

**Uchwała nr 10/2020 Rady Nadzorczej
Spółki INPRO SA z siedzibą w Gdańsku
z dnia 25 maja 2020 roku
w sprawie: oceny sytuacji Spółki INPRO SA**

§1

Działając na podstawie przepisu § 10 pkt. 9 lit. g), h) i i) Statutu INPRO SA, Rada Nadzorcza po zapoznaniu się z treścią sprawozdania finansowego za okres 01.01.2019 - 31.12.2019 roku, sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej INPRO SA w roku 2019, zawierającego również sprawozdanie z działalności jednostki dominującej, sprawozdania z badania niezależnego biegłego rewidenta REWIT Księgowi i Biegli Rewidenci Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa, ul. Starodworska 1, 80-137 Gdańsk z dnia 6 kwietnia 2020 roku oraz w oparciu o bieżące informacje przekazywane przez członków Zarządu stwierdza co następuje:

1. Głównym źródłem przychodów Spółki w ocenianym okresie była sprzedaż produktów. Przychód ten stanowił około 98 % zrealizowanych obrotów. Przychód ze sprzedaży produktów to przede wszystkim przychód ze sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych oraz budynków mieszkalnych w ramach prowadzonych przedsięwzięć deweloperskich. Pozostały przychód w roku 2019 wynikał ze sprzedaży usług pozostałych – głównie remont części pokoi hotelowych oraz recepcji w obiekcie Dom Zdrojowy w Jastarni.
2. Działalność Spółki w analizowanym okresie charakteryzowała się dobrą dochodowością – zysk brutto ze sprzedaży wyniósł 52.243 tys. złotych, a zysk netto 28.086 tys. złotych. Adekwatnie do osiągniętych wyników finansowych kształtowały się wskaźniki rentowności – rentowność netto osiągnęła poziom 18 %, rentowność ze sprzedaży 34 %, zaś rentowność majątku 6 %. Są to wyniki bardzo zbliżone do tych uzyskanych w 2018 roku. Wskaźnik płynności bieżącej pozostał na bezpiecznym poziomie i wyniósł 2,43 (dla porównania w 2018 r. wyniósł 2,57), natomiast wskaźnik płynności wysokiej wyniósł 0,44 (w 2018 r. był na poziomie 0,85) w stosunku do zalecanego 1,0 – 1,2. Ten niższy poziom wskaźnika płynności wysokiej związany jest z charakterem działalności deweloperskiej, gdyż w zapasach księgowana jest wartość gruntu i nakłady na budowę pod realizowane projekty deweloperskie. Wysokość wskaźnika obrotowości należności handlowych wynosiła 15 dni, zaś wskaźnik obrotowości zobowiązań handlowych wskazywał, że zobowiązania te są regulowane w ciągu 60 dni.
3. Wskaźniki struktury finansowania majątku pozostały na bezpiecznym, lecz odrobinę słabszym poziomie niż w poprzednim roku. W całym ocenianym okresie została spełniona reguła mówiąca, że majątek trwały winien być finansowany w całości z kapitałów własnych powiększonych o zobowiązania długoterminowe.
4. Rada Nadzorcza podziela pogląd Zarządu zawarty w sprawozdaniu, że do najważniejszych czynników ryzyka w kolejnych latach działalności Spółki INPRO SA należy zaliczyć:
 - a) wpływ sytuacji epidemicznej wywołanej koronawirusem SARS-CoV-2 na gospodarkę kraju i świata,
 - b) rozwój rynku deweloperskiego ze szczególnym uwzględnieniem jego konkurencyjności (wzrost kosztów wykonawstwa, niska dostępność gruntów pod realizację nowych przedsięwzięć deweloperskich),



- c) działania regulacyjne rządu, w szczególności prace nad nowelizacją Ustawy deweloperskiej, prace nad kodeksem urbanistyczno – budowlanym likwidującym decyzje WZ, rozwój Narodowego Programu Mieszkaniowego, specustawa mieszkaniowa,
 - d) polityka Narodowego Banku Polskiego dotycząca kształtowania wartości stóp procentowych na rynku bankowym,
 - e) polityka banków w zakresie kredytowania hipotecznego, gotowość do oferowania rachunków powierniczych i kredytów dla deweloperów,
 - f) możliwość pozyskania różnorodnych decyzji i pozwoleń administracyjnych.
5. Zgodnie z opinią wyrażoną przez niezależnego biegłego rewidenta w pełni akceptowaną przez Radę Nadzorczą, Spółka w ocenianym okresie osiągnęła zyski ze wszystkich rodzajów działalności oraz poprawne wskaźniki rentowności. Analiza finansowa potwierdza stabilną sytuację ekonomiczno - finansową Spółki. W chwili obecnej głównym zagrożeniem dla działalności Spółki INPRO jest sytuacja epidemiczna związana z wirusem SARS-CoV-2, a co za tym idzie wprowadzenie ograniczeń prowadzących do wstrzymania wielu sektorów gospodarki. Z uwagi na rodzaj prowadzonej działalności, w tym między innymi na: ratałny charakter płatności za kupowane lokale, wysoki poziom środków na rachunkach powierniczych, pozyskane finansowanie kredytowe prowadzonych inwestycji, w tym poprzez emisję obligacji oraz dostępne finansowanie w ramach kredytu obrotowego w rachunku bieżącym oraz z uwagi na podjęte przez Zarząd działania w celu łagodzenia skutków (opisane szerzej w Sprawozdaniu Zarządu z działalności w roku 2019) w najbliższej przyszłości nie występują zagrożenia dla kontynuowania działalności.
- W zakresie oceny parametrów systemu kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem compliance, audytu, raportowania finansowego i działalności operacyjnej Rada Nadzorcza wskazuje, że w obecnej strukturze Spółki to Zarząd odpowiada za kontrolowanie jej działalności operacyjnej, w tym kontrolowanie wewnętrznych procesów jej działalności, wraz z procesami zarządzania ryzykiem. Wobec dokonanych podczas przeprowadzonego w dniu 28 września 2017 r. Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki INPRO S.A. zmian statutu Spółki powodowanych wymogami ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym – Dz.U. z 2017 r. nr 1089, obecnie w Spółce funkcjonuje wyodrębniony Komitet Audytu. Regulaminu Komitetu Audytu został uchwalony Uchwałą nr 25/2017 Rady Nadzorczej INPRO S.A z dnia 12 października 2017 roku. W Spółce powołano Komitetu Audytu, w skład którego wchodzi członkowie Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza wskazuje, że w Spółce poza powyższymi nie istnieją jednak sformalizowane procedury, systemy (instrukcje) oraz wyspecjalizowane jednostki zarządzania procesami kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem, compliance. W ocenie Rady Nadzorczej wielkość i przedmiot działalności Spółki powoduje, że obecny system kontroli i audytu oraz zarządzania ryzykiem uznaje za wystarczający. Spółka stosuje mechanizmy kontrolne i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych, w tym Komitet Audytu opracował i wdrożył polityki i procedury wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzania badania. 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 (za lata 2007-2015 oraz od roku 2018), analizą finansową, controllingiem, sporządzaniem budżetów. Zadania te są przypisane do kompetencji poszczególnych pracowników Działu Finansowo - Księgowego. Działem kieruje Główna Księgowa i zarazem Dyrektor Finansowy oraz Prokurent Spółki. Sprawozdania skonsolidowane za lata 2016 i 2017 sporządzane były na podstawie materiałów przygotowanych przez Dział Finansowo – Księgowy przez jednostkę zewnętrzną. 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 / Prokurentów 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 1994 r. o rachunkowości, rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 25 września 2009 r. w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki, zakłady ubezpieczeń i zakłady reasekuracji skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych oraz z Kodeksem Spółek Handlowych. Spółka na bieżąco przedstawia i raportuje wyniki zgodnie z przepisami prawa, w tym zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych a także na podstawie rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa nie będącego państwem członkowskim (Dz.U.2018.757.), a także z wymogami Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady

(UE) NR 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie nadużyć na rynku (rozporządzenie w sprawie nadużyć na rynku) oraz uchylające dyrektywę 2003/6/WE Parlamentu Europejskiego i Rady i dyrektywy Komisji 2003/124/WE, 2003/125/WE i 2004/72/WE (zwane też MAR). W Spółce obowiązuje również ustalona przez Spółkę Polityka rachunkowości, zawierająca m.in.: określenie roku obrotowego i wchodzących w jego skład okresów sprawozdawczych, określenie sposobu prowadzenia ksiąg rachunkowych (zakładowy plan kont, wykaz ksiąg rachunkowych, opis systemu przetwarzania danych), określenie systemu służącego ochronie danych i ich zbiorów, w tym dowodów księgowych, ksiąg rachunkowych i innych dokumentów stanowiących podstawę dokonywania w nich zapisów. Księgowość Spółki jest prowadzona przy pomocy programu księgowego Comarch ERP Optima. Dostęp do danych programu mają wyznaczone osoby. Program ten jest wykorzystywany do księgowania, sporządzania analiz, zestawień, sprawozdań finansowych i innych. Każdego miesiąca dane uzyskane dzięki programowi księgowemu są analizowane, a następnie na podstawie tych analiz podejmowane są decyzje w procesie zarządzania ryzykiem. Sprawozdania finansowe (roczne, półroczne – jednostkowe i skonsolidowane) są poddawane badaniu (przeglądowi) przez niezależnego audytora – biegłego rewidenta. Niezależne od powyższego na rzecz Spółki wykonuje usługi niezależna kancelaria prawna, która weryfikuje podane jej ocenie działania spółki pod względem zgodności z przepisami prawa. Spółka posiada także umowę z biurem doradztwa podatkowego. Mając na uwadze powyższe w ocenie Rady Nadzorczej opisane systemy kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem oraz compliance w dotychczasowym ich stosowaniu pozytywnie zweryfikowało ich skuteczność i adekwatność tych procesów do zakresu działalności Spółki. Tym samym Rada Nadzorcza powyżej opisane procesy zarządzania i audytu uważa za wystarczające dla zapewnienia prawidłowej działalności Spółki i zabezpieczenia interesów jej akcjonariuszy i nie widzi obecnie potrzeby wydzielenia organizacyjnego i funkcyjnego odrębnej komórki audytu wewnętrznego. Rada Nadzorcza wskazuje także, że obecnie opracowywana jest przez Zarząd Polityka wynagrodzeń członków zarządu i rady nadzorczej Inpro S.A. , która zostanie poddana pod głosowanie na najbliższym Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki i tym samym wypełnienia dyspozycji *art. 36 ustawy z dnia 16 października 2019 r. o zmianie ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U.2019.2217) i znowelizowanych mocą tej ustawy przepisów ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych.*

W zakresie oceny Rady Nadzorczej INPRO SA na temat sposobu wypełniania przez Spółkę obowiązków informacyjnych dotyczących stosowania zasad ładu korporacyjnego określonych w Regulaminie Giełdy oraz przepisach dotyczących informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych należy wskazać, że po przeanalizowaniu treści zamieszczonych na stronie internetowej Spółki (<http://www.inpro.com.pl/>) w połączeniu z wiedzą Rady Nadzorczej na temat działalności spółki, w roku 2019 jak i obecnie, Spółka prawidłowo raportuje informacje, które zgodnie z ustawą z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego

systemu obrotu oraz o spółkach publicznych oraz rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa nie będącego państwem członkowskim (Dz.U.2018.757.), a także regulacjami i regulaminami Giełdy Papierów Wartościowych powinny być przekazywane przez Spółkę INPRO S.A. jako spółkę publiczną oraz wymogami Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) NR 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie nadużyć na rynku (rozporządzenie w sprawie nadużyć na rynku) oraz uchylające dyrektywę 2003/6/WE Parlamentu Europejskiego i Rady i dyrektywy Komisji 2003/124/WE, 2003/125/WE i 2004/72/WE. Analiza raportów dokonana przez Radę Nadzorczą wskazuje, że treści raportów były zgodne ze stanem faktycznym przekazywanych w nich informacji oraz były przekazywane terminowo zgodnie z obowiązującymi regulacjami prawnymi. Rada Nadzorcza nie zauważyła uchybień w tym zakresie. Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia także wyjaśnienia Spółki w zakresie niestosowania przez nią określonych zasad ładu korporacyjnego publikowanych w raporcie rocznym, które zawierają logiczne uzasadnienia przesłanek, jakimi kierowała się Spółka przy podejmowaniu decyzji o ich nie stosowaniu, które były oparte o prawidłowo ustalony stan faktyczny opisywanych relacji. Również ocena wpływu niestosowania danych opisywanych w raportach Spółki zasad ładu korporacyjnego jest prawidłowa i nie stwarza ryzyk dla działalności Spółki oraz bezpieczeństwa akcjonariuszy.

Prawidłowość raportowania dotyczy zarówno przedmiotu jak i zakresu tych raportów. Nadto, Spółka zgodnie z wyrażoną w zasadzie I.Z.1.13 dokumentu Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016 publikuje na swojej stronie informacje o stanie stosowania przez nią rekomendacji i zasad zawartych w tym dokumencie.

W zakresie przedstawienia przez Radę Nadzorczą oceny racjonalności podejmowanych przez Spółkę działań sponsoringowych, charytatywnych lub innych o zbliżonym charakterze, Rada Nadzorcza wskazuje, że Spółka nie posiada regulaminu podejmowania działań o powyżej opisanym charakterze. Spółka podejmuje jednak działania sponsoringowe / charytatywne, które ukierunkowane są głównie na pomoc osobom indywidualnym i różnorodnym organizacjom, takim jak szkoły, ochotnicza straż pożarna, organizacje i fundacje prospołeczne. Zgodnie z praktyką przyjętą przez Spółkę decyzje o przeznaczeniu środków Spółki na dany cel podejmowane są przez Zarząd na podstawie indywidualnych wniosków o dofinansowanie złożonych przez zainteresowane podmioty. Pomoc w przedmiotowym zakresie ma zasięg lokalny i nieznaczny wymiar – w 2019 roku Spółka przekazała około 86 tys. zł na rzecz około 10 podmiotów.

W zakresie polityki różnorodności Spółka stosownie do zasady nr I.Z.1.15 zamieściła na swojej stronie internetowej (<http://www.inpro.com.pl/>) informację iż spółka nie opracowała i nie realizuje polityki różnorodności, wskazując, iż zasada przewidująca posiadanie przez spółkę polityki różnorodności w odniesieniu do władz spółki oraz jej kluczowych menedżerów, w szczególności w zakresie określenia jej warunków takich jak: płeć, kierunek wykształcenia, wiek, doświadczenie zawodowe, a także celów stosowanej polityki różnorodności, nie jest stosowana, albowiem wszelkie decyzje personalne, dotyczące



każdego szczebla zatrudnienia w Spółce, podejmowane są na podstawie indywidualnych kwalifikacji i umiejętności poszczególnych osób, z poszanowaniem równych szans każdej z osób bez względu na jej płeć lub wiek. Nadto, obowiązujące regulacje związane z wyborem członów władz spółki, powoływanych zawsze przez organy kolegalne, to jest: (i) w wypadku członków zarządu wybór dokonywany jest przez Radę Nadzorczą, zaś (ii) w wypadku członków Rady Nadzorczej wyboru dokonuje Walne Zgromadzenie, w ocenie Spółki stanowi prawidłową i wystarczającą regulację dotyczącą prawidłowej i niezależnej oceny kandydatów przy zastosowaniu obiektywnych merytorycznych kryteriów bez względu na płeć lub wiek kandydata. Także dobór i zatrudnianie kadry menadżerskiej dokonywane jest przez Zarząd na podstawie powyżej określonych merytorycznych zasad wyboru opartych o kwalifikacje i kompetencje danej osoby. Rada Nadzorcza podziela takie stanowisko Spółki co do braku potrzeby opracowania i wdrożenia w Spółce INPRO S.A. polityki różnorodności.

Rada Nadzorcza wskazuje także, że w związku z implementacją dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady nr 2014/95/UE z dnia 22 października 2014 r. zmieniająca dyrektywę 2013/34/UE w odniesieniu do ujawniania informacji niefinansowych i informacji dotyczących różnorodności przez niektóre duże jednostki oraz grupy Spółka INPRO S.A. nie przekazuje obecnie wymaganych postanowieniami tej dyrektywy danych z uwagi na fakt, iż obecnie Spółka INPRO S.A. nie spełnia przewidzianych tymi przepisami kryteriów do objęcia spółki wymogami przekazywania takich raportów.

Jak powyżej nadmieniono, w związku z obowiązkami wynikającymi z ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym – Dz.U. z 2017 r. nr 1089, obecnie w Spółce funkcjonuje wyodrębniony Komitet Audytu. W tym celu podczas przeprowadzonego w dniu 28 września 2017 r. Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki INPRO S.A. dokonano zmian statutu spółki uprawniając i powierzając Radzie Nadzorczej kompetencję do opracowania i wdrożenia Regulaminu Komitetu Audytu, który został uchwalony Uchwałą nr 25/2017 Rady Nadzorczej INPRO S.A z dnia 12 października 2017 roku. W tym samym dniu Rada Nadzorcza powołała Spółce Komitetu Audytu, w skład którego wchodzi członkowie Rady Nadzorczej.

1. Jerzy Glanc

2. Krzysztof Gąsak

3. Łukasz Maraszek

4. Wojciech Stefaniak

5. Szymon Lewiński

