieża Leszka Białego (ul. Chłopska)	Grudzień 2010r.	65	Mieszkania podwyższonym standardzie 0
Gdańsk, Trzy Żagle budynek A (ul. Olsztyńska)	Grudzień 2010r.	80	Mieszkania podwyższonym standardzie 0
Gdańsk, Trzy Żagle budynek B (ul. Olsztyńska)	Styczeń 2010r.	128	Mieszkania podwyższonym standardzie 0
Gdańsk, Osiedle Nowiec	Cały rok 2010r. na bieżąco	10 domów jednorodzinnych, 2 mieszkania w MDM	Domy jednorodzinne

Sprzedaż (rozumiana jako ilość podpisanych przedwstępnych umów sprzedaży netto – z uwzględnieniem umów rozwiązanych) na poszczególnych inwestycjach w 2010r.:

Tabela 12. Sprzedaż INPRO S.A. w podziale na inwestycje w 2010 r.

Projekt	Liczba mieszkań sprzedanych netto	Rodzaj inwestycji
<i>Gdańsk, Biurowiec Hynka</i>	<i>3 (100% narastająco)</i>	<i>Lokale biurowe na sprzedaż</i>
<i>Gdynia, ul. Osiedle Skłodowskiej</i>	<i>2 (100% narastająco)</i>	<i>Mieszkania o podwyższonym standardzie</i>
<i>Gdańsk, City Park I etap</i>	<i>44 (25% narastająco)</i>	<i>Mieszkania o podwyższonym standardzie</i>
<i>Gdańsk, Osiedle Nowiec</i>	<i>9 (96% narastająco)</i>	<i>Domy jednorodzinne</i>
<i>Gdańsk, Brętowska Brama</i>	<i>16 (98% narastająco)</i>	<i>Mieszkania o podwyższonym standardzie</i>
<i>Gdańsk, Osiedle Jabłoniowa I etap</i>	<i>3 (3% narastająco)</i>	<i>Mieszkania popularne</i>
<i>Gdańsk, Trzy Żagle</i>	<i>181 (80% narastająco)</i>	<i>Mieszkania o podwyższonym standardzie</i>
<i>Gdańsk, Wieża Leszka Białego</i>	<i>10 (59% narastająco)</i>	<i>Mieszkania o podwyższonym standardzie</i>
<i>Gdańsk, Kwartał Kamienic</i>	<i>5 (19% narastająco)</i>	<i>Apartamenty</i>
<i>Gdańsk, Wróbla Staw mieszkania</i>	<i>14 (23% narastająco)</i>	<i>Mieszkania o podwyższonym standardzie</i>
<i>Gdańsk, Wróbla Staw domy jednorodzinne</i>	<i>3 (2% narastająco)</i>	<i>Domy jednorodzinne</i>
<i>Tuchom, Golf Park</i>	<i>6 (8% narastająco)</i>	<i>Domy jednorodzinne</i>
RAZEM SPRZEDAŻ NETTO	296	

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,
- 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.),
- znaczne środki pieniężne pozyskane w 2011r. w drodze emisji akcji na GPW, które częściowo sfinansują prowadzoną działalność.

Do najistotniejszych czynników zewnętrznych oddziałujących na Spółkę zaliczyć można:

- bardziej liberalna polityka banków w zakresie finansowania zarówno deweloperów, jak i nabywców mieszkań,
- możliwość pozyskania różnorodnych decyzji i pozwoleń administracyjnych,
- zwiększona konkurencja na rynku związana z zakładanym przez analityków branżowych wzrostem podaży w roku 2011 w porównaniu do roku 2010,
- polityka Narodowego Banku Polskiego dotycząca kształtowania wartości stóp procentowych na rynku bankowym (możliwa jest podwyżka stóp),
- wzrost cen paliw spowodować może wzrost cen materiałów i robót budowlanych,

Prognozy rozwoju działalności Spółki na 2011r., uwzględniające czynniki wyżej wymienione oraz ryzyka działalności deweloperskiej opisane w punkcie 5, wskazują na poprawę wyników finansowych w porównaniu do 2010r.

Zgodnie ze strategią Spółki zakładana jest ekspansja na rynek mieszkań popularnych (realizowana poprzez zakup 51% udziałów w spółce Domesta), który to rynek okazał się być bardziej dostosowany do ostatnio obserwowanych wahań koniunktury.

Spółka dokonała weryfikacji projektów budowlanych planowanych inwestycji – ostatnie miesiące pokazują bowiem, iż aktualnie występuje popyt na mieszkania zdecydowanie mniejsze w poszczególnych kategoriach wielkościowych.

W związku z pozyskaniem znacznych środków poprzez zarówno emisję obligacji jak i emisję akcji, prowadzone są intensywne prace nad pozyskaniem nowych lokalizacji, zapewniających dalszy rozwój przedsiębiorstwa.

25. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem.

W ciągu 12 miesięcy 2010 r. nie nastąpiły istotne zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem w INPRO S.A.

Zmiany, które miały miejsce w związku z procesami dostosowawczymi do zasad funkcjonowania spółek notowanych na GPW, nie wpłynęły istotnie na wewnętrzny sposób działania.

26. Umowy zawarte z osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę.

W okresie sprawozdawczym pomiędzy INPRO S.A. 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 2008r.) spółka ta za wykonywanie obowiązków Zarządcy otrzymuje wynagrodzenie miesięczne w wysokości 150.000zł netto oraz 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 2010r. wartość wynagrodzeń, nagród i korzyści wypłaconych, należnych lub potencjalnie należnych odrębnie dla każdej z osób zarządzających i nadzorujących Spółki przedstawia się następująco:

Tabela 13. Wartość wynagrodzeń wypłaconych członkom organów INPRO S.A. w 2010 r.

		W spółce	Wynagrodzenie ze stosunku pracy w Inpro S.A.	Dywidendy wypłacone w 2010 r.	W innych podmiotach Grupy
1	ZARZĄD - wynagrodzenie z umowy cywilnoprawnej Management s.c.				
	<i>Piotr Stefaniak</i>	600 000,00		1 496 930,00	
	<i>Krzysztof Maraszek</i>	600 000,00		1 496 930,00	
	<i>Zbigniew Lewiński</i>	600 000,00		1 496 930,00	
	RAZEM	1 800 000,00		4 490 790,00	
2.	RADA NADZORCZA W GRUPIE				
	<i>Piotr Stefaniak</i>				75 600,00
	<i>Krzysztof Maraszek</i>				75 600,00
	<i>Zbigniew Lewiński</i>				75 600,00
	RAZEM				226 800,00

3	RADA NADZORCZA INPRO S.A.				
	<i>Jerzy Glanc</i>	<i>15 000,00</i>			
	<i>Krzysztof Gąsak</i>	<i>12 000,00</i>			
	<i>Robert Maraszek</i>	<i>10 800,00</i>	<i>83 564,90</i>		
	<i>Wojciech Stefaniak</i>	<i>10 800,00</i>			
	<i>Szymon Lewiński</i>	<i>10 800,00</i>			
	RAZEM	59 400,00			

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 S.A. na dzień 31.12.2010r. przedstawiał się następująco:

Tabela 14. Członkowie Zarządu posiadający akcje INPRO S.A. w 2010 r.

	Akcje Ilość akcji	Akcje Wartość nominalna
Zarząd		
<i>Piotr Stefaniak - Prezes Zarządu</i>	<i>10.010.000</i>	<i>1.001.000,00zł</i>
<i>Zbigniew Lewiński – Wiceprezes Zarządu</i>	<i>10.010.000</i>	<i>1.001.000,00zł</i>
<i>Krzysztof Maraszek – Wiceprezes Zarządu</i>	<i>10.010.000</i>	<i>1.001.000,00zł</i>
Razem	30.030.000	3.003.000,00zł

Członkowie Zarządu nie posiadali akcji (udziałów) w innych podmiotach Grupy. Członkowie Rady Nadzorczej nie posiadali akcji (udziałów) w żadnym z podmiotów Grupy.

Ponadto należy zwrócić uwagę, iż jednostkami powiązаныmi w stosunku do INPRO S.A. są:

- Hotel Oliwski Sp. z o.o., która jest jednostką powiązaną osobowo poprzez Pana Piotra Stefaniaka (54udziały o wartości nominalnej 10.000zł każdy), Krzysztofa Maraszka (54udziały o wartości nominalnej 10.000zł każdy), Zbigniewa Lewińskiego (54udziały o wartości nominalnej 10.000zł każdy), posiadających łącznie 100,0% udziałów w kapitale tej jednostki (1.620.000zł),
- Przedsiębiorstwo Instalacyjne „ISA” Sp. z o.o., która jest jednostką powiązaną osobowo poprzez Pana Piotra Stefaniaka (90udziałów o wartości nominalnej 200zł każdy), Krzysztofa Maraszka (90udziałów o wartości nominalnej 200zł każdy), Zbigniewa Lewińskiego (90udziałów o wartości nominalnej 200zł każdy), posiadających łącznie 67,5% udziałów w kapitale tej jednostki (80.000zł),

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. Jedyne zmiany, jakie nastąpiły w strukturze akcjonariatu w porównaniu do stanu na dzień 31.12.2010r. dotyczą przeprowadzenia emisji akcji spółki na rynku równoległym GPW w lutym 2011r.

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 31.03.2010r. INPRO S.A. zawarła z BDO Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie – podmiotem uprawnionym do badania sprawozdania finansowego, umowę zmienioną aneksem z dnia 16.09.2010r., o dokonanie m.in. badania:

- a) rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego spółki INPRO S.A. sporządzonego według stanu na dzień 31.12.2010r., zgodnie z MSSF,
- b) rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy INPRO sporządzonego według stanu na dzień 31.12.2010r., zgodnie z MSSF.

Wynagrodzenie wyniosło odpowiednio:

- a) za badanie sprawozdania jednostkowego 30.000,00zł netto
- b) za badanie sprawozdania skonsolidowanego 20.000,00zł netto.

Dodatkowo umowa podpisana z BDO SP. z o.o. obejmowała poniższy zakres prac:

- a) Prace związane z prospektem emisyjnym: wynagrodzenie 149.000,00zł.
- b) Przegląd śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy INPRO sporządzonego według stanu na dzień 30.06.2010r., zgodnie z MSSF – wynagrodzenie 20.000,00zł.

W dniu 09.09.2009r. INPRO S.A. zawarła z Audytorium Biegli Rewidenci Grabowski, Trzemzańska Spółka Partnerska z siedzibą w Gdańsku – podmiotem uprawnionym do badania sprawozdania finansowego, umowę o dokonanie:

- a) przeglądu śródrocznego sprawozdania skonsolidowanego Grupy INPRO S.A. za okres 01.01.2009r. – 30.06.2009r. – wynagrodzenie 8.000,00zł,
- b) badania jednostkowego sprawozdania finansowego INPRO S.A. za okres 01.01.2009r. – 31.12.2009r. – wynagrodzenie 17.500,00zł,
- c) badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy INPRO za okres 01.01.2009r. – 31.12.2009r. – wynagrodzenie 5.500,00zł.

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 2010 INPRO S.A. nie dokonało żadnej transakcji dotyczącej nabycia akcji własnych.

34. Opis istotnych pozycji pozabilansowych.

Spółka nie posiada istotnych pozycji pozabilansowych w okresie sprawozdawczym.

35. Istotne wydarzenia po dniu bilansowym.

- a) Na dzień 31.12.2010r. akcje Spółki INPRO S.A. nie były akcjami notowanymi na Giełdzie Papierów Wartościowych.

W dniu 20 grudnia 2010r. 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 17.02.2011r. prawa do akcji serii B spółki INPRO S.A. zostały wprowadzone do obrotu giełdowego na rynku równoległym *Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.*

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

- b) W nawiązaniu do 3 warunkowych umów sprzedaży wraz z ustanowieniem użytkowania 51% udziałów spółki Domesta z sierpnia 2010r., w dniu 09 lutego 2011r. Spółka INPRO S.A. otrzymała postanowienie Sądu Rejonowego Gdańsk-Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego o rejestracji podwyższenia kapitału Spółki INPRO do kwoty 4.004.000,00zł w drodze emisji publicznej. Tym samym nie zaistniały okoliczności określone w powyżej wymienionych warunkowych umowach powodujące rozwiązanie tychże umów, a Spółka INPRO została właścicielem 51% udziałów Przedsiębiorstwa Budowlanego Domesta Sp. z o.o..

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

Gdańsk, dnia 29.04.2011r.