



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI W I PÓŁROCZU 2013**

Warszawa, 20 września 2013 roku

SPIS TREŚCI:

- 1. INFORMACJE OGÓLNE**
- 2. ORGANY SPÓŁKI**
- 3. KAPITAŁ ZAKŁADOWY**
- 4. STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ**
- 5. DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA SPÓŁKI**
- 6. SYTUACJA MAJĄTKOWA I FINANSOWA**
- 7. GŁÓWNE RYZYKA DZIAŁALNOŚCI**
- 8. INNE WAŻNE WYDARZENIA GOSPODARCZE W I PÓŁROCZU 2013**
- 9. ZAMIERZENIA I PLANY NA LATA NASTĘPNE**
- 10. PODSUMOWANIE**

1. INFORMACJE OGÓLNE

INSTALEXPORT Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, przy ulicy Bagatela 10 lok. 7 powstała w 1992 roku z przekształcenia państwowego Przedsiębiorstwa Exportu Budownictwa INSTALEXPORT na podstawie Statutu Spółki Akcyjnej (Akt Notarialny Rep. A nr I-641/92).

Spółka została utworzona na czas nieoznaczony i została wpisana w XVI Wydziale Gospodarczym Sądu Rejonowego dla miasta stołecznego Warszawy do rejestru handlowego pod numerem RHB 29590. 4 lipca 2001 r. nastąpiła rejestracja w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem KRS 0000022555.

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest:

- ◆ działalność inwestycyjna w budownictwie i obrocie nieruchomościami
- ◆ realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
- ◆ roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych,
- ◆ wykonywanie robot budowlanych i wykończeniowych,
- ◆ kupno i sprzedaż nieruchomości na rachunek własny,
- ◆ działalność rachunkowo-księgowa,
- ◆ sprawowanie funkcji właścicielskich w Grupie Kapitałowej.

2. ORGANY SPÓŁKI

Organami Spółki są:

- Walne Zgromadzenie,
- Rada Nadzorcza,
- Zarząd.

Zarząd INSTALEXPORT S.A. jest organem kierującym i budującym strategię Spółki.

W I półroczu 2013 roku Zarząd INSTALEXPORT S.A. pracował w dwuosobowym składzie:

Łukasz Żuk – Prezes Zarządu – w okresie od 1.01.2013 do 30.06.2013 r.

Adam Konopka – Wiceprezes Zarządu – w okresie od 1.01.2013 do 30.06.2013 r.

Rada Nadzorcza pracowała w składzie:

od 01.01.2013 do 24.04.2013

1. Edward Szwarz - Przewodniczący Rady Nadzorczej
2. Cezary Gregorczyk - Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
3. Jerzy Rey - Sekretarz Rady Nadzorczej
4. Adam Konopka - Członek Rady Nadzorczej
5. Jan Kuchno - Członek Rady Nadzorczej

6. Paweł Marcinkiewicz - Członek Rady Nadzorczej

od 25.04.2013 do 20.06.2013

1. Edward Szwarc - Przewodniczący Rady Nadzorczej
2. Cezary Gregorczyk - Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
3. Jerzy Rey - Sekretarz Rady Nadzorczej
4. Adam Konopka - Członek Rady Nadzorczej
5. Jan Kuchno - Członek Rady Nadzorczej

od 21.06.2013 do 27.06.2013

1. Jerzy Rey - Sekretarz Rady Nadzorczej
2. Adam Konopka - Członek Rady Nadzorczej
3. Jan Kuchno - Członek Rady Nadzorczej

od 28.06.2013

1. Jerzy Rey - Członek Rady Nadzorczej
2. Adam Konopka - Członek Rady Nadzorczej
3. Jan Kuchno - Członek Rady Nadzorczej
4. Jerzy Dobrosielski - Członek Rady Nadzorczej
5. Marek Jarociński - Członek Rady Nadzorczej

3. KAPITAŁ ZAKŁADOWY

Na dzień 31.12.2012 roku stan kapitału zakładowego wynosił 9.520.000 zł. Wszystkie akcje mają wartość nominalną 1 zł, są akcjami na okaziciela i są w pełni opłacone.

Według informacji posiadanych przez Spółkę na dzień 30.06.2013 roku, struktura akcjonariuszy przedstawia się następująco:

L.p.	Akcjonariusz	Liczba akcji	Udział
1	Łukasz Żuk	3 333 512	35,02%
2	Cezary Gregorczyk	1 462 914	15,37%
3	SKYLINE Investment S.A.	987 895	10,38%
4	OPOKA Fundusz Inwestycyjny Zamknięty	536 763	5,64%
7	Pozostali	3 198 916	33,60%
RAZEM		9 520 000	100,00%

4. STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ

Spółka INSTALEXPORT S.A. jest jednostką dominującą w Grupie Kapitałowej INSTALEXPORT S.A.

Poniższa tabela przedstawia udział INSTALEXPORT S.A. w kapitale poszczególnych spółek z Grupy Kapitałowej na dzień 30.06.2013 roku.

Struktura Grupy Kapitałowej	Udział w kapitale (%)	Kapitał zakładowy (zł)
Spółki wykonawcze:		
Moderndach Sp. z o.o.	58	125 000
Spółki celowe (projektowe):		
Nieruchomości Inwestycje Sp. z o.o.	100	6 036 000
Instalexport Marysin Wawerski Sp. z o.o.	100	3 550 000
Instalexport Nieruchomości Sp. z o.o.	100	50 000
GMA Park I Sp. z o.o.	100	80 000
Instalexport Inwestycje Sp. z o.o.	100	21 505 000
Stara Farbiarnia Sp. z o.o.	50	140 000

5. DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA SPÓŁKI

W I półroczu 2013 roku Spółka kontynuowała swoją działalność statutową w następujących dziedzinach:

- ◆ nadzór strategiczny, organizacyjny i finansowy nad spółkami zależnymi w Grupie Kapitałowej,
- ◆ nadzór i prowadzenie zastępcze prac poprawkowych w obiekcie Szpitala Powiatowego w Radomsku
- ◆ działalność deweloperska w segmencie nieruchomości komercyjnych czyli zakup nieruchomości na własny rachunek i przeprowadzenie procedury zmierzającej do uzyskania pozwolenia na budowę na zlecenie klienta, a następnie odsprzedaż nieruchomości.
- ◆ działalność deweloperska w zakresie budownictwa mieszkaniowego realizowana przez spółki celowe – udział nadzorczy,
- ◆ obsługa finansowo-księgową mniejszych podmiotów z Grupy Kapitałowej
- ◆ pozyskiwanie źródeł finansowania działalności (kredyty bankowe, emisje obligacji).

6. SYTUACJA MAJĄTKOWA I FINANSOWA

W I półroczu 2013 roku przychody ze sprzedaży INSTALEXPORT S.A. były niższe niż w porównywalnym okresie 2012 roku. Konsekwentnie wdrażana strategia przeniesienia działalności podstawowej, budowlanej i deweloperskiej, do spółek zależnych zaowocowała dalszym spadkiem przychodów z tytułu sprzedaży produktów, towarów i usług. Ostatni kontrakt w generalnym wykonawstwie, zakończony w grudniu 2010 roku czyli wieloletnia budowa szpitala powiatowego w Radomsku, pozostawał w stanie utrzymania nadzoru w zakresie likwidacji usterek w okresie gwarancyjnym. Spółka nie pozyskiwała nowych kontraktów budowlanych.

Podobnie jak w latach poprzednich istotnym obciążeniem wyniku były wysokie koszty finansowe związane z obsługą zadłużenia obligacyjnego i kredytowego.

Wybrane wartości ekonomiczne, obrazujące sytuację majątkowo – finansową przedsiębiorstwa w

pierwszym półroczu 2013r. oraz w porównywalnym okresie roku poprzedniego, kształtują się następująco:

Wybrane wartości ekonomiczne (zł)	I półrocze 2012	I półrocze 2013
Przychody netto ze sprzedaży	2 295 086,27	607 441,46
Wynik brutto na sprzedaży	1 288 549,82	238 954,30
Wynik na sprzedaży	38 862,84	-786 694,67
Koszty sprzedaży	-	-
Koszty ogólnego zarządu	1 249 686,98	1 025 648,97
Koszty finansowe – odsetki	1 453 189,15	1 673 201,86
Koszty finansowe – pozostałe (w tym odpisy aktualizacyjne)	466 470,97	3 253 111,65
Pozostałe koszty operacyjne (w tym rezerwy)	1 433 574,08	161 346,87
EBIT	2 106 106,05	-812 982,18
EBITDA (zysk operacyjny + amortyzacja)	2 161 018,97	-752 449,59
Zysk brutto	882 738,79	-4 752 174 ,99
Zysk netto	747 618,79	-4 983 487,99
Aktywa razem (zł)	87 077 943,57	86 866 161,29
Aktywa trwałe	69 964 022,08	55 078 398,10
Aktywa obrotowe	17 113 921,49	31 787 763,19
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania (zł)	37 488 360,31	40 419 271,87
w tym:		
Zobowiązania długoterminowe	14 568 185,02	11 536 169,09
Zobowiązania krótkoterminowe	18 870 078,14	25 133 452,64
Kapitał własny (zł)	49 589 583,26	46 446 889,42
w tym:		
Kapitał podstawowy	8 150 000,00	9 520 000,00

WSKAŹNIKI EKONOMICZNE:

Wskaźniki efektywności (%)	I półrocze 2012	I półrocze 2013
Wskaźnik rentowności na sprzedaży	56,14	39,14
Wskaźnik rentowności EBIT	91,77	-133,84
Wskaźnik rentowności EBITDA	94,16	-123,87

Rentowność sprzedaży: (wynik brutto ze sprzedaży / przychody ze sprzedaży)

Rentowność EBIT: wynik operacyjny / przychody ze sprzedaży

Rentowność EBITDA: (wynik operacyjny + amortyzacja)/ przychody ze sprzedaży

Rentowność globalna Spółki w pierwszym półroczu roku 2013 uległa zdecydowanemu obniżeniu w porównaniu z pierwszym półroczem 2012r. Rozwiązanie w 2012r. rezerw kosztowych utworzonych w latach ubiegłych, w związku z zaniknięciem niebezpieczeństw stanowiących podstawę utworzenia ówczesnych rezerw, było główną przyczyną odnotowanych wysokich rentowności EBIT i EBITDA. W pierwszym półroczu 2013r. nie wystąpiły żadne zdarzenia z zakresu pozostałej działalności operacyjnej, które miałyby istotny wpływ na rentowność globalną

Wskaźniki zadłużenia	I półrocze 2012	I półrocze 2013
Pokrycie długu kapitałami własnymi	1,32	1,15
Pokrycie długu aktywami	2,60	2,37
Pokrycie długu aktywami obrotowymi	0,51	0,87

Pokrycie długu kapitałami własnymi: (kapitał własny / zobowiązania ogółem).

Pokrycie długu aktywami: (aktywa / zobowiązania ogółem).

Pokrycie długu aktywami obrotowymi: (aktywa obrotowe / zobowiązania ogółem).

Powyższe wskaźniki wyliczone dla pierwszego półrocza 2013r. nie uległy zasadniczej zmianie w porównaniu do pierwszego półrocza 2012r. Wartość wskaźnika pokrycia długu kapitałami obrotowymi wynika głównie z dokonanej w 2012 roku reklasyfikacja gruntów położonych w Grodzisku Mazowieckim do inwestycji długoterminowych.

Wskaźniki płynności	I półrocze 2012	I półrocze 2013
Płynność bieżąca (CR)	0,91	1,26
Płynność szybka (QR)	0,50	0,96
Płynność gotówkowa	0,09	0,04

Płynność bieżąca (CR): aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe.

Wskaźnik ten mierzy stopień pokrycia bieżących zobowiązań bieżącymi aktywami, określa w jakim stopniu firma może pokryć zobowiązania krótkoterminowe aktywami obrotowymi łatwo zamienialnymi na środki pieniężne. Zarówno w pierwszym półroczu roku 2013, jak też w porównywalnym okresie roku 2012 wartość wskaźnika płynności bieżącej kształtowała się w Spółce w granicach uznawanych za optymalne (1,0-1,2)

Płynność szybka (QR): (aktywa obrotowe-zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe.

Poziom tego wskaźnika w obrotowym pierwszym półroczu 2013, podobnie jak w roku poprzednim osiągnął wartość uznawaną za normalną.

Płynność gotówkowa: środki pieniężne / zobowiązania krótkoterminowe.

Wskaźnik ten informuje o tym, jaka część zobowiązań bieżących może być uregulowana bez zwłoki, gdyby stały się one w danym momencie wymagalne. Z doświadczenia gospodarki wynika, że środki pieniężne powinny stanowić co najmniej 16-20% zobowiązań bieżących, żeby przedsiębiorstwo było zdolne do ich sprawnego regulowania (poziom wskaźnika: 0,16-0,20). Poziom wskaźnika płynności gotówkowej jest bezpośrednio skorelowany ze specyfiką prowadzonej przez Spółkę działalności inwestycyjnej.

Wskaźniki sprawności działania	I półrocze 2012	I półrocze 2013
Produktywność aktywów	0,03	0,01
Produktywność aktywów trwałych (FAT)	0,03	0,01

Wskaźnik obrotu aktywami (produktywność aktywów): przychody ze sprzedaży / aktywa

Produktywność odzwierciedla stopień wykorzystania majątku. Spadek wartości tego wskaźnika w porównaniu z poprzednim rokiem obrotowym oznacza spadek sprzedaży na jednostkę majątku. Wartość obrotowości aktywów niższa od 1.0 oznacza, że przychody netto uzyskiwane ze sprzedaży wymagają bardziej niż proporcjonalnego zaangażowania majątku i może świadczyć o pewnych rezerwach jeżeli chodzi o efektywność w gospodarowaniu aktywami.

Wskaźnik obrotowości (produktywność) aktywów trwałych (FAT): przychody ze sprzedaży / aktywa trwałe

Ukazuje efektywność wykorzystania środków trwałych uczestniczących w tworzeniu wartości sprzedaży. Określa on wartość sprzedaży przypadającą na jedną złotówkę majątku trwałego brutto. Spadek jego wartości należy uznać za tendencję niekorzystną.

Wskaźniki struktury kapitału i wypłacalności	I półrocze 2012	I półrocze 2013
Zadłużenie kapitału własnego	0,67	0,79
Wskaźnik zdolności kredytowej	0,02	-0,13
Złota reguła bilansowa	0,71	0,84
Pokrycie majątku trwałego kapitałem stałym	0,92	1,05

Zadłużenie kapitału własnego: zobowiązania ogółem / kapitał własny

Za normę dla tego wskaźnika w małych firmach uznaje się poziom 3,0. Wartość wskaźnika powyżej 4,0 wskazuje na możliwość utraty zdolności do regulowania zobowiązań (dla spółek małych przyjmuje się proporcję 3:1, dla dużych i średnich 1:1). Wartość tego wskaźnika dla Instalexport S.A. zarówno w pierwszym półroczu 2013r., jak też w okresie porównywalnym roku poprzedniego wskazuje na niewielki stopień zadłużenia w stosunku do kapitałów własnych. Świadczy to o fundamentalnie mocnej strukturze pasywów i zdolności Spółki do pozyskiwania finansowania na rozwój.

Wskaźnik pokrycia zobowiązań nadwyżką finansową (wsk. Zdolności kredyt.): (zysk netto + amortyzacja) / zobowiązania ogółem

Wskaźnik pewności (zdolności) kredytowej wskazuje na zdolność przedsiębiorstwa do pokrywania zobowiązań efektywnych z wygospodarowanych nadwyżek środków pieniężnych.

Złota reguła bilansowa (pokrycie majątku trwałego kapitałem własnym): kapitał własny / aktywa trwałe

Wskaźnik informuje o stopniu finansowania aktywów trwałych z własnego kapitału spółki. Gdy wartość wskaźnika jest równa 1 to znaczy, że zachowana jest złota reguła bilansowa – mocne są podstawy przedsiębiorstwa i jest to symptomem niezależności finansowej. Wskaźnik ten utrzymuje się w okresie ostatniego roku poniżej wartości uznawanej za właściwą.

Pokrycie majątku trwałego kapitałem stałym: (kapitał własny + zobowiązania długoterminowe) / aktywa trwałe

Wskaźnik udziału kapitałów stałych w finansowaniu majątku trwałego informuje o stopniu finansowania aktywów trwałych z własnego kapitału spółki uzupełnionego o zobowiązania długoterminowe. Wartość wskaźnika nie powinna być mniejsza niż 100%, co oznacza że aktywa trwałe powinny być finansowane kapitałem długoterminowym, czyli takim który jest do dyspozycji

przedsiębiorstwa ponad 1 rok. Zasada ta jest została zachowana w Spółce w pierwszym półroczu 2013r. przy nieznacznym zachwianiu w porównywalnym okresie roku poprzedniego.

7. GŁÓWNE RYZYKA W DZIAŁALNOŚCI

Ryzyko wpływu sytuacji makroekonomicznej

Spółka osiąga całość przychodów na rynku krajowym i dlatego też na jej sytuację finansowo-ekonomiczną wpływa sytuacja makroekonomiczna w Polsce. Szczególnie istotny wpływ może mieć tempo przyrostu PKB, poziom inflacji, wysokość stóp procentowych i system podatkowy.

Branża, w której działa Instalexport i spółki ze jej Grupy jest branżą szczególnie wrażliwą na tempo wzrostu gospodarczego. Spowolnienie wzrostu gospodarczego, spadek siły nabywczej, wzrost stóp procentowych i spadek zamożności społeczeństwa mogą wpłynąć na zmniejszenie planowanych przychodów bądź na zwiększenie kosztów prowadzonej działalności, co może przełożyć się negatywnie na wyniki finansowe. Strategią Spółki jest realizacja zysków poprzez dywidendę w spółkach zależnych.

Ryzyko walutowe

W przeszłości Instalexport uzyskiwał część przychodów z kontraktów budowlanych realizowanych na terenie Niemiec i nadal pozostaje związany gwarancjami usuwania wad i usterek, na rzecz których ustanowione zostało zabezpieczenie gwarancyjne wyrażone w euro. Wraz z upływem czasu wygasają kolejne okresy gwarancyjne a tym samym maleje ryzyko ponoszenia kosztów związanych z usuwaniem usterek. Pozostaje natomiast ryzyko zmiany kursów walutowych związanych ze spadkiem wartości złotego do euro w dniu wygaśnięcia gwarancji, co może wywierać wpływ na wyniki finansowe. Ryzyko to jest zniwelowane posiadaniem przez Instalexport depozytu gotówkowego w kwocie 228.000 euro (stan na 30.06.2013 r.), stanowiącego zabezpieczenie wystawionych gwarancji.

Ryzyko cykliczności rynku nieruchomości komercyjnych

Rynek sprzedaży nieruchomości komercyjnych charakteryzuje się cyklicznością wywołaną czynnikami makroekonomicznymi. Cykliczność w tym sektorze występuje w Polsce w złagodzonej formie, co pozwala ograniczyć negatywny wpływ okresowego zmniejszenia popytu w obszarze budownictwa mieszkaniowego.

Ryzyko utraty istotnych rzeczowych aktywów trwałych i aktywów finansowych

W związku z zaciągniętymi kredytami oraz wyemitowanymi obligacjami, nieruchomości będące istotnymi rzeczowymi aktywami trwałymi w Spółce oraz w Grupie Kapitałowej, obciążone są hipotekami na ich zabezpieczenie. Wobec powyższego istnieje ryzyko, że w przypadku zaprzestania spłaty zaciągniętych kredytów oraz trudności z przeprowadzeniem wykupu wyemitowanych obligacji lub wypłaty odsetek, nieruchomości te mogą być przedmiotem egzekucji prowadzonej na rzecz zaspokojenia wierzytelności zabezpieczonych na tych nieruchomościach. W związku z aportowaniem udziałów w Instalexport Marysin Wawerski do spółki IN Development, a następnie sprzedaży 50% udziałów w tej spółce do inwestorów zewnętrznych istnieje ryzyko utraty kontroli nad tą spółką. Instalexport SA posiada opcję odkupienia udziałów w IN Development do końca roku 2013 i zamierza opcję tę zrealizować, ale istnieje ryzyko braku realizacji tego planu. Należy nadmienić, iż spółka Instalexport Marysin Wawerski z racji zabezpieczenia hipotecznego na swojej działce jest dłużnikiem rzeczowym

obligacji serii P wyemitowanych przez Instalexport SA. Ewentualny brak wykupu obligacji serii P przez Instalexport SA i jednoczesna spłata tych obligacji przez Instalexport Marysin Wawerski spowoduje roszczenie regresowe Instalexport Marysin Wawerski wobec Instalexport SA.

Jednym z elementów strategii Jednostki Dominującej było i jest prefinansowanie spółek Grupy nieosiągających jeszcze dochodów (spółki celowe). Finansowanie dotyczy zarówno inwestycji prowadzonych przez te spółki, jak i kosztów ogólnych i finansowych. Spółki zasilane w ten sposób prowadzą działalność zmierzającą do realizacji inwestycji i osiągnięcie zysku, który będzie źródłem spłaty pożyczek wraz z odsetkami oraz wypłaty dywidendy dla Instalexport. Istnieje ryzyko, że z przyczyn niezależnych od władz poszczególnych spółek uzgodnione terminy spłaty zobowiązań pożyczkowych nie zostaną dotrzymane. W razie zaistnienia takiego zdarzenia Instalexport zmuszony może być do prolongowania spłaty takich wierzytelności, co przekłada się z kolei na jego zdolność do finansowania działalności bieżącej.

Istnieje również ryzyko, oceniane jako nieznaczne, potencjalnej utraty należności z tytułu udzielonych pożyczek spółkom z Grupy. Przyczyną takiego zdarzenia może być upadłość tych spółek.

Ryzyko zmian przepisów prawnych

Zmiany przepisów prawa oraz ich interpretacja, w szczególności w zakresie prawa podatkowego, prawa budowlanego i ochrony praw konsumentów czy przepisów regulujących działanie spółek mogą wywołać negatywne skutki dla Spółki. Praktyka organów skarbowych jak i orzecznictwo sądowe w sferze opodatkowania nie są jednolite. W przypadku przyjęcia przez organy podatkowe odmiennej interpretacji przepisów podatkowych niż zakładana przez Spółkę, może on liczyć się z niekorzystnymi konsekwencjami wpływającymi na jego sytuację finansową, osiągnięte wyniki oraz perspektywy rozwoju.

8. INNE WAŻNE WYDARZENIA GOSPODACZE W I PÓŁROCZU 2013

8.1 Istotne wydarzenia w okresie sprawozdawczym

W I półroczu 2013 roku wystąpiły poniżej opisane istotne wydarzenia

➤ Sprzedaż akcji spółki zależnej

W dniu 18.02.2013r. Spółka dokonała sprzedaży posiadanych 25.884 akcji spółki zależnej PB-U Budopol S.A. z siedzibą w Bydgoszczy, co stanowiło 85,25% udziału w kapitale spółki zależnej oraz 85,49% udziału w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy. Po dokonaniu przedmiotowej transakcji Emitent nie posiada żadnych akcji Spółki PB-U Budopol S.A. z siedzibą w Bydgoszczy. Nabywcą akcji jest spółka spoza Grupy Instalexport. Sprzedaż akcji była wynikiem decyzji Zarządu Instalexport SA o ograniczeniu ryzyka związanego z możliwością niewypłacalności tej spółki wynikającej z przedłużającego się konfliktu z inwestorem budowy Centrum Turystyczno-Sportowego „AQUA-ZDRÓJ” w Wałbrzychu.

➤ Emisja obligacji na okaziciela serii A3

W dniu 13 marca 2013 r. Spółka dokonała przydziału 2.900 zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii A3. Obligacje są oprocentowane według stałej stopy procentowej w



wysokości 10,25% w skali roku. Wartość nominalna wyemitowanych obligacji wynosi 2.900.000 złotych. Wykup Obligacji zostanie przeprowadzony 13 grudnia 2014 r.

Zabezpieczeniem wierzytelności wynikających z Obligacji jest hipoteka umowna łączna ustanowiona na nieruchomościach należących do Instalexport Inwestycje Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (KRS: 0000384526), spółki w 100% zależnej od Emitenta.

Obligacje nie będą przedmiotem ubiegania się o wprowadzenie do Alternatywnego Systemu Obrotu.

Obligacje nie są obligacjami zmiennymi na akcje ani obligacjami z prawem pierwszeństwa.

➤ Zmiany w składzie Rady Nadzorczej

W dniu 24 kwietnia 2013 r. Pan Paweł Marcinkiewicz złożył rezygnację z pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej Instalexport S.A. Jako przyczynę rezygnacji Pan Paweł Marcinkiewicz wskazał brak możliwości pogodzenia obowiązków członka Rady Nadzorczej z innymi obowiązkami zawodowymi

➤ Zbycie udziałów w spółce zależnej

W dniu 6 czerwca 2013 r. została zawarta umowa przeniesienia wszystkich udziałów spółki Instalexport Marysin Wawerski Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie na rzecz Instalexport Nieruchomości, spółki w 100% zależnej od Instalexport SA. Wniesienie udziałów stanowi realizację uchwały Zgromadzenia Wspólników spółki Instalexport Nieruchomości Sp. z o.o. w przedmiocie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki poprzez utworzenie nowych udziałów objętych przez Instalexport SA i pokrytych wkładem niepieniężnym.

➤ Zmiany w składzie Rady Nadzorczej

W dniu 27 czerwca 2013 r. Przewodniczący Rady Nadzorczej Pan Edward Szwarz oraz Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej Cezary Gregorcuk złożyli rezygnację z członkostwa w Radzie Nadzorczej Instalexport S.A. Pan Edward Szwarz jako przyczynę rezygnacji podał względy osobiste natomiast Pan Cezary Gregorcuk jako powód podał powołanie do Rady Nadzorczej Spółki konkurencyjnej działającej w segmencie budownictwa ogólnego.

➤ Sprzedaż udziałów w spółce zależnej

W dniu 28 czerwca 2013 r. została zawarta umowa sprzedaży 50 % udziałów w spółce Instalexport Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością za kwotę 6 249 900 zł (słownie: sześć milionów dwieście czterdzieści dziewięć tysięcy dziewięćset złotych).

Obecnie Instalexport S.A. posiada 50% udziałów w spółce Instalexport Nieruchomości Sp. z o.o.

8.2. Istotne wydarzenia po dacie zamknięcia okresu sprawozdawczego a przed dniem sporządzenia sprawozdania.

➤ Nabywanie prawa odkupienia udziałów w spółce zależnej

W dniu 28 sierpnia 2013 roku spółka INSTALEXPORT S.A. podpisała umowy na mocy których do 31 grudnia 2013 roku przysługuje jej prawo odkupienia łącznie 6275 udziałów (50% udziału w kapitale) w spółce IN DEVELOPMENT Sp. z o.o. (poprzednia nazwa: Instalexport Nieruchomości Sp. z o.o.).

IN DEVELOPMENT Sp. z o.o. posiada 100% udziałów w spółce Instalexport Marysin Wawerski Sp. z o.o. W chwili obecnej spółka INSTALEXPORT S.A. posiada 50% udziałów w spółce IN DEVELOPMENT Sp. z o.o.

➤ Sprzedaż udziałów w spółce zależnej

W dniu 11.07.2013 roku została zawarta umowa sprzedaży 50 % udziałów w spółce Stara Farbiarnia Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy za kwotę 70.000 zł (słownie: siedemdziesiąt tysięcy złotych).

Obecnie Instalexport S.A. nie posiada udziałów w spółce Stara Farbiarnia Sp. z o.o.

➤ Zmiany w składzie zarządu spółki INSTALEXPORT S.A.

W dniu 31.07.2013r. Pan Adam Karol Konopka złożył rezygnację obowiązującą z dniem złożenia z pełnienia funkcji członka Zarządu w spółce INSTALEXPORT S.A. oraz pełnienia funkcji członka zarządu w Nieruchomości Inwestycje Sp. z o.o. spółce zależnej od INSTALEXPORT S.A. Przyczyną rezygnacji jest brak możliwości pogodzenia obowiązków zawodowych członka Zarządu z innymi zobowiązaniami zawodowymi i osobistymi.

Pan Adam Karol Konopka będzie nadal pełnić funkcję Prezesa Zarządu spółki Instalexport Marysin Wawerski Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie

➤ Zmiany w składzie zarządu spółki zależnej

W dniu 31.07.2013 roku Zgromadzenie Wspólników spółki zależnej Nieruchomości Inwestycje Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie powołała do zarządu i powierzyła funkcję Prezesa Zarządu Panu Łukaszowi Zukowi.

➤ Zmiany w składzie zarządu spółki zależnej oraz zmiany nazwy spółki zależnej

W dniu 20 sierpnia 2013 roku Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował zmiany w składzie Zarządu Spółki zależnej Instalexport Nieruchomości Sp. z o.o. oraz zmianie nazwy Spółki zależnej z Instalexport Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością na In Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

W związku z zawartą przez INSTALEXPORT S.A. umową sprzedaży 50% udziałów w Spółce zależnej Instalexport Nieruchomości Sp. z o.o. (obecnie In Development Sp. z o.o.), z Zarządu Spółki zależnej został odwołany Pan Łukasz Żuk a na stanowisko Prezesa Zarząd został powołany Pan Mieczysław Litwin oraz na stanowisko Wiceprezesa Zarządu został powołany Pan Cezary Gregorcuk. INSTALEXPORT S.A. posiada obecnie 6275 udziałów, tj. 50% udziałów, w In Development Sp. z o.o.

9. ZAMIERZENIA I PLANY NA LATA NASTĘPNE

Spółka w II połowie roku 2013 oraz w roku 2014 będzie koncentrowała się na najważniejszych celach: utrzymaniu płynności finansowej i kontynuacji głównych projektów, takich jak:

- ◆ Spłata do 31 grudnia 2013 obligacji serii P na kwotę 11 311 000 zł.
- ◆ Zakończenie projektu w Grodzisku Mazowieckim tj. sprzedaż udziałów w spółce celowej lub sprzedaż gruntów i spłata obligacji serii A1, A2 i A3 zabezpieczonych na tych gruntach. W związku z wyłożeniem w końcu sierpnia 2013 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Spółka spodziewa się uchwalenia Planu do końca listopada 2013.
- ◆ Zakończenie budowy I etapu osiedla mieszkaniowego w Marysinie Wawerskim, realizowanego przez spółkę celową Instalexport Marysin Wawerski Sp. z o.o.
- ◆ W związku z pozyskaniem kredytu rozpoczęcie budowy II etapu przedmiotowego osiedla w I kwartale 2014..
- ◆ Uzyskanie pozwolenia na budowę osiedla mieszkaniowego „Oleńki” w gminie Raszyn przez spółkę zależną Nieruchomości Inwestycje Sp. z o.o. i dalsze przygotowywanie inwestycji.
- ◆ Sprzedaż składników majątkowych w postaci: udziałów w spółce Stara Farbiarnia Sp. z o.o., nieruchomości w Dorohusku (współwłasność z Skyline Investment S.A.) oraz w Łoziskach k. Piaseczna.
- ◆ Dążenie do zmniejszenia zadłużenia odsetkowego w celu zmniejszenia kosztów finansowych.
- ◆ Wdrożenie intensywnego programu zmniejszania kosztów ogólnych funkcjonowania spółki.

10. PODSUMOWANIE

Rok 2013 jest kolejnym trudnym okresem dla Spółki. Spowolnienie gospodarcze w kraju przekładała się mocno na zakres działania Spółki i jej Grupy Kapitałowej - a w konsekwencji na efektywność finansową. Zarząd stoi na stanowisku, że w kryzysowym otoczeniu w pierwszej kolejności należy koncentrować się na płynności i zdolności do bieżącej obsługi zobowiązań, nawet kosztem gorszych wyników finansowych. Drugim strategicznym celem jest kontynuacja najważniejszych projektów, głównie deweloperskich. Instalexport Marysin Wawerski Sp. z o.o. kończy budowę I etapu osiedla „Przy Lesie” realizując sprzedaż lokali na dobrym, zaplanowanym poziomie. Spółka ta, planuje rozpoczęcie w I półroczu 2014 roku, budowy II etapu osiedla. W 2013 roku łącznie z Instalexport S.A. ponownie przeszły pozytywnie weryfikację banku w wyniku czego została podpisana umowa na finansowanie II etapu budowy osiedla „Przy Lesie”. Spółka Nieruchomości Inwestycje Sp. z o.o. konsekwentnie prowadzi przygotowania do uruchomienia I etapu budowy osiedla w Dawidach Bankowych i tylko opóźnienia w realizacji Południowej Obwodnicy Warszawy i związanego z nią układu drogowego w Gminie Raszyn zmuszają spółkę do przesunięcia terminu rozpoczęcia prac budowlanych. Dla Instalexport

Inwestycje Sp. z o.o. kluczowe znaczenie ma zakończenie prac przy opracowaniu Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego dla rejonu w którym położone są nieruchomości należące do tej spółki. Wyłożenie planu poprzedzające jego uchwalenie w istotny sposób przybliży Spółkę do zrealizowania wymagań potencjalnych inwestorów zainteresowanych kupnem posiadanych przez nią nieruchomości.

W ocenie zarządu pierwsze sygnały ożywienia na rynku mieszkaniowym oraz ogólnie w całej gospodarce mogą być pozytywnym prognostykiem dla poprawy sytuacji Grupy Kapitałowej Instalexport SA w roku 2014.

Zarząd INSTALEXPORT S.A.

PREZES ZARZĄDU

Lukasz Zuk