

Sprawozdanie Zarządu z działalności

Instal Kraków S.A.

w 2018 roku

1. Dane ogólne

| | |
|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| Nazwa | Instal Kraków Spółka Akcyjna (dalej „Spółka”) |
| Skrócona nazwa | Instal Kraków S.A. |
| Siedziba | ul. Konstantego Brandla 1 30 – 732 Kraków, Polska |
| Numery telekomunikacyjne | tel. (012) 653 23 47, 652 21 01 fax. (012) 653 21 97 |
| Statystyczny numer identyfikacyjny (REGON) | 350564042 |
| Numer Identyfikacji Podatkowej (NIP) | 679-008-54-87 |
| Czas trwania Spółki | Zgodnie z § 6 Statutu czas trwania Spółki jest nieograniczony. |

2. Historia Spółki

Spółka powstała w wyniku przekształcenia w 1998 roku w spółkę akcyjną spółki „INSTAL” KRAKÓW spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, która została założona w 1992 roku przez pracowników zlikwidowanego, decyzją Organu Założycielskiego, przedsiębiorstwa państwowego pod nazwą Przedsiębiorstwo Instalacji Przemysłowych „INSTAL” w Krakowie (P.I.P. INSTAL). Przedsiębiorstwo państwowe zostało utworzone w 1950 roku, zarządzeniem Ministra Budownictwa, a następnie, w 1992 roku, w zarządzeniu Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa, uznane za zlikwidowane. „INSTAL” KRAKÓW spółka z ograniczoną odpowiedzialnością przyjęła w 1992 roku w leasing składniki materialne i niematerialne P.I.P. INSTAL, a następnie, w wykonaniu postanowień umowy leasingu, składniki te nabyła w 1996 roku, na podstawie umowy sprzedaży. Tym samym historia posiadanej wiedzy, zdobytych doświadczeń i kompetencji Spółki sięga lat 50-tych ubiegłego wieku. Od 28 kwietnia 1999 roku akcje Instal Kraków S.A. są notowane na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie. Cena akcji w chwili debiutu wynosiła 4,50 zł. Od tego czasu notowania Instal Kraków S.A. ulegały wahaniom, dochodząc w szczycie hossy, w 2007 roku, do najwyższej wartości 48,30 zł. W dniu 31.12.2018 roku kurs zamknięcia wyniósł 13,45 zł.

3. Opis organizacji Grupy Kapitałowej Instal Kraków S.A.

3.1. Grupa Kapitałowa Instal Kraków S.A. składa się z następujących jednostek:

- Instal Kraków Spółka Akcyjna z siedzibą w Krakowie, ul. K. Brandla 1 – jednostka dominująca.
- Frapol Spółka z o.o. z siedzibą w Krakowie, ulica Mierzeja Wiślana 8 – podmiot zależny.
- BTH Instalacje Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie – podmiot współzależny.
- Biprowumet Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, ul. Krowoderskich Zuchów – podmiot stowarzyszony.

3.2. Jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej emitenta objęte konsolidacją:

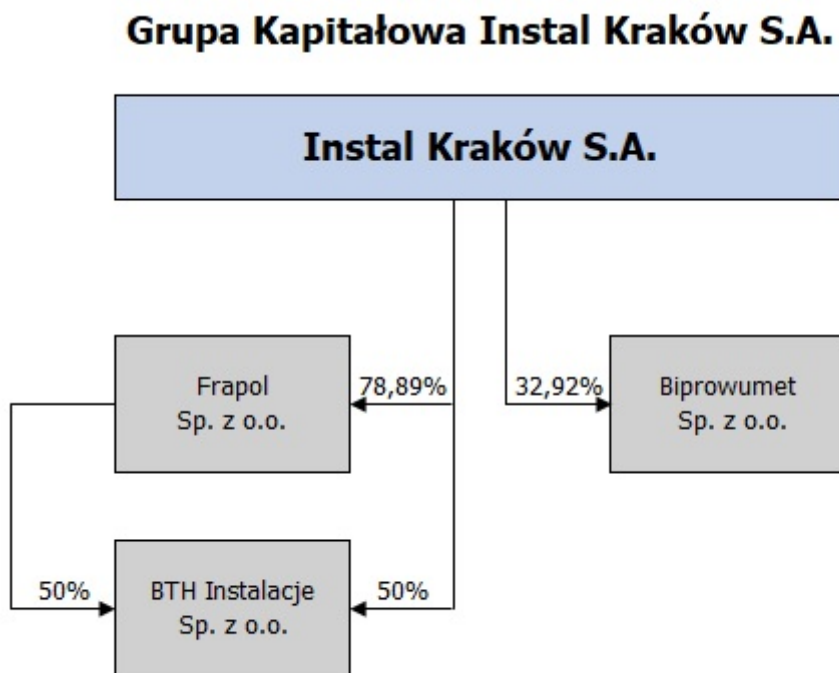
- Instal Kraków S.A.

- Frapol Spółka z o.o.
- BTH Instalacje Sp. z o.o.

3.3. Jednostki stowarzyszone:

- Biprowumet Sp. z o.o.

3.4. Struktura organizacyjna Grupy Kapitałowej Instal Kraków S.A.



4. Opis działalności gospodarczej Spółki, w tym informacje o podstawowych produktach i towarach wraz z ich określeniem wartościowym i ilościowym oraz udziałem w sprzedaży ogółem.

Zgodnie z podziałem sektorowym stosowanym przez GPW, Spółka zaliczana jest do sektora Budownictwo przemysłowe. Jako jednostka dominująca, tworzy, wraz z jednostkami zależnymi, to jest spółką Frapol sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, spółką BTH Instalacje Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie oraz jednostką stowarzyszoną Biprowumet Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Grupę Kapitałową Instal Kraków S.A. (dalej również „Grupa Kapitałowa”).

Obecnie działalność Spółki koncentruje się w obszarze usług budowlano-montażowych (w tym sprzedaż usług budowlano-montażowych na rynku niemieckim), działalności deweloperskiej (w tym zarządzanie, najem oraz dzierżawa posiadanych nieruchomości) oraz produkcji przemysłowej, realizowanej we własnych zakładach, zlokalizowanych w Krakowie i Oświęcimiu. Dodatkowo, Spółka świadczy usługi wynajmu sprzętu i środków transportu, badań i szkoleń z zakresu spawalnictwa.

Podstawowy przedmiot działalności Spółki wskazany w Statucie, sklasyfikowany jest w PKD.41.20.Z i obejmuje roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych (zaprezentowany we Wprowadzeniu do sprawozdania finansowego, pkt. 1).

Spółka posiada wdrożony Zintegrowany System Zarządzania zgodny z normami PN-EN ISO 9001; PN-EN ISO 14001; PN-N 18001 oraz wymaganiami AQAP 2120:2009.

Przychody netto ze sprzedaży Spółki w 2018 roku wyniosły 297.791 tys. zł, i były o 18,8% wyższe od przychodów uzyskanych w 2017 roku, które wyniosły 250.621 tys. zł. Zysk netto wypracowany przez Spółkę w 2018 roku wyniósł 27.444 tys. zł, i był o 58,4% wyższy od zysku netto za 2017 rok.

Sprzedaż Instal Kraków S.A. realizowana jest w następujących segmentach działalności:

- segment budowlano-montażowy;

- segment deweloperski;
- segment zagraniczny;
- segment produkcji ciężkiej;
- segment pozostałej działalności.

Segment zagraniczny został wyodrębniony z uwagi na terytorium i związaną z tym specyfikę realizowanej tam działalności. Wyodrębnienie segmentów operacyjnych w kraju wynika ze zróżnicowania wytwarzanych produktów i świadczonych usług, wymagających odmiennych technologii, zasobów oraz podejścia do realizacji.

4.1. Segment budowlano-montażowy

Segment budowlano-montażowy jest segmentem działalności skierowanej przez Spółkę głównie do klientów instytucjonalnych oraz biznesowych (jednostek samorządowych, przedsiębiorstw państwowych i prywatnych), polegającej na świadczeniu usług budowlano-montażowych i projektowych, przede wszystkim w systemie generalnego wykonawstwa, a w niektórych przypadkach, jako podwykonawca. Główne zlecenia realizowane są w sektorze energetycznym, gospodarki wodno-ściekowej, budownictwa ogólnego oraz specjalistycznych instalacji technologicznych. Spółka realizuje kompleksowe wykonawstwo przedsięwzięć w zakresie technologii i instalacji dla uzdatniania wody przemysłowej i komunalnej, oczyszczania ścieków oraz kanalizacji, instalacji przemysłowych dla sektora energetycznego, instalacji dla ciepłownictwa i ogrzewnictwa, instalacji oczyszczania spalin, instalacji paliwowych oraz wiele innych rodzajów instalacji przemysłowych. Większość przychodów w tym segmencie, na rynku krajowym, Spółka osiąga z tytułu realizowanych zamówień publicznych.

W 2018 roku realizowane były przez Spółkę roboty w ramach następujących zadań inwestycyjnych:

1. Wykonanie „pod klucz” stacji uzdatniania wody oraz oczyszczalni ścieków w ramach Budowa nowych mocy w technologiach węglowych w Nowe Jaworzno Grupa TAURON sp. z o.o. — budowa bloku energetycznego o mocy 910 MW na parametry nadkrytyczne dla Nowe Jaworzno Grupa TAURON Sp. z o.o.;
2. Budowa Bloku Energetycznego o mocy 910 MW dla Tauron Wytwarzanie EL. JAWORZNO III w zakresie dostawy i montażu kanałów spalin i kanałów powietrza oraz reaktora SCR, na zlecenie E003B7 Sp. z o.o.;
3. Budowa układu wytwarzania i pompowania suspensji wraz z modernizacją zbiorników retencyjnych 1 i 2 w PGE GiEK S.A. Oddział Elektrownia Bełchatów dla Energomontaż Północ Bełchatów Sp. z o.o.;
4. Budowa nowego bloku energetycznego o mocy 460 MW na terenie zakładu Elektrowni Turów - Obiekty gospodarki olejowej dla PGE Górnictwo i Energetyka Konwencjonalna S.A.;
5. Wykonanie „pod klucz” instalacji sprężonego powietrza (sprężarkowni) w ramach projektu Budowa nowych mocy w technologiach węglowych w Nowe Jaworzno Grupa TAURON sp. z o.o. — budowa bloku energetycznego o mocy 910 MW na parametry nadkrytyczne w Nowe Jaworzno Grupa TAURON Sp. z o.o. dla Nowe Jaworzno Grupa TAURON Sp. z o.o.;
6. Dla Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji S.A. w Krakowie: roboty budowlane, montażowe i remontowe w Oczyszczalni Ścieków Płaszów;
7. Rozbudowa i przebudowa bazy paliw w kompleksie wojskowym w Niedźwiedziu dla Rejonowego Zarządu Infrastruktury w Krakowie;
8. Rozbudowa i przebudowa oczyszczalni ścieków w Skoczowie dla Sko-Eko Sp. z o.o.;
9. Budowa Centrum Badawczo-Rozwojowego Pomp Grupa Powen-Wafapomp S.A. w Zabrze dla Grupy Powen-Wafapomp S.A.;
10. Przebudowa pompowni II – ZUW Goczałkowice dla GPW S.A. w Katowicach;
11. Modernizacja osadników wtórnych na OŚ Panewniki w Katowicach oraz Roboty uzupełniające i doposażenie obiektów technologicznych, zaprojektowanie i budowa zbiornika buforowego na Oczyszczalni Ścieków Podlesie w Katowicach dla Katowickiej Infrastruktury Wodociągowo-Kanalizacyjnej Sp. z o.o.;

12. Modernizacja układu napowietrzania reaktora biologicznego w oczyszczalni ścieków Centrum w Mikołowie dla Zakładu Inżynierii Miejskiej Sp. z o.o.;
13. Odtworzenie stacji przygotowania wody zdemineralizowanej SDW w Tauron Wytwarzanie – Oddział Elektrownia Łagisza w Będzinie dla Tauron Wytwarzanie S.A.

4.2. Segment deweloperski

W **Segmentcie deweloperskim**, Spółka realizuje projekty głównie z własnych środków finansowych, unikając w ten sposób obciążania nieruchomości, na których realizowana jest dana inwestycja, prawami rzeczowymi osób trzecich. Oferta Spółki dotyczy wyłącznie rynku krakowskiego i obejmuje sprzedaż mieszkań i lokali niemieszkalnych (miejsca postojowe, garaże, komórki lokatorskie i lokale usługowe) w ramach zrealizowanych projektów deweloperskich, których przedmiotem są osiedla mieszkaniowe oraz zarządzanie i wynajem lub dzierżawę posiadanych nieruchomości. Realizacja danego zamierzenia inwestycyjnego, począwszy od fazy projektowej, do momentu uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, odbywa się z wykorzystaniem potencjału osób trzecich, zatrudnianych po przeprowadzeniu procedury oceny i wyboru ofert, z uwzględnieniem kryterium ceny. Projektowanie Spółka powierza każdorazowo wybranemu, doświadczonemu, posiadającemu wymagane uprawnienia podmiotowi, świadczącemu usługi projektowe. Budowa obiektów realizowana jest przez profesjonalny, sprawdzony podmiot, w systemie generalnego wykonawstwa, z zastrzeżeniem konieczności uzyskania każdorazowo zgody Instal Kraków S.A. na dalsze podzlecenie podwykonawcom części prac. Sprzedaż natomiast realizowana jest przez wyodrębnioną komórkę organizacyjną Spółki. W całym procesie Spółka kładzie nacisk na utrzymanie wysokiego reżimu kosztowego.

Poszczególne przedsięwzięcia deweloperskie realizowane są w podziale na zadania inwestycyjne (etapy). Uzasadnieniem i kryterium podziału są względy ekonomiczne i prawne, w tym zagospodarowanie terenu, możliwości geodezyjnego podziału terenu w oparciu o zapisy MPZP.

W 2018 roku Spółka, w ramach realizowanego przedsięwzięcia deweloperskiego, polegającego na budowie osiedla mieszkaniowego „Nowy Przewóz 5.0” w Krakowie, oddała do użytkowania zadanie inwestycyjne - „Nowy Przewóz 5.0.” Etap II, obejmujące 161 lokali mieszkalnych. W trakcie realizacji jest zadanie inwestycyjne - „Nowy Przewóz 5.0.” Etap III, obejmujące 250 lokali mieszkalnych, które na dzień 31.12.2018 r. osiągnęło fazę wykonywania robót wykończeniowych.

Ponadto, w trakcie realizacji jest osiedle mieszkaniowe przy ul. Domagały w Krakowie. W 2018 r. w budowie były dwa zadania inwestycyjne w ramach wyżej wymienionego przedsięwzięcia, to jest: Etap I oraz Etap III, z których każdy obejmuje 208 lokali mieszkalnych. Rozpoczęcie sprzedaży oraz uzyskanie pozwoleń na użytkowanie przewidziane jest w 2019 roku.

Tabela 1. *Zadania inwestycyjne zakończone (uzyskane pozwolenia na użytkowanie) w 2018 roku*

| Zadanie inwestycyjne | Ilość lokali mieszkalnych |
|--------------------------|---------------------------|
| Nowy Przewóz 5.0 etap II | 161 |

Tabela 2. *Zadania inwestycyjne w budowie na dzień 31.12.2018 roku*

| Zadanie inwestycyjne | Ilość lokali mieszkalnych |
|---------------------------|---------------------------|
| Nowy Przewóz 5.0 etap III | 250 |
| Domagały etap I | 208 |
| Domagały etap III | 208 |
| Łącznie | 666 |

W okresie sprawozdawczym, Spółka zawarła łącznie 360 umów deweloperskich i przedwstępnych oraz 420 umów przenoszących własność lokali mieszkalnych. Poziom przychodów w segmencie deweloperskim w 2018 roku uwzględnia zawarcie wskazanych powyżej 420 umów przenoszących własność (przekazanych lokali).

Tabela 3. *Zestawienie ilości umów deweloperskich i przedwstępnych zawartych w 2018 roku*

| Zadanie inwestycyjne | Umowy przedwstępne | Umowy deweloperskie |
|----------------------|--------------------|---------------------|
|----------------------|--------------------|---------------------|

| | | |
|---------------------------|------------|------------|
| Sołtysowska Park Etap II | 1 | 0 |
| Nowy Przewóz 5.0 Etap I | 97 | 0 |
| Nowy Przewóz 5.0 Etap II | 6 | 103 |
| Nowy Przewóz 5.0 Etap III | 0 | 153 |
| Suma | 104 | 256 |
| Łącznie | 360 | |

Tabela 4. Zestawienie ilości umów przenoszących własność zawartych w 2018 roku

| Zadanie inwestycyjne | Umowy przenoszące własność |
|------------------------------|----------------------------|
| Sołtysowska Park Etap I i II | 43 |
| Nowy Przewóz 5.0 Etap I | 275 |
| Nowy Przewóz 5.0 Etap II | 102 |
| Łącznie | 420 |

4.3. Segment zagraniczny

Segment zagraniczny Spółka realizuje wyłącznie jako podwykonawca innych podmiotów, działając poprzez samodzielny oddział z siedzibą w Moers. Wykorzystując swoje wieloletnie doświadczenie, Spółka oferuje usługi w robotach montażowych i remontowych, w zakresie urządzeń i instalacji technologicznych w elektrowniach i zakładach przemysłowych, instalacji klimatyzacji i wentylacji, instalacji ogrzewania i sanitarnych, centrali ciepłych, instalacji gazów technicznych, montażu i prefabrykacji konstrukcji stalowych, prac spawalniczych oraz usług mechanicznej obróbki odlewów żeliwnych.

4.4. Segment produkcji ciężkiej

Segment produkcji ciężkiej jest segmentem działalności Spółki polegającej na wytwarzaniu (z wykorzystaniem różnego rodzaju materiałów, począwszy od zwykłych stali węglowych poprzez stale stopowe nierdzewne, kwasoodporne, żaroodporne, do tworzyw sztucznych) konstrukcji dla budownictwa przemysłowego, obejmującej wykonawstwo urządzeń i prefabrykatów do wymiennikowni, kotłowni, stacji uzdatniania wody, oczyszczalni ścieków, instalacji wentylacyjnych, klimatyzacyjnych, odpylających, hydroforowni i przepompowni, instalacji odsiarczania i odazotowania spalin, instalacji technologicznych sanitarnych, konstrukcji stalowych oraz elementów instalacji według indywidualnych projektów dostarczanych przez zamawiających. Zakłady produkcyjne, jako dostawcy, wspierają jednocześnie swoimi produktami działalność budowlano-montażową Spółki. Spółka ma własne laboratorium, posiadające uznanie Urzędu Dozoru Technicznego, stanowiące potwierdzenie spełnienia wymagań normy PN-EN ISO/IEC 17025, w którym wykonywane są badania niszczące i nieniszczące złączy spawanych oraz materiałów hutniczych. Personel wykonujący powyższe badania posiada wieloletnie doświadczenie, potwierdzone certyfikatami kompetencji w stopniu 2, wg normy EN ISO 9712.

4.5. Segment pozostałej działalności

Segment pozostałej działalności stanowią usługi, realizowane przez funkcjonujący w Spółce Zakład Sprzętu i Transportu, Zakład Techniczno-eksploatacyjny oraz Dział Zapewnienia Jakości i Spawalnictwa. Usługi świadczone przez jednostki z tego segmentu skierowane są zarówno do klientów instytucjonalnych, jak i indywidualnych. W tym obszarze, Spółka prowadzi między innymi, na terenie własnych zakładów produkcyjnych, badania złączy spawanych oraz działalność szkoleniową, organizując kursy spawalnictwa oraz egzaminy spawaczy, pozwalające zdobyć wiedzę teoretyczną i praktyczną oraz umiejętności manualne, zdać egzamin i uzyskać uprawnienia, kwalifikujące spawaczy do wykonywania połączeń spawanych na terenie Unii Europejskiej, a także świadczy usługi wynajmu środków sprzętowo-transportowych. Jest to marginalna działalność, będąca źródłem przychodów nieprzekraczających 1%.

Tabela 5. Usługi i produkty dostarczane przez Spółkę w poszczególnych segmentach operacyjnych:

| Segment | Produkty i usługi |
|---------|-------------------|
|---------|-------------------|

| | |
|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Segment budowlano-montażowy | <ul style="list-style-type: none"> • wykonanie „pod klucz” obiektów przemysłowych, handlowych, sportowych, użyteczności publicznej; • wykonanie specjalistycznych instalacji dla sektora energetycznego, to jest odsiarczania, odazotowania, odpopielania, odżużlenia, transportu pneumatycznego; • wykonawstwo i modernizacje oczyszczalni ścieków komunalnych i zakładowych; • wykonawstwo suszarni osadów oraz instalacji termicznej przeróbki odpadów; • wykonawstwo i modernizacje zakładów uzdatniania wody dla celów komunalnych i przemysłowych, wykonawstwo ujęć wody; • wykonawstwo i modernizacje stacji demineralizacji wody; • wykonawstwo instalacji produkcji ozonu i ozonowania wody, pompowni i chlorowni; • wykonawstwo instalacji technologicznych, sanitarnych i przemysłowych; • wykonawstwo stacji redukcyjnych gazów technicznych i gazu ziemnego; • wykonawstwo wymiennikowni i kompaktowych węzłów cieplnych, kotłowni gazowo-olejowych, systemów wykorzystania biogazu; • wykonawstwo sieci cieplnych z rur preizolowanych; • wykonawstwo instalacji sprężonego powietrza, próżni, transportu pneumatycznego; • dostawa oraz montaż instalacji wentylacji i klimatyzacji w obiektach przemysłowych i użyteczności publicznej. |
| Segment deweloperski | <ul style="list-style-type: none"> • sprzedaż mieszkań i lokali niemieszkalnych (miejsca postojowe, garaże, komórki lokatorskie i lokale usługowe) w ramach zrealizowanych projektów deweloperskich, obejmujących osiedla mieszkaniowe; • zarządzanie i wynajem lub dzierżawa posiadanych nieruchomości. |
| Segment zagraniczny | <ul style="list-style-type: none"> • remonty oraz montaż urządzeń i instalacji technologicznych w elektrowniach i zakładach przemysłowych; • montaż instalacji klimatyzacji i wentylacji; • montaż instalacji ogrzewania i innych instalacji sanitarnych; • montaż centrali cieplnych; • montaż instalacji gazów technicznych; • montaż i prefabrykacja konstrukcji stalowych; • prace spawalnicze; • usługi mechanicznej obróbki odlewów żeliwnych. |
| Segment produkcji ciężkiej | <ul style="list-style-type: none"> • zbiorniki magazynowania, silosy; • zgarniacze osadu i mieszadła prętowe; • wymienniki różnych konstrukcji; • elementy instalacji wentylacyjnych, klimatyzacyjnych, odpylających; • elementy instalacji odsiarczania i odazotowania spalin; • maszyny i urządzenia dla różnych procesów technologicznych; • rurociągi i urządzenia do transportu mediów; • konstrukcje nośne i wsporcze; • bariery ochronne, podesty i drabiny; |

| | |
|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | <ul style="list-style-type: none"> • elementy instalacji według indywidualnych projektów. |
| Segment pozostałej działalności | <ul style="list-style-type: none"> • wynajem środków sprzętowo-transportowych; • bieżące naprawy elektronarzędzi oraz sprzętu spawalniczego; • prowadzenie szkoleń oraz egzaminów kwalifikacyjnych spawaczy; • wykonywanie badań złączy spawanych w Laboratorium spawalniczym Spółki; • kursy spawalnictwa oraz egzaminy sprawdzające; • badania niszczące i nieniszczące złączy spawanych; • odbiory jakościowe wyrobów (zbiorniki ciśnieniowe, konstrukcje stalowe). |

4.6. Struktura przychodów ze sprzedaży realizowanych przez Spółkę

W poniższej tabeli przedstawiono przychody Spółki w podziale na segmenty działalności, oraz ich udział w ogólnej sumie przychodów ze sprzedaży (na podstawie Dodatkowych informacji objaśniających do Roczne sprawozdanie finansowe za 2018 rok, pkt 23 Informacje dotyczące segmentów działalności).

| Wyszczególnienie | 2017 rok | | 2018 rok | |
|---------------------------------|----------------|--------------|----------------|--------------|
| | w tys. zł | w % | w tys. zł | w % |
| Segment budowlano-montażowy | 95 912 | 38,3 | 118 210 | 39,7 |
| Segment deweloperski | 100 213 | 40,0 | 121 516 | 40,8 |
| Segment zagraniczny | 46 323 | 18,5 | 47 704 | 16,0 |
| Segment produkcji ciężkiej | 6 434 | 2,6 | 8 599 | 2,9 |
| Segment pozostałej działalności | 1 739 | 0,7 | 1 762 | 0,6 |
| RAZEM SPRZEDAŻ | 250 621 | 100,0 | 297 791 | 100,0 |

4.7. Informacje o zmianach rynków zbytu, z podziałem na krajowe i zagraniczne oraz dostawcach towarów i usług.

W 2018 roku Spółka nadal osiągała przychody ze sprzedaży głównie na rynku polskim. Stanowiły one 84% przychodów ze sprzedaży ogółem, i były wyższe o 22,4% w porównaniu do ubiegłego roku. Oferta asortymentowa Spółki skierowana jest do szerokiej gamy odbiorców i zawiera pozycje, które mają zastosowanie w wielu gałęziach przemysłu oraz w obiektach użyteczności publicznej. Oferta produktowa w segmencie deweloperskim, obejmująca sprzedaż mieszkań i lokali niemieszkalnych (miejsca postojowe, garaże, komórki lokatorskie i lokale usługowe) skierowana jest głównie do konsumentów.

Przychody ze sprzedaży w segmencie zagranicznym osiągnięte w 2018 roku wyniosły 47.704 tys. zł, i były o 3% wyższe od przychodów w 2017 roku, a ich udział w przychodach ze sprzedaży ogółem wyniósł 16%. Są to przychody osiągnięte z tytułu realizowanych przez Spółkę dostaw towarów i usług na rynku niemieckim.

Głównymi źródłami zaopatrzenia w materiały wykorzystywane w produkcji są:

- zakupy materiałów i urządzeń w kraju;
- zakupy materiałów i urządzeń za granicą;
- produkcja własna.

Ze względu na szeroki asortyment wykorzystywanych materiałów oraz stosowanych urządzeń Spółka korzystała z dostaw od wielu kontrahentów. Działalność Spółki w segmencie budowlano-montażowym jest w znaczącym stopniu realizowana przy udziale dostawców towarów/usług. Zarówno podwykonawcy, jak i

dostawcy urządzeń oraz materiałów, weryfikowani są przed rozpoczęciem realizacji zadania, tak pod kątem sytuacji finansowej, jak również jakości, terminowości, posiadanych certyfikatów, kwalifikacji kadry, przestrzegania przepisów ochrony środowiska, BHP i wdrożonych systemów zarządzania, a następnie poddawani wymaganym kontrolom na etapie wykonawstwa. W segmencie deweloperskim, realizacja danego projektu, począwszy od fazy projektowej, do momentu uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, odbywa się z wykorzystaniem potencjału osób trzecich. O wyborze generalnego wykonawcy dla poszczególnych zadań inwestycyjnych Spółka każdorazowo informuje raportem bieżącym, uznając zawarte w tym zakresie umowy za znaczące. Sprzedaż natomiast realizowana jest przez wyodrębnioną komórkę organizacyjną Spółki.

Instal Kraków S.A. w 2018 roku realizowała w segmencie działalności budowlano-montażowej sprzedaż dla wielu inwestorów. Największe obroty Instal Kraków S.A. zanotowała w relacji z Nowe Jaworzno Grupa TAURON sp. z o.o., wartość sprzedaży przekroczyła 10% wartości sprzedaży ogółem i wyniosła 41 mln zł.

5. Informacja o umowach znaczących dla Spółki, w tym dotyczących ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji.

5.1. Znaczące umowy

W 2018 roku Spółka zawarła następujące znaczące umowy:

- W dniu 14.02.2018 roku Zarząd Instal Kraków S.A. podpisał umowę, na mocy której Krakbau S.A. z siedzibą w Krakowie przyjmuje do realizacji Inwestycję polegającą na kompleksowym wykonaniu budynków mieszkalnych wielorodzinnych o numerach 11A, 12B, 13B, 14B, 15B, 16A, wraz z garażem podziemnym nr 1, będących kolejnym etapem przedsięwzięcia pod nazwą „Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z lokalami usługowymi, garażami i z miejscami postojowymi, dojazdami oraz infrastrukturą techniczną” przy ul. Domagały w Krakowie. Termin zakończenia realizacji umowy określony został na 31.08.2019 roku, natomiast wartość umowy wyniosła 32,5 mln zł netto. (RB 4/2018).
- W dniu 23.07.2018 roku Zarząd Spółki podpisał z TAURON Wytwarzanie S.A. (dalej „TAURON”) umowę, na mocy której Spółka zobowiązuje się wykonać na rzecz TAURON zadanie pn. „Odtworzenie stacji przygotowania wody zdemineralizowanej SDW w TAURON Wytwarzanie S.A. - Oddział Elektrownia Łągisza w Będzinie” (dalej "Umowa"). Wartość Umowy wynosi 49 mln zł brutto, natomiast termin jej realizacji określony został na 24.01.2020 roku. (RB19/2018).

5.2. Umowy ubezpieczeniowe

W raportowanym okresie Spółka była stroną następujących rodzajów umów ubezpieczenia:

- odpowiedzialności cywilnej zarówno deliktowej jak i kontraktowej z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej;
- odpowiedzialności cywilnej pracodawcy wobec pracownika;
- odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone podczas prac ładunkowych;
- odpowiedzialności cywilnej przewoźnika w ruchu krajowym;
- ubezpieczenie wszystkich ryzyk budowlanych;
- ubezpieczenie mienia od ognia i innych zdarzeń losowych;
- ubezpieczenie mienia od kradzieży z włamaniem i rabunku;
- ubezpieczenia samochodowe OC, AC, NNW.

6. Informacja o zmianach w powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych emitenta z innymi podmiotami.

W 2018 roku nie było istotnych zmian w powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych Spółki z innymi podmiotami.

7. Wskazanie skutków zmian w strukturze jednostki gospodarczej, w tym w wyniku połączenia jednostek gospodarczych, przejęcia lub sprzedaży jednostek grupy kapitałowej, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności.

W okresie objętym niniejszym raportem nie miały miejsca zmiany w strukturze emitenta.

8. Informacje o transakcjach zawartych przez emitenta lub jednostkę od niego zależną z podmiotami powiązаныmi na innych warunkach niż rynkowe, wraz z ich kwotami oraz informacjami określającymi charakter tych transakcji.

Spółka oraz jednostki od niej zależne nie zawierały z podmiotami powiązаныmi transakcji na warunkach innych niż rynkowe.

9. Informacje o udzieleniu przez emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji - łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji stanowi równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych emitenta, z określeniem nazwy (firmy) podmiotu, któremu zostały udzielone poręczenia lub gwarancje, łącznej kwoty kredytów lub pożyczek, która w całości lub w określonej części została odpowiednio poręczona lub gwarantowana, okresu, na jaki zostały udzielone poręczenia lub gwarancje, warunków finansowych, na jakich poręczenia lub gwarancje zostały udzielone, z określeniem wynagrodzenia emitenta lub jednostki od niego zależnej za udzielenie poręczeń lub gwarancji oraz charakteru powiązań istniejących pomiędzy emitentem a podmiotem, który zaciągnął kredyty lub pożyczki.

W 2018 roku Instal Kraków S.A., nie udzielała poręczeń kredytu, pożyczki ani gwarancji jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu na kwotę przekraczającą 10% kapitałów własnych emitenta.

10. Informacje o zaciągniętych kredytach, umowach pożyczek oraz o udzielonych poręczeniach i gwarancjach według stanu na 31.12.2018 roku.

10.1. Umowy kredytowe

Na dzień 31.12.2018 roku Instal Kraków S.A. posiadała podpisane następujące umowy kredytowe:

- a) Umowa z PKO BP S.A. z siedzibą w Warszawie, Regionalny Oddział Korporacyjny Kraków o limit kredytowy wielocelowy w ramach którego bank udzielił kredytu odnawialnego w rachunku bieżącym w walucie PLN i/lub w rachunku walutowym w walucie EUR do wysokości 30 mln zł, przeznaczony na finansowanie bieżącej działalności z terminem wymagalności 08.02.2020 roku. Oprocentowanie kredytu wynosi WIBOR 1M + marża dla PLN, oraz EURIBOR 1M + marża dla EUR.

Na 31.12.2018 roku Spółka nie posiadała zadłużenia z tego tytułu.

- b) Umowa z Bankiem Commerzbank Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main o kredyt obrotowy krótkoterminowy w wysokości 3 mln EUR przeznaczony na finansowanie bieżącej działalności oraz gwarancje, wspólnie dla Instal Kraków S.A. Oddział w Niemczech i Frapol Sp. z o.o. Oddział w Niemczech, z limitami:

– w kwocie 1 mln EUR na finansowanie bieżącej działalności z terminem wymagalności 31.03.2021 roku. Oprocentowanie kredytu wynosi 1,2% p.a.

– w kwocie 2 mln EUR (łącznie z awalami) – limit na gwarancje dobrego wykonania kontaktów.

Wykorzystanie kredytu na 31.12.2018 wyniosło 1.493 tys. EUR (6.457 tys. zł).

10.2. Umowy pożyczek

W okresie sprawozdawczym Spółka nie zawierała żadnych umów pożyczek.

10.3. Otrzymane i udzielone poręczenia

W 2018 roku Spółka nie otrzymała ani nie udzielała poręczeń.

10.4. Informacje o gwarancjach (pozycje pozabilansowe)

Na dzień 31.12.2018 roku na zlecenie Instal Kraków S.A. wystawione były następujące gwarancje:

- a) Gwarancje PKO BP S.A. - są to gwarancje bankowe wystawione przez PKO BP S.A., a następnie przekazane kontrahentom. Łączna wartość wystawionych gwarancji wyniosła na dzień 31.12.2018 roku 41.237 tys. zł.
- b) Gwarancje STU ERGO HESTIA S.A. - są to gwarancje bankowe wystawione przez STU ERGO HESTIA S.A., a następnie przekazane kontrahentom. Łączna wartość wystawionych gwarancji wyniosła na dzień 31.12.2018 roku 327 tys. zł.
- c) Gwarancje mBank S.A. - są to gwarancje bankowe wystawione przez mBank S.A., a następnie przekazane kontrahentom. Łączna wartość wystawionych gwarancji wyniosła na dzień 31.12.2018 roku 4.233 tys. zł.
- d) Gwarancje PZU S.A. - są to gwarancje bankowe wystawione przez PZU S.A., a następnie przekazane kontrahentom. Łączna wartość wystawionych gwarancji wyniosła na dzień 31.12.2018 roku 1.386 tys. zł.
- e) Gwarancje TU Allianz Polska S.A. – są to gwarancje dobrego wykonania, kaucje gwarancyjne, gwarancje spłaty zaliczki i gwarancje wadialne wystawione przez TU Allianz, a następnie przekazane kontrahentom. Łączna wartość wystawionych gwarancji wyniosła na dzień 31.12.2018 roku 38 tys. zł.
- f) Gwarancje Commerzbank Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main – są to gwarancje bankowe wystawione przez Commerzbank Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main, a następnie przekazane kontrahentom. Łączna wartość wystawionych gwarancji wyniosła na dzień 31.12.2018 roku 1.189 tys. EUR.
- g) Gwarancja mBank S.A. – jest to gwarancja będąca zabezpieczeniem limitu na gwarancje (opisanego w pkt. 10.4.f) i limitu kredytowego Commerzbank Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main (opisanego w pkt. 10.1.b). Wartość wystawionej gwarancji wyniosła 3.000 tys. EUR.

11. Informacje o udzielonych pożyczkach i gwarancjach ze szczególnym uwzględnieniem pożyczek i gwarancji udzielonych jednostkom powiązanim według stanu na 31.12.2018 roku.**11.1. Udzielone pożyczki**

Na dzień 31.12.2018 roku Spółka nie posiadała żadnych podpisanych umów o udzielenie pożyczki.

11.2. Udzielone gwarancje

Spółka nie udzielała w 2018 roku gwarancji (również jednostkom powiązanim).

12. Opis wykorzystania przez Instal Kraków S.A. wpływów z emisji.

W 2018 roku Instal Kraków S.A. nie dokonywał emisji papierów wartościowych.

13. Stanowisko Zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok, w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie rocznym w stosunku do wyników prognozowanych.

W okresie sprawozdawczym Spółka nie publikowała prognoz wyników finansowych.

14. Podstawowe wielkości ekonomiczno-finansowe.

(dane w tys. zł)

| Wybrane dane finansowe | 2017 rok | 2018 rok | Zmiana 2018/2017 |
|-----------------------------------------------------------------|----------|----------|---------------------|
| I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów | 250 621 | 297 791 | 118.8% |

| | | | |
|--------------------------------------------------------------------|---------|---------|--------|
| II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej | 23 229 | 31 577 | 135.9% |
| III. Zysk (strata) brutto | 22 599 | 34 085 | 150.8% |
| IV. Zysk (strata) netto | 17 322 | 27 444 | 158.4% |
| V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej | 81 105 | -12 271 | -15.1% |
| VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej | -36 135 | -9 619 | 30.9% |
| VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej | -6 788 | -1 441 | 21.2% |
| VIII. Przepływy pieniężne netto, razem | 38 182 | -23 331 | -54.0% |
| IX. Aktywa, razem | 313 416 | 294 164 | 93.9% |
| X. Aktywa trwałe | 87 792 | 90 138 | 102.7% |
| XI. Aktywa obrotowe | 225 623 | 204 026 | 90.4% |
| XII. Zapasy | 93 692 | 111 148 | 118.6% |
| XIII. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności | 64 126 | 40 332 | 62.9% |
| XIV. Krótkoterminowe aktywa finansowe | 24 547 | 25 423 | 103.6% |
| XV. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 38 407 | 15 144 | 39.4% |
| XVI. Zobowiązania długoterminowe | 4 971 | 4 599 | 92.5% |
| XVII. Zobowiązania krótkoterminowe | 106 323 | 62 467 | 58.8% |
| XVIII. Kapitał własny | 202 122 | 227 098 | 112.4% |

Przychody netto ze sprzedaży Spółki w 2018 roku były o 18,8% wyższe od przychodów za 2017 rok, i wyniosły 297.791 tys. zł. Wzrost przychodów Spółka odnotowała we wszystkich segmentach działalności, z czego w segmencie budowlano-montażowym o 23,2% r/r, w segmencie deweloperskim o 21,3% r/r, w segmencie zagranicznym o 3% r/r, w segmencie produkcji ciężkiej o 33,6% r/r, w segmencie pozostałej działalności o 1,3% r/r.

W segmencie deweloperskim znaczącym czynnikiem w/w wzrostów była kumulacja w I kwartale 2018 roku umów przeniesienia własności lokali mieszkalnych w związku z zakończeniem realizacji kolejnego etapu inwestycji deweloperskiej przy ul. Przewóz w Krakowie oraz z dużym zainteresowaniem klientów w kolejnych kwartałach oferowanymi przez Spółkę lokalami mieszkalnymi w ramach tego przedsięwzięcia.

W segmencie budowlano-montażowym przyrost wynikał z zaawansowania realizacji kontraktów podpisanych w 2017 roku, oraz nowo pozyskanych zamówień.

Wypracowany za 2018 rok zysk netto wyniósł 27.444 tys. zł, i był o 58,4% wyższy od zysku netto za 2017 rok.

Suma bilansowa Spółki na koniec 2018 roku wyniosła 294.164 tys. zł, i była niższa od sumy bilansowej na koniec 2017 roku o 6,1%, kiedy to wyniosła 313.416 tys. zł. Na zmianę sumy bilansowej po stronie aktywów

główny wpływ miała zmiana pozycji Należności z tytułu dostaw i usług, która uległa obniżeniu o 23.794 tys. zł. Znaczącej zmianie uległy również pozycje Zapasów (+17.456 tys. zł) oraz Krótkoterminowe aktywa finansowe oraz Środki pieniężne (-22.387 tys. zł). Spadek pozycji Aktywa finansowe oraz Środki pieniężne został w procesie działalności deweloperskiej w większości zrównoważony przez wzrost poziomu Zapasów (struktura Zapasów przedstawiona została w Nocie objaśniającej N-16). Po stronie pasywów największy spadek odnotowały poziom Zobowiązań krótkoterminowych (-43.856 tys. zł), który to spadek został częściowo zrównoważony przez wzrost poziomu Kapitałów własnych (+24.976 tys. zł), co spowodowało ostatecznie obniżenie sumy bilansowej o 19.252 tys. zł.

Przyrost aktywów w pozycji Zapasów dotyczy przede wszystkim produktów w toku w działalności deweloperskiej (nakłady na budowę poszczególnych przedsięwzięć deweloperskich). Jest to efekt równoległej realizacji w 2018 r. 4 zadań inwestycyjnych. Pozycja Towary, którą stanowią głównie grunty pod realizowanymi inwestycjami deweloperskimi, była na poziomie niższym niż w roku 2017. Przekwalifikowanie nieruchomości inwestycyjnych na towary następuje na podstawie uchwały podjętej przez Zarząd, w związku ze zmianą ich przeznaczenia. Poziom zaangażowania środków finansowych w realizowane inwestycje deweloperskie równoważyły stałe wpływy z bieżącej działalności, przez co Spółka terminowo wywiązywała się ze zobowiązań w trakcie roku obrotowego. Poziom środków finansowych w Spółce utrzymywany był na poziomie wystarczającym do terminowego regulowania zobowiązań prawno-podatkowych, jak i również wobec dostawców materiałów i usług.

Rentowność

| Wskaźnik | Treść ekonomiczna | 2017 rok | 2018 rok |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|
| Rentowność sprzedaży netto | wynik finansowy netto / przychody netto ze sprzedaży produktów i towarów * 100% | 6.91% | 9.22% |
| Rentowność majątku | wynik finansowy netto / aktywa ogółem * 100% | 5.53% | 9.33% |
| Rentowność kapitału własnego | wynik finansowy netto / kapitał własny * 100% | 8.57% | 12.08% |

W 2018 roku Spółka odnotowała znaczący wzrost Zysku netto w porównaniu do 2017 roku, co w połączeniu z niższą niż zysku netto dynamiką Przychodów ze sprzedaży spowodowało wzrost wskaźnika rentowności sprzedaży netto, który wyniósł 9,22%. Podobnie sytuacja ukształtowała się w odniesieniu do wskaźników rentowności majątku i kapitału własnego. Wskaźnik rentowności majątku wzrósł o prawie 70%, z 5,53% w 2017 roku do 9,33% w 2018 roku, natomiast wskaźnik rentowności kapitału własnego zanotował wzrost a poziomie 41%, i wyniósł 12.08% na koniec 2018 roku.

Płynność

| Wskaźnik | Treść ekonomiczna | 2017 rok | 2018 rok |
|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|
| Wskaźnik płynności I (płynność bieżąca) | aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe | 2,12 | 3,27 |
| Wskaźnik płynności II (płynność szybka) | (aktywa obrotowe – zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe | 1,24 | 1,49 |
| Wskaźnik płynności III (płynność gotówkowa) | (Krótkoterminowe aktywa finansowe + Środki pieniężne i ich ekwiwalenty) / zobowiązania krótkoterminowe | 0,59 | 0,65 |

Wszystkie wskaźniki płynności Spółki, podobnie jak wskaźniki rentowności, wzrosły w porównaniu do ubiegłego roku. Główną przyczyną było znaczące obniżenie się poziomu pozycji Zobowiązania krótkoterminowe (ponad 40%), co spowodowało, że przy spadku poziomu Aktywów obrotowych o niecałe 10%, Wskaźnik płynności bieżącej wzrósł z 2,12 na koniec 2017 roku, do 3,27 na koniec 2018 roku. Wskaźnik płynności szybkiej również wzrósł w porównaniu do 2017 roku, i wyniósł 1,49 (+20%). Najmniejszy wzrost odnotował Wskaźnik płynności gotówkowej, co spowodowane było spadkiem pozycji Krótkoterminowe aktywa finansowe i Środki pieniężne na poziomie niewiele niższym niż Zobowiązania

krótkoterminowe. Wskaźnik płynności gotówkowej wyniósł 0,65 na koniec 2018 roku w porównaniu do 0,59 na koniec 2017 roku.

Szybkość obrotu

| Wskaźnik | Treść ekonomiczna | 2017 rok | 2018 rok |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|----------|----------|
| Szybkość obrotu należności (w dniach) | stan należności x 365 / przychód netto ze sprzedaży produktów i towarów | 93 | 49 |
| Szybkość spłaty zobowiązań (w dniach) | stan zobowiązań x 365 / przychód netto ze sprzedaży produktów i towarów | 155 | 77 |
| Szybkość obrotu zapasów (w dniach) | stan zapasów x 365 / przychód netto ze sprzedaży produktów i towarów | 136 | 136 |

Wyższe o prawie 19% Przychody ze sprzedaży w połączeniu ze znacznym spadkiem poziomu Należności (-37,1%) oraz Zobowiązań (-41,2%) spowodowały znaczący spadek wielkości wskaźników Szybkości obrotu należności oraz Szybkości spłaty zobowiązań. Wskaźnik szybkości obrotu należności obniżył się z 93 dni w 2017 roku do 49 dni w 2018 roku (-47%), natomiast Wskaźnik szybkości spłaty zobowiązań był niższy ponad dwukrotnie w porównaniu do ubiegłego roku, i za 2018 rok wyniósł 77 dni. Wskaźnik szybkości obrotu zapasów nie uległ zmianie w porównaniu do 2017 roku, i wyniósł w 2018 roku 136 dni. Utrzymanie się wskaźnika na poziomie zbliżonym do ubiegłorocznego wynika z faktu, że pozycje bilansowe wykorzystywane do obliczania tego wskaźnika zanotowały wzrost na podobnym poziomie w porównaniu do 2017 roku (+18,6% Zapasy oraz +18,8% Przychody ze sprzedaży).

Podsumowując, bieżąca sytuacja finansowa i majątkowa Spółki jest stabilna, podstawowe wskaźniki analizy finansowej kształtują się na dobrym poziomie, pozwalającym na pozytywną ocenę zarządzania zasobami finansowymi Spółki w 2018 roku.

Wskaźniki za 2017 rok prezentowane w niniejszym punkcie różnią się od wskaźników prezentowanych w Sprawozdaniu Spółki za 2017 rok. Różnice te wynikają z przekształceń sprawozdań finansowych opisanych w punkcie 9 Wprowadzenia do sprawozdania finansowego. Zaprezentowane powyżej wskaźniki wyliczone zostały na podstawie danych z przekształconego sprawozdania finansowego.

15. Ocena nietypowych czynników i zdarzeń mających znaczący wpływ na działalność emitenta i sprawozdanie finansowe, w tym osiągnięte przez niego zyski lub poniesione straty w roku obrotowym.

Na osiągnięty w 2018 r. wynik finansowy znaczący wpływ miała kumulacja w I kwartale 2018 roku umów przeniesienia własności lokali mieszkalnych w związku z zakończeniem realizacji kolejnego etapu inwestycji deweloperskiej przy ul. Przewóz w Krakowie oraz duże zainteresowanie klientów w kolejnych kwartałach oferowanymi przez Spółkę lokalami mieszkalnymi w ramach tego przedsięwzięcia, przy jednoczesnym wzroście zysku w pozostałych segmentach działalności. Spółka ocenia powyższe czynniki, jako typowe dla rodzaju prowadzonej działalności.

16. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych oraz opis perspektyw rozwoju działalności co najmniej w najbliższym roku.

Zamierzenia inwestycyjne Spółki związane są z kontynuacją dotychczasowej działalności. W segmencie budowlano-montażowym Spółka ocenia pozytywnie możliwość zapełnienia portfela zleceń w stopniu pozwalającym na osiągnięcie przychodów na poziomie nie niższym niż w 2018 roku. Nadal zauważalne są przypadki nieważnianych przetargów z powodu wycen oferentów przekraczających budżety Zamawiających. Spowodowane jest to wzrostem kosztów materiałów i siły roboczej, czego zamawiający częstokroć nie uwzględniają w kosztorysach inwestorskich przygotowując inwestycje. Powyższe Spółka identyfikuje jako ryzyko utrudnień w budowie portfela zamówień na lata 2019 - 2020. Wskazane powyżej czynniki zewnętrzne w postaci wzrostu kosztów materiałów i robocizny będą uwzględniane przez Spółkę w procesie podejmowania decyzji w zakresie składania ofert w segmencie budowlano-montażowym.

W segmencie deweloperskim, w połowie 2019 roku przewidywane jest uzyskanie pozwolenia na użytkowanie dla zadania inwestycyjnego - „Nowy Przewóz 5.0.” Etap III, obejmującego 250 lokali mieszkalnych, które na

dzień 31.12.2018 r. osiągnęło fazę wykonywania robót wykończeniowych. Ponadto, Spółka planuje na 2019 rok rozpoczęcie sprzedaży oraz uzyskanie pozwoleń na użytkowanie dla będących w trakcie realizacji dwóch zadań inwestycyjnych w ramach budowy osiedla mieszkaniowego przy ul. Domagały, to jest: Etapu I oraz Etapu III, z których każdy obejmuje 208 lokali mieszkalnych. Dodatkowo w 2019 roku realizowane będzie w ramach przedmiotowego przedsięwzięcia kolejne zadanie – Etap IV (212 lokali mieszkalnych, RB4/2019). Oferta Spółki w rejonie ul. Przewóz cieszy się dużym zainteresowaniem, co znalazło odzwierciedlenie w wyniku za rok 2018. Powodzenie sprzedaży w lokalizacji przy ul. Domagały w stopniu takim samym jak w rejonie ul. Przewóz jest obarczone pewną niepewnością, z uwagi na większą odległość od centrum miasta i uwarunkowania komunikacyjne. Niepewność tą Spółka równoważyć będzie adekwatnymi warunkami cenowymi, gotowym produktem i jego jakością. W ramach w/w przedsięwzięcia planowana jest w przyszłości realizacja trzech kolejnych zadań inwestycyjnych, niemniej ich uruchomienie uwarunkowane jest możliwościami finansowania realizacji bez uszczerbku dla płynności finansowej Spółki oraz zaawansowaniem sprzedaży w ramach wcześniejszych Etapów. Całe przedsięwzięcie przy ul. Domagały dopuszcza łącznie około 41 tys. m² PUM).

Spółka posiada grunty inwestycyjne w Krakowie, w dzielnicy Podgórze, w dwóch korzystnych lokalizacjach, na których możliwa będzie w perspektywie następnych kilku lat realizacja projektów deweloperskich. Potencjał wskazanych powyżej projektów jest zależny od trwających miejskich prac planistycznych, wykazujących tendencje do obniżenia wskaźnika intensywności możliwej zabudowy w stosunku do wizji Spółki budowanej w oparciu o obowiązujące SUiKZP dla Krakowa.

Spółka rozważnie nabywa grunty, zwracając uwagę przede wszystkim na cenę i lokalizację, w tym perspektywy dla danego terenu z uwagi na rozwój miasta, unikając akwizycji na poziomie nieatrakcyjnym, tak aby planowane projekty, podobnie jak realizowane, odznaczały się odpowiednio wysoką rentownością. Spółka nie wyklucza akwizycji gruntów w innych lokalizacjach niż Kraków.

W 2019 roku Spółka nie przewiduje rozpoczęcia realizacji znaczących inwestycji w środki trwałe. Nakłady związane z inwestycjami przeznaczone zostaną głównie na utrzymanie obecnego poziomu uzbrojenia technicznego zarówno w aspekcie jakościowym, jak i ilościowym. Finansowanie bieżących inwestycji odbywać się będzie ze środków własnych oraz kredytu bankowego. Gdyby zaistniały dodatkowe potrzeby, decyzje w tych sprawach będą przez Zarząd Spółki podejmowane na bieżąco.

17. Opis struktury głównych lokat lub głównych inwestycji kapitałowych dokonanych w ramach grupy kapitałowej emitenta w danym roku obrotowym.

17.1. Struktura lokat kapitałowych emitenta:

(dane w tys. zł)

| Nazwa Spółki | Wartość na 31.12.2017 | Wartość na 31.12.2018 |
|-----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| - Frapol Sp. z o.o. | 3 700 | 3 700 |
| - BTH Instalacje Sp. z o.o. | 575 | 575 |
| - Biprowumet Sp. z o.o. | 178 | 178 |

17.2. Inwestycje krajowe i zagraniczne

(dane w tys. zł)

| Rodzaj instrumentu (według wartości bilansowej) | Wartość na dzień 31.12.2017 | Wartość na dzień 31.12.2018 |
|---------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| A) Aktywa finansowe | | |
| Udziały i akcje | 4 453 | 4 453 |
| B) Inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności | | |

| | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|
| Inne środki pieniężne (instrumenty dłużne) | 19 547 | 20 042 |
| Inne krótkoterminowe aktywa finansowe (lokaty) | 24 714 | 17 000 |
| C) Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS, przeznaczone do obrotu | | |
| Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych | 18 693 | 3 525 |
| Nieruchomości inwestycyjne | 66 983 | 68 763 |

18. Strategia rozwoju Spółki i Grupy Kapitałowej.

18.1. Strategia rozwoju działalności.

Strategia Spółki i Grupy Kapitałowej oraz perspektywy rozwoju związane są z kontynuacją działalności w sektorze budowlanym (na rynku krajowym i niemieckim) oraz deweloperskim (na rynku lokalnym) i HVAC, z uwzględnieniem równoległego rozwoju poszczególnych segmentów operacyjnych, który jest istotnym czynnikiem, umożliwiającym stabilny rozwój całej Spółki i Grupy, w perspektywie zarówno krótko-, jak i długoterminowej, jak również aspektów społecznej odpowiedzialności. W miejsce prostych, zmierzonych celów, Grupa Kapitałowa formułuje zamierzenia koncentrujące się między innymi na wzroście, w tym w szczególności wzroście wartości dla akcjonariuszy, doskonaleniu, ulepszaniu oraz zwiększaniu udziału w rynku. Cele zdefiniowane w oparciu o strategię zbudowaną w taki sposób pozwalają na elastyczność w zakresie zarządzania i formułowania oczekiwań wobec pracowników, a jednocześnie stwarzają warunki do kwantyfikacji działań operacyjnych oraz obiektywnego pomiaru stopnia realizacji działań rozwojowych.

Strategia ta obejmuje następujące cele:

1. Wzrost przychodów ze sprzedaży i zysku w stosunku do roku poprzedniego;
2. Zwiększenie udziału, w ramach realizowanych w generalnym wykonawstwie usług budowlano-montażowych, projektów związanych z budową i modernizacją sektora energetycznego (elektrowni, elektrociepłowni), służących poprawie stanu lub ochronie środowiska naturalnego oraz efektywności energetycznej, polegających między innymi na wykonaniu instalacji oczyszczania spalin (odsierczania i odazotowania), jak również specjalistycznych obiektów i instalacji gospodarki około-blokowej, takich jak instalacje wytwarzania i transportu sprężonego powietrza, oczyszczania ścieków, uzdatniania wody, magazynowania i transportu gospodarki paliwowej, w tym oleju lekkiego i ciężkiego, instalacji odpopielania i sorbentu, odzulfiania, nawęglania oraz instalacji kanałów spalin;
3. Umocnienie pozycji generalnego wykonawcy w zakresie inwestycji związanych z:
 - budową nowoczesnych instalacji przemysłowych, mających w szczególności na celu zmniejszenie szkodliwego wpływu przedsiębiorstw na zdrowie ludzi i środowisko lub poprawę efektywności energetycznej;
 - inwestycjami w komunalną gospodarkę wodno-ściekową i odpadową, współfinansowanymi ze środków UE, przyznawanymi w ramach odpowiednich Programów Operacyjnych;
4. Zwiększenie udziału, w krajowym rynku, sprzedaży urządzeń i instalacji wentylacyjnych i klimatyzacyjnych Frapol, w tym poprzez unowocześnienie już sprzedawanych produktów oraz stworzenie nowych;
5. Zwiększenie udziału Spółki w regionalnym rynku inwestycji deweloperskich, poprzez budowę kolejnych osiedli mieszkaniowych, z wykorzystaniem bezpiecznych, przyjaznych środowisku, nowych technologii i proekologicznych rozwiązań oraz wzrost sprzedaży lokali mieszkalnych;
6. Zwiększenie wykorzystania potencjału wytwórczego zakładów produkcyjnych, poprzez wzrost produkcji wysoko przetworzonego produktu oraz urządzeń dla sektora energetycznego i ochrony środowiska (np. urządzenia dla oczyszczalni ścieków, zbiorniki, kanały spalin dla energetyki), znalezienie seryjnego produktu, utrzymanie na obecnym poziomie lub zwiększenie udziału w zadaniach realizowanych w segmencie usług budowlano – montażowych;
7. Utrzymanie kadry o kluczowych kompetencjach, to jest wykwalifikowanych i doświadczonych pracowników, zapewniających możliwość realizacji celów.

Elementem strategii jest:

- stały wzrost jakości produktów i usług;

- stały wzrost innowacyjności produktów Frapol, w tym prowadzenie badań nad unowocześnieniem i poszerzeniem gamy produktów, zwiększeniem ich energooszczędności, wydajności i bezpieczeństwa, a także komfortu użytkowania, ciągła modernizacja parku maszynowego i uruchamianie nowych linii technologicznych;
- terminowa realizacja umów z klientem;
- utrwalanie wizerunku wiarygodnego wykonawcy, dewelopera i partnera, z uwzględnieniem uczciwych i zgodnych z prawem działań marketingowych;
- minimalizacja negatywnego oddziaływania na środowisko;
- eliminacja wypadków przy pracy wśród pracowników Grupy Kapitałowej;
- zapewnienie bogatej oferty w obszarze działalności deweloperskiej, poprzez realizację co najmniej dwóch projektów równocześnie, odpowiadających zróżnicowanym wymaganiom klientów;
- zaangażowanie w realizację trudnych projektów, obejmujących wykonanie wysokospecjalistycznych robót i wykorzystanie nowych technologii, stanowiących z jednej strony szansę na pozyskanie zleceń o wyższej rentowności, a z drugiej na zwiększenie doświadczenia i kompetencji pracowników Spółek;
- zapewnienie transferu wiedzy pracownikom mniej doświadczonym, przez ich bardziej doświadczonych kolegów.

19. Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń

19.1. Ryzyko płynności

Spółka częściowo finansuje bieżącą działalność w ramach posiadanego kredytu w rachunku bieżącym z limitem 30 mln zł, oraz posiadanego przez oddział niemiecki krótkoterminowego kredytu obrotowego z limitem 3 mln EUR. Według stanu na dzień 31.12.2018 roku łączne zadłużenie kredytowe Spółki wyniosło 6.457 tys. zł.

Z kredytami w przypadku konieczności ich zaciągnięcia wiąże się konieczność ustanowienia zabezpieczeń. Przy rosnącym zadłużeniu kredytowym opartym o zabezpieczenia rzeczowe może nastąpić bariera w postaci majątku, który może być postawiony w tym celu do dyspozycji banków, co może utrudniać uzyskanie nowego finansowania.

19.2. Ryzyko stopy procentowej

Ryzyko zmiany rynkowych stóp procentowych związane jest ze zobowiązaniami kredytowymi oraz dokonywanymi lokatami, ewentualna zmiana stóp procentowych może przekładać się również na popyt na sprzedawane przez Spółkę mieszkania, jako że są one finansowane przez nabywców również z kredytów bankowych.

Ryzyko stopy procentowej związane z zaciągniętymi przez Spółkę kredytami nie jest ryzykiem istotnym. Zobowiązania z tytułu kredytów wg stanu na dzień 31.12.2018 roku stanowiły niewielki (9,6%) udział w zobowiązaniach długo i krótkoterminowych. Lokaty środków pieniężnych dotyczą również krótkiego okresu, przez co nie istnieje istotne ryzyko niekorzystnego wpływu zmiany oprocentowania na sytuację Spółki.

Spółka przewiduje, że do końca 2019 roku wahania stopy procentowej nie będą wyższe niż + 1 punkt procentowy. W przypadku wzrostu stopy procentowej o 1 punkt procentowy przewidywany wzrost kosztu finansowania wyniesie 10 tys. zł / każdy 1 mln zł zadłużenia kredytowego / rok.

19.3. Ryzyko walutowe

W Spółce występuje ryzyko walutowe, jednak w związku ze zmniejszeniem przez Spółkę liczby i skali realizacji kontraktów budowlanych współfinansowanych ze środków Unii Europejskiej, zawartych z Zamawiającymi w walucie EUR, ryzyko walutowe w 2018 roku, podobnie jak w 2017 roku, utrzymywało się na dość niskim poziomie.

Spółka prowadzi działalność na rynku niemieckim. Na potrzeby tej działalności ma uruchomiony kredyt w walucie EUR. Ponieważ wpływy ze świadczonych usług na rynku niemieckim Spółka otrzymuje w walucie EUR, a także wydatki w większości ponosi na tym rynku w walucie EUR, wpływy i wydatki są bilansowane i ryzyko netto jest zabezpieczone.

Spółka posiada również należności w EUR od oddziału niemieckiego. Spółka dokonując hedgingu naturalnego przeznaczającą pozyskaną walutę na wydatki związane z zakupem (gdzie zapłatą jest EUR) urzędzeń na potrzeby realizowanych w kraju kontraktów (gdzie walutą rozliczenia jest PLN).

Ryzyko kursowe dotyczy również przeliczenia wysokości osiąganych przychodów i wysokości zysku z działalności na rynku niemieckim do bilansu Spółki.

Prognozowany na 2019 rok bilans wpływów i wydatków w walutach obcych wskazuje na niewielką przewagę przychodów nad wydatkami EUR. Spółka stosuje politykę selektywnego ubezpieczenia ryzyka, wynikającą z niepewności w zakresie zmian budżetów, robót dodatkowych, nowych kontraktów i możliwych do uzyskania zabezpieczeń w określonych terminach i kwotach. Przewidywana maksymalna zmiana wyniku przy założeniu odchyłki od kursu z końca roku w wysokości +/- 20 groszy mogłoby wynieść do 900 tys. złotych.

19.4. Ryzyko kredytowe

Prowadzona działalność obciążona jest ryzykiem nieotrzymania lub nieterminowego otrzymania wpływów finansowych. W zakresie dotychczasowej działalności Spółka posiada długoletnie doświadczenie i potrafi stosunkowo dobrze przewidzieć prognozowane przepływy w tym obszarze, a także wdrożyła zasady dotyczące np. umów z podwykonawcami ograniczające to ryzyko.

Ryzyko kondycji finansowej Zleceniodawców jest związane bezpośrednio z niebezpieczeństwem, jakie niesie ze sobą pojawienie się problemów z płynnością finansową u Inwestorów zlecających prace Spółce. Ponieważ w dalszym ciągu utrzymuje się, a nawet narasta w branży budowlanej tendencja, że Inwestorzy wymagają od Wykonawców posiadania potencjału finansowego umożliwiającego udźwignięcie przez Wykonawców krótkoterminowego finansowania realizowanych dla Inwestora zadań, zdarzają się sytuacje, że zaangażowanie finansowe Spółki u jednego Inwestora wynosi nawet kilkanaście milionów złotych. W sytuacji gdyby Inwestor okazał się niewypłacalny Spółka byłaby narażona na znaczne straty finansowe. W celu ograniczenia tego ryzyka Spółka korzysta z usług firm wyspecjalizowanych w pozyskiwaniu informacji gospodarczych, co umożliwia często jeszcze na etapie przygotowywania oferty rezygnację z nawiązania współpracy z potencjalnym Inwestorem o niepewnej kondycji finansowej.

19.5. Zagrożenie ze strony konkurencji

W branży budowlanej, w zakresie dotyczącym działalności Spółki, występuje duża konkurencja i rywalizacja o pozyskanie zamówień. Spółka kieruje ofertę do inwestycji o wysokim stopniu specjalizacji i trudności, w zakresie których ograniczona liczba podmiotów posiadać będzie odpowiednie kwalifikacje, potencjał i doświadczenie. W sektorze produkcji przemysłowej istnieje wiele podmiotów oferujących wyroby stalowe dla budownictwa przemysłowego. Okoliczności te powodują konieczność przyjmowania niższych marż. Znaczącym, niesprzyjającym czynnikiem, jest wysoki poziom cen materiałów i konieczność działania w warunkach silnej konkurencji o podwykonawców oraz pracowników fizycznych (monterów, spawaczy, ślusarzy, tokarzy). Atutem Spółki jest wieloletnie doświadczenie, poparte licznymi referencjami, stanowiącymi warunek konieczny rywalizacji o zamówienia publiczne, jak również umiejętność właściwej, konkurencyjnej wyceny. Wzrost konkurencyjności Spółka osiąga poprzez oferowanie specjalistycznych konstrukcji, bazując na wysoko wykwalifikowanej i wyspecjalizowanej, doświadczonej kadrze pracowników oraz posiadaniem parku maszynowym. Obszerny zakres posiadanych certyfikatów, uprawnień i dopuszczeń powoduje, że może realizować szeroki asortyment konstrukcji i urzędzeń, których niejednokrotnie nie może produkować wielu lokalnych konkurentów. W obszarze działalności deweloperskiej, na krakowskim, pierwotnym rynku mieszkań nadal mamy do czynienia z bardzo dużym popytem. Kraków jest dużym ośrodkiem akademickim oraz turystycznym, co obok rosnącej liczby pracowników, w tym z rozwijających się sektorów BPO i ITO, zapewnia popyt na mieszkania, także na cele inwestycyjne. W tej sytuacji, konkurencja wpływa na rynek stabilizująco. Popytowi na rynku mieszkaniowym nadal sprzyjają warunki gospodarcze, w tym rosnące pensje, malejące bezrobocie oraz niskie stopy procentowe. Niemniej, wskutek zmniejszającej się liczby terenów możliwych do realizacji zabudowy mieszkaniowej, kurczących się zasobów w „bankach ziemi” podmiotów realizujących inwestycje oraz znacznego wzrostu cen gruntów i materiałów budowlanych, zauważalna jest presja cenowa, która stawać się będzie bardziej odczuwalna. Spółka stara się przyciągać zainteresowanie jakością wykonania, standardem wspólnych przestrzeni, zagospodarowaniem terenów zielonych oraz wewnątrzsiedlowej komunikacji. Niewątpliwie najistotniejszym czynnikiem jest utrzymująca się dobra koniunktura w branży deweloperskiej.

19.6. Inne ryzyka operacyjne

We wszystkich segmentach operacyjnych Spółka identyfikuje między innymi:

- ryzyko niedotrzymania warunków zawartej z klientem umowy (nieterminowej realizacji zamówienia lub projektu);
- Ryzyko to jest szczególnie istotne w segmencie budowlano-montażowym. Rynek zamówień publicznych jest uznawany za bardziej wymagający od komercyjnego. Z realizacją wiąże się istotne ryzyko wynikające z ewentualnego niespełnienia warunków wynikających z umowy zawartej z klientem, a w konsekwencji zapłaty wysokich kar umownych i potencjalnego odszkodowania uzupełniającego, które zamawiający zmuszony będzie egzekwować w związku z obowiązującą go dyscypliną finansów publicznych. Z materializacją powyższego ryzyka związane jest kolejne, w postaci niezadowolenia klienta i utraty przez Spółkę dobrej reputacji;
- ryzyko związane z jakością produktu lub usługi (wystąpienia wad, ich nieterminowego usunięcia);
- ryzyko utraty zdolności wykonania przez dostawcę towarów/usług powierzonego zadania;
- Rzetelne wywiązywanie się ze zobowiązań stanowi istotny aspekt w branży budowlanej, w szczególności z uwagi na konieczność nieprzerwanej realizacji procesu inwestycyjnego i wielość podmiotów w tym procesie uczestniczących. Utrata zdolności wykonania przez danego dostawcę towarów/usług powierzonego zadania może skutkować nienależytym wykonaniem przez Spółkę zobowiązań wobec klienta i obciążeniem karami umownymi, a także, generującymi dodatkowe koszty, przestojami w pracach.

W segmencie działalności deweloperskiej Spółka identyfikuje również ryzyko związane ze spadkiem koniunktury lub zmianą popytu, co może skutkować koniecznością obniżenia cen lokali, a co za tym idzie, zmniejszeniem rentowności. Budowa pochłania istotne środki finansowe. Spółka korzysta ze środków własnych oraz wpływów ze sprzedaży mieszkań. Zmniejszenie popytu na mieszkania połączone z niechęcią banków do udzielania finansowania deweloperom może spowodować obniżenie płynności.

19.7. Zewnętrzne i wewnętrzne czynniki istotne dla rozwoju Instal Kraków S.A.

Analiza SWOT

| Mocne strony | Słabe strony |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> • dobra i stabilna sytuacja finansowa; • możliwość samodzielnego finansowania inwestycji; • dostęp do elastycznych źródeł finansowania (linii kredytowych, gwarancji bankowych) zwiększających zdolność pozyskiwania i realizacji zleceń, w szczególności zamówień publicznych; • ugruntowana pozycja na rynku, znany i rozpoznawalny znak firmowy; • szeroki zakres i duża liczba referencji od dotychczasowych klientów; • elastyczna struktura i umiejętność reagowania na potrzeby rynku oraz dostosowania się do potrzeb klientów; • dywersyfikacja produktów i usług; • doświadczenie w realizacji obiektów i instalacji w sektorze energetycznym, gospodarki wodno – ściekowej, budownictwa ogólnego oraz specjalistycznych instalacji technologicznych; • efektywne zarządzanie zespołami przy realizacji usług budowlano-montażowych w generalnym wykonawstwie; | <ul style="list-style-type: none"> • ograniczenie terytorialne w zakresie Segmentu produkcji ciężkiej (głównie południowa Polska), oraz w Segmencie deweloperskim (wyłącznie Kraków); • brak seryjnego produktu w zakładach produkcyjnych; • niedostatecznie rozwinięta akwizycja na rynkach zagranicznych. |

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> • doświadczenie w wytwarzaniu stalowych konstrukcji i urządzeń dla budownictwa przemysłowego; • doświadczenie w marketingu, sprzedaży i obsłudze klienta; • własna sprzedaż w zakresie działalności deweloperskiej; • doświadczenie w zakresie postępowań objętych Prawem zamówień publicznych; • wysoka jakość produktów i świadczonych usług; • wysoka specjalizacja usług; • dostęp do własnych wartości materialnych i niematerialnych w procesie produkcji przemysłowej, pozwalające na samowystarczalność w realizacji zleceń, w tym obszerny zakres posiadanych certyfikatów, uprawnień i dopuszczeń, własne laboratorium zakładowe; • wysoko wykwalifikowana, zaangażowana i doświadczona kadra pracowników, posiadająca szeroki zakres uprawnień i certyfikatów; • niska rotacja, wysoki stopień przywiązania pracowników do Spółki. | |
| Szanse | Zagrożenia |
| <ul style="list-style-type: none"> • optymistyczne prognozy wzrostu gospodarczego (zakładany w budżecie wzrost PKB w 2018 roku o 3,8%); • pobudzenie inwestycji publicznych, w szczególności wspieranych przez fundusze europejskie; • istniejące bariery dla mniejszych podmiotów wejścia na rynek usług specjalistycznych, determinowane wymaganym doświadczeniem, potwierdzonymi referencjami oraz posiadaniem kwalifikacji, potwierdzonych uprawnieniami i certyfikatami; • dofinansowanie z funduszy strukturalnych UE projektów służących ochronie lub poprawie stanu środowiska; • konieczność dostosowania emisji szkodliwych pyłów i gazów do atmosfery przez elektrownie i elektrociepłownie do coraz ostrzejszych norm, obowiązujących w UE i państwach członkowskich; • zapotrzebowanie na usługi specjalistyczne i realizację inwestycji „pod klucz”. | <ul style="list-style-type: none"> • duża konkurencja na rynku specjalistycznych usług budowlanych oraz w produkcji konstrukcji stalowych; • wzrost cen materiałów budowlanych; • niedobór na rynku w zakresie wykwalifikowanych i doświadczonych dostawców usług oraz pracowników fizycznych (monterów, spawaczy, ślusarzy, tokarzy); • tempo zmian regulacji prawnych; • rozstrzyganie postępowań w sprawie zamówień publicznych w oparciu o kryterium najniższej ceny; • konkurencja ze strony mniejszych podmiotów, obniżających ceny i jakość; • upadłości dostawców usług (podwykonawców); • wahania kursów walut. |

20. Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, z uwzględnieniem informacji w zakresie postępowania dotyczącego zobowiązań albo wierzytelności emitenta lub jednostki od niego zależnej, którego wartość stanowi co najmniej 10% kapitałów własnych emitenta, z określeniem: przedmiotu postępowania, wartości przedmiotu sporu, daty wszczęcia postępowania, stron wszczętego postępowania oraz stanowiska emitenta, a także dwu lub więcej postępowań dotyczących zobowiązań oraz wierzytelności, których łączna wartość stanowi odpowiednio co najmniej 10% kapitałów własnych emitenta, z określeniem łącznej wartości postępowań odrębnie w grupie zobowiązań oraz wierzytelności wraz ze stanowiskiem emitenta w tej sprawie oraz, w odniesieniu do największych postępowań w grupie zobowiązań i grupie wierzytelności - ze wskazaniem ich przedmiotu, wartości przedmiotu sporu, daty wszczęcia postępowania oraz stron wszczętego postępowania.

Na dzień 31.12.2018 roku nie toczyły się postępowania dotyczące zobowiązań lub wierzytelności Spółki, których wartość stanowiłaby oddzielnie lub łącznie co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

21. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania emitenta.

W okresie sprawozdawczym podstawowe zasady zarządzania Spółką nie uległy zmianie.

22. Zmiany w składzie osób zarządzających i nadzorujących w 2018 roku.

22.1. Zarząd

Skład osobowy Zarządu Spółki w 2018 roku uległ zmianie.

Na dzień 31.12.2017 roku w jego skład wchodził:

Piotr Juszczak - Prezes Zarządu;
Rafał Markiewicz - Członek Zarządu;
Rafał Rajtar - Członek Zarządu.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Instal Kraków S.A. w dniu 19.05.2018 roku ustaliło liczbę członków Zarządu na cztery osoby i dokonało wyboru Członków Zarządu na kolejną kadencję.

W związku z powyższym na dzień 31.12.2018 roku w skład Zarządu Instal Kraków S.A. wchodził:

Piotr Juszczak - Prezes Zarządu;
Małgorzata Kozioł - Członek Zarządu;
Rafał Markiewicz - Członek Zarządu;
Rafał Rajtar - Członek Zarządu.

Zgodnie ze Statutem Spółki Prezesa Zarządu oraz pozostałych Członków Zarządu powołuje Zgromadzenie Akcjonariuszy.

Członkowie Zarządu lub cały Zarząd mogą być odwołani przez Zgromadzenie Akcjonariuszy przed upływem kadencji.

Jeżeli Zarząd jest wieloosobowy wszyscy jego członkowie są obowiązani i uprawnieni do wspólnego prowadzenia spraw Spółki. Prawo członka Zarządu do reprezentowania Spółki dotyczy wszystkich czynności sądowych i pozasądowych Spółki.

Uchwały Zarządu zapadają zwykłą większością głosów. W przypadku równości głosów decyduje głos Prezesa Zarządu. Uchwały Zarządu mogą być powzięte, jeżeli wszyscy członkowie zostali prawidłowo zawiadomieni o posiedzeniu Zarządu.

22.2. Rada Nadzorcza

Skład osobowy Rady Nadzorczej Spółki w 2018 roku nie uległ zmianie. Na dzień 31.12.2018 roku w jej skład wchodził:

| | |
|---------------------|---------------------------------------|
| Jacek Motyka | - Przewodniczący Rady Nadzorczej; |
| Jan Kurp | - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej; |
| Władysław Krakowski | - Członek Rady Nadzorczej; |
| Grzegorz Pilch | - Członek Rady Nadzorczej; |
| Stanisław Tokarski | - Członek Rady Nadzorczej. |

23. Umowy z osobami zarządzającymi

W 2018 roku nie zostały zawarte umowy między Spółką, a osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy ich odwołanie lub zwolnienie następuje z powodu połączenia emitenta przez przejęcie.

24. Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści, w tym wynikających z programów motywacyjnych lub premiovych opartych na kapitale emitenta, w tym programów opartych na obligacjach z prawem pierwszeństwa, zamiennych, warrantach subskrypcyjnych (w pieniądzu, naturze lub jakiegokolwiek innej formie), wypłaconych, należnych lub potencjalnie należnych, odrębnie dla każdej z osób zarządzających i nadzorujących emitenta w przedsiębiorstwie emitenta, bez względu na to, czy odpowiednio były one zaliczane w koszty, czy też wynikały z podziału zysku, w przypadku gdy emitentem jest jednostka dominująca, wspólnik jednostki współzależnej lub znaczący inwestor - oddzielnie informacje o wartości wynagrodzeń i nagród otrzymanych z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek podporządkowanych, jeżeli odpowiednie informacje nie zostały przedstawione w sprawozdaniu finansowym.

(dane w tys. zł)

| Imię i nazwisko | Grupa | W Spółce Instal Kraków S.A. | W jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych |
|---------------------|-----------------|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Piotr Juszczyk | Prezes Zarządu | 1.421 | 84 |
| Małgorzata Kozioł | Członek Zarządu | 306 | |
| Rafał Markiewicz | Członek Zarządu | 749 | |
| Rafał Rajtar | Członek Zarządu | 755 | 70 |
| Jacek Motyka | Rada Nadzorcza | 79 | |
| Jan Kurp | Rada Nadzorcza | 48 | |
| Władysław Krakowski | Rada Nadzorcza | 48 | |
| Grzegorz Pilch | Rada Nadzorcza | 56 | |
| Stanisław Tokarski | Rada Nadzorcza | 56 | |

25. Liczba i wartość nominalna wszystkich akcji (udziałów) emitenta oraz akcji i udziałów w jednostkach powiązanych emitenta, będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących emitenta.

25.1. Akcje Instal Kraków S.A. w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących

Zgodnie z posiadanymi przez emitenta informacjami w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących Instal Kraków S.A. wg stanu na 31.12.2018 roku były następujące ilości akcji:

| Imię i nazwisko | Pełniona funkcja | Stan na 31.12.2017 | | Stan na 31.12.2018 | |
|---------------------|------------------|-----------------------|-------------------------------|-----------------------|-------------------------------|
| | | Liczba akcji (w szt.) | Łączna wartość nominalna (zł) | Liczba akcji (w szt.) | Łączna wartość nominalna (zł) |
| Piotr Juszczak | Prezes Zarządu | 661.799 | 661.799 | 694 049 | 694 049 |
| Małgorzata Koziół | Członek Zarządu | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Rafał Markiewicz | Członek Zarządu | 20.000 | 20.000 | 20.000 | 20.000 |
| Rafał Rajtar | Członek Zarządu | 4.540 | 4.540 | 4.540 | 4.540 |
| Jacek Motyka | Rada Nadzorcza | 75.600 | 75.600 | 75.600 | 75.600 |
| Jan Kurp | Rada Nadzorcza | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Władysław Krakowski | Rada Nadzorcza | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Grzegorz Pilch | Rada Nadzorcza | 25.000 | 25.000 | 25.000 | 25.000 |
| Stanisław Tokarski | Rada Nadzorcza | 0 | 0 | 0 | 0 |

25.2. Akcje i udziały jednostek zależnych w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących emitenta.

Zgodnie z posiadanymi przez Spółkę informacjami w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących Instal Kraków S.A. wg stanu na 31.12.2018 roku były następujące ilości udziałów w jednostkach zależnych:

Akcje i Udziały osób zarządzających i nadzorujących Instal Kraków S.A. we Frapol Sp. z o.o.

| Imię i nazwisko | Pełniona funkcja w spółce emitenta | Stan na 31.12.2017 | | Stan na 31.12.2018 | |
|-----------------|------------------------------------|-----------------------|-------------------------------|-----------------------|-------------------------------|
| | | Liczba akcji (w szt.) | Łączna wartość nominalna (zł) | Liczba akcji (w szt.) | Łączna wartość nominalna (zł) |
| Piotr Juszczak | Prezes Zarządu | 299 | 209.300 | 299 | 209.300 |

25.3. Umowy zawarte po dniu bilansowym powodujące zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy.

Spółka nie posiada informacji o zawartych po dniu bilansowym umowach powodujących zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy.

26. Wykaz akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% głosów na WZ emitenta.

| Akcjonariusz | Liczba akcji (szt.) | Udział w kapitale zakładowym (%) | Liczba głosów na WZA | Udział w głosach na WZA z posiadanych akcji (%) |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|----------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------|
| Piotr Juszczyk | 694 049 | 9,53% | 3 425 049 | 29,36% |
| Esaliens TFI S.A. | 1 425 446 | 19,57% | 1 425 446 | 12,22% |
| Porozumienie akcjonariuszy: a. małżeństwa Raimondo Eggink i Elżbiety Kozłowskiej, b. małżeństwa Krzysztofa Grzegorka i Katarzyny Wrony-Grzegorek, c. małżeństwa Luby i Dariusza Karwanów, d. małżeństwa Bożeny i Andrzeja Kosińskich, e. małżeństwa Magdaleny i Witolda Kowalczyków, f. Tomasza Kucharczyka, g. Petre Manzelova z córką Emilią Żmudzin-Manzelov, h. Iwony Religi, i. Valkana Vitekova, j. Dukat Inwestycje Sp. z o.o. z siedzibą w Rybiu (zarejestrowanej pod numerem KRS 0000133288), k. Sungai PE Holdings Ltd z siedzibą w Larnace (zarejestrowanej na Cyprze pod numerem HE 326141) | 601 011 | 8,25% | 601 011 | 5,15% |

27. Wskazanie posiadaczy wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne w stosunku do emitenta, wraz z opisem tych uprawnień.

Spółka nie emitowała papierów wartościowych dających specjalne uprawnienia kontrolne w stosunku do Instal Kraków S.A.

28. Program Menadżerski.

Zasady Programu Menadżerskiego opisane zostały w punkcie 9 Dodatkowych informacji objaśniających do sprawozdania finansowego za 2018 rok.

Spółka nie prowadzi i nie jest uczestnikiem żadnych programów emerytalnych i pracowniczych, w tym programu akcji pracowniczych, za wyjątkiem powyżej opisanego programu menadżerskiego przeprowadzonego w latach 2006 – 2018.

29. Wskazanie wszelkich ograniczeń dotyczących przenoszenia prawa własności papierów wartościowych emitenta oraz wszelkich ograniczeń w zakresie wykonywania prawa głosu przypadających na akcje emitenta.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. (Dz. U. 2003 Nr 64 poz. 592 z późn. zmianami) o kształtowaniu ustroju rolnego, z uwagi posiadanie przez Spółkę nieruchomości rolnych, w przypadku zbycia akcji imiennych, tj. akcji niebędących przedmiotem obrotu zorganizowanego, Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa, działającemu na rzecz Skarbu Państwa, przysługuje prawo pierwokupu. Nie istnieją inne ograniczenia w przenoszeniu praw własności papierów wartościowych Instal Kraków S.A. ani ograniczenia w zakresie wykonywania prawa głosu z akcji Spółki.

30. Informacje o nabyciu udziałów (akcji) własnych, a w szczególności celu ich nabycia liczbie i wartości nominalnej, ze wskazaniem, jaką część kapitału zakładowego reprezentują, cenie nabycia oraz cenie sprzedaży tych udziałów (akcji) w przypadku ich zbycia.

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym Spółka nie dokonywała operacji nabycia akcji własnych.

31. Informacja o firmie audytorskiej uprawnionej do badania sprawozdań finansowych.

W dniu 25.04.2018 roku Rada Nadzorcza Instal Kraków S.A. dokonała wyboru firmy audytorskiej uprawnionej do przeprowadzenia badania sprawozdań finansowych, spółki PRO AUDIT Kancelaria Biegłych Rewidentów Spółka z o.o. z siedzibą w Krakowie, ul. E. Wasilewskiego 20, wpisana na listę firm audytorskich pod numerem ewidencyjnym 2696 (raport bieżący 12/2018).

Z wybraną firmą audytorską w dniu 08.05.2018 roku została zawarta umowa obejmująca dwuletni okres trwania zlecenia badania, to jest przegląd jednostkowego półrocznego sprawozdania finansowego Spółki oraz przegląd skonsolidowanego półrocznego sprawozdania finansowego Grupy za pierwsze półrocze 2018 i 2019 roku, a także badanie jednostkowego rocznego sprawozdania finansowego Spółki oraz badanie skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego Grupy za 2018 i 2019 rok.

Wysokość ustalonego wynagrodzenia z tytułu przeglądu jednostkowego i skonsolidowanego półrocznego sprawozdania finansowego Instal Kraków S.A. za pierwsze półrocze 2018 roku wynosi 17 tys. zł netto (9,2 tys. zł netto za pierwsze półrocze 2017 roku, przegląd dokonywany był przez Polinvest-Audit Sp. z o.o.), natomiast z tytułu badania jednostkowego i skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego Instal Kraków S.A. za 2018 rok wynosi 37 tys. zł netto (25 tys. zł netto za 2017 rok, badanie dokonywane było przez Polinvest-Audit Sp. z o.o.). Spółka nie jest związana z PRO AUDIT Kancelaria Biegłych Rewidentów Spółka z o.o. z siedzibą w Krakowie żadnymi innymi umowami, i nie korzystała do tej pory z usług wybranej firmy audytorskiej.

32. Oświadczenie na temat informacji niefinansowych.

Spółka sporządziła odrębne sprawozdanie na temat informacji niefinansowych na podstawie Standardu Informacji Niefinansowych (SIN) 2017, stanowiące dobrowolną kontynuację procesu raportowania rozpoczętego w roku ubiegłym. Z uwagi na fakt, że średnioroczne zatrudnienie w Instal Kraków S.A. w przeliczeniu na pełne etaty uległo w 2018 roku obniżeniu do wartości 486, podczas gdy w latach 2016 i 2017 wynosiło odpowiednio 544 i 510, Spółka nie jest objęta obowiązkiem, o którym mowa w art. 49b Ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku (t.j. z dnia 22 listopada 2017 roku (Dz.U. z 2017 roku poz. 2342).

Podpisy Członków Zarządu

| | | |
|-------------------|-----------------|--|
| Piotr Juszczak | Prezes Zarządu | |
| Małgorzata Koziół | Członek Zarządu | |
| Rafał Markiewicz | Członek Zarządu | |
| Rafał Rajtar | Członek Zarządu | |