



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI W ROKU 2014**

Warszawa, czerwiec 2015 roku

[Handwritten signature]

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 ROKU 2014**
- 9. ZAMIERZENIA I PLANY**
- 10. PODSUMOWANIE**

1. INFORMACJE OGÓLNE

INSTALEXPORT Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (03-968), przy ulicy Saskiej 9A, 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 niemieszkalnych,
- ◆ wykonywanie robot budowlanych i wykończeniowych,
- ◆ kupno i sprzedaż nieruchomości na rachunek własny,
- ◆ sprawowanie funkcji właścicielskich w Grupie Kapitałowej.

2. ORGANY SPÓŁKI

Organami Spółki są:

- Walne Zgromadzenie,
- Rada Nadzorcza,
- Zarząd.

Zarząd

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

W 2014 roku Zarząd INSTALEXPORT S.A. pracował w następującym składzie:

Łukasz Żuk – Prezes Zarządu – w okresie od 1.01.2014 do 31.12.2014 r.

Rada Nadzorcza pracowała w składzie:

od 01.01.2014 do 29.05.2014

- | | |
|-----------------------|---|
| 1. Jerzy Dobrosielski | - Przewodniczący Rady Nadzorczej |
| 2. Marek Jarociński | - Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej |
| 3. Jerzy Rey | - Sekretarz Rady Nadzorczej |
| 4. Adam Konopka | - Członek Rady Nadzorczej |

od 30.05.2014 do 31.12.2014

- | | |
|-----------------------|---|
| 1. Jerzy Dobrosielski | - Przewodniczący Rady Nadzorczej |
| 2. Marek Jarociński | - Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej |
| 3. Jerzy Rey | - Sekretarz Rady Nadzorczej |
| 4. Adam Konopka | - Członek Rady Nadzorczej |
| 5. Anita Bogumił | - Członek Rady Nadzorczej |

3. KAPITAŁ ZAKŁADOWY

Kapitał zakładowy Spółki na dzień 31.12.2014 roku wynosił 9.520.000 zł. Wszystkie akcje mają wartość nominalną 1 zł, są akcjami na okaziciela i są w pełni opłacone.

Struktura akcjonariuszy w Spółce INSTALEXPORT S.A. na dzień 31.12.2014 roku przedstawia się następująco:

L.p.	Akcjonariusz	Liczba akcji	Udział
1	Łukasz Żuk	3 226 198	33,88%
2	Cezary Gregorczyk	1 462 914	15,37%
3	SKYLINE Investment S.A.	987 895	10,38%
	Pozostali	3 842 993	40,37%
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 31.12.2014r.

Struktura Grupy Kapitałowej	Udział w kapitale (%)	Kapitał zakładowy (zł)
Nieruchomości Inwestycje Sp. z o.o.	100	6 036 000
GMA Park I Sp. z o.o.	100	80 000
Instalexport Inwestycje Sp. z o.o.	100	21.505 000

5. DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA SPÓŁKI

W 2014 roku Spółka kontynuowała swoją działalność statutową koncentrując się na działaniach zmierzających do ustabilizowania sytuacji płatniczej i sukcesywnej redukcji zadłużenia. Przeprowadzono bardzo istotne zmiany redukujące operacyjne koszty działalności Spółki, w szczególności dokonano restrukturyzacji zatrudnienia, zredukowano koszty obsługi spółki związane z usługami zewnętrznymi. Jednocześnie Zarząd kontynuował proces sprzedaży aktywów, który w roku 2014, zakończył się kilkoma transakcjami.

6. SYTUACJA MAJĄTKOWA I FINANSOWA

Mimo niełatwej sytuacji płynnościowej w 2014 roku zostały zrealizowane operacje, które istotnie zmniejszyły zadłużenie Spółki. Prowadzone są dalsze działania zmierzające do zamknięcia kolejnych transakcji.

- A. W dniu 1.04.2014 roku Spółka dokonała wykupu obligacji serii P o wartości nominalnej 11.311.000 zł wraz z należnymi obligatariuszom odsetkami. Środki niezbędne do realizacji tej operacji pochodziły od spółki IMW Sp. z o.o. (spółki pośrednio przez IN Development w 50% kontrolowanej przez Instalexport SA)
- B. W związku z wykupem obligacji serii P, Zarząd IN Development Sp. z o.o. przeprowadził procedurę konwokacyjną związaną z obniżeniem kapitału zakładowego IN Development Sp. z o.o. i tym samym umorzeniem udziałów należących do Instalexport SA. Umorzenie udziałów należących do Instalexport SA nastąpiło w trybie art. 199 pkt. 4 KSH, w wyniku ziszczenia się zdarzenia opisanego w art. 9a Umowy spółki IN Development Sp. z o.o. W efekcie ziszczenia się zdarzenia, o którym mowa w art. 9a Umowy Spółki IN Development, zobowiązanie Instalexport S.A. wobec IMW Sp. z o.o. w wysokości 6.250.000 zł wygasło. Zobowiązanie Instalexport S.A. wobec IMW Sp. z o.o. powstało w wyniku rozliczeń związanych z zapłaceniem przez IMW Sp. z o.o., jako dłużnika rzeczowego, kwoty wykupu obligacji serii P, plus należnych odsetek, łącznie 11 677 589,51 zł, w dniu 1.04.2014 r.
- C. W dniu 05.06.2014 obligatariusze zabezpieczeni na 182 udziałach spółki Moderndach Sp. z o.o., podpisali trójstronne umowy z nabywcami tych udziałów oraz Instalexport S.A. na mocy których zrealizowali swoje uprawnienia wynikające z ustanowionych zabezpieczeń. W konsekwencji wszystkie obligacje serii U1 oraz ok. 85 % obligacji serii G4 zostały spłacone.
- D. W dniu 25 czerwca 2014 roku Spółka podpisała umowę sprzedaży 100 udziałów w Spółce Advantum 2, której podstawowym i głównym aktywem jest 25 844 akcji imiennych serii A i B Spółki Przedsiębiorstwo – Budowlano Usługowe Budopol S.A. w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w Bydgoszczy.
- E. W pierwszym półroczu 2014 roku Zarząd prowadził negocjacje z Getin Noble Bank S.A. w sprawie spłaty zadłużenia wobec Banku w drodze sprzedaży części aktywów będących zabezpieczeniem i tym samym rozliczenia kredytu w tym banku. W wyniku prowadzonych działań Spółka ostatecznie zawarła umowę realizującą ten cel w dniu 28.07.2014 roku. Przedmiotem przejęcia były dwa lokalne mieszkalne wyodrębnione w ramach nieruchomości zabudowanej w miejscowości Łoziska koło Piaseczna w zamian za zobowiązanie w wysokości salda kredytu zabezpieczonego na Nieruchomości tj. w kwocie 1.019.564,58 zł.
- F. W dniu 30.05.2014 NWZA podjęło uchwałę w sprawie zmiany statutu Spółki, która upoważnia Zarząd do podwyższenia kapitału zakładowego w granicach kapitału docelowego.
- G. Została podpisana w dniu 03.09.2014 roku, przez spółkę Instalexport Inwestycje Sp. z o.o., w 100% zależną od Emitenta, będącą właścicielem nieruchomości gruntowych

położonych w gminie Grodzisk Mazowiecki, które m.in. stanowią zabezpieczenie obligacji serii A1, A2, A3 oraz G4 wyemitowanych przez Instalexport SA, warunkowa umowa przedwstępna dotycząca sprzedaży przedmiotowego terenu. Stroną Umowy i potencjalnym kupującym jest duży operator powierzchni logistycznych. Umowa precyzuje szereg warunków, których spełnienie umożliwi zawarcie transakcji.

Wybrane wartości ekonomiczne, obrazujące sytuację majątkowo – finansową przedsiębiorstwa wg stanu na 31.12.2014 roku oraz w analogicznym okresie roku poprzedniego, kształtują się następująco:

Wybrane wartości ekonomiczne (zł)	2013 rok	2014 rok
Przychody netto ze sprzedaży	1 318 211,01	952 059,40
Wynik brutto na sprzedaży	539 669,94	- 248 068,63
Wynik na sprzedaży	-1 216 709,55	- 920 492,57
Koszty sprzedaży	0	0
Koszty ogólnego zarządu	1 756 379,49	672 423,94
Koszty finansowe - odsetki	1 638 887,62	1 488 800,17
Koszty finansowe – pozostałe (w tym odpisy aktualizacyjne)	38 748 295,30	10 655 634,11
Pozostałe koszty operacyjne (w tym rezerwy)	4 179 853,40	293 648,96
EBIT	- 4 964 325,13	6 396 057,69
EBITDA (zysk operacyjny + amortyzacja)	-4 875 603,40	6 425 732,85
Zysk/strata brutto	-44 910 721,01	- 2 850 534,42
Zysk/strata netto	- 44 776 702,01	-3 699 327,19
Aktywa razem (zł)	43 214 860,14	24 767 327,60
Aktywa trwałe	27 770 649,48	18 756 512,07
Aktywa obrotowe	15 444 210,66	6 010 815,53
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania (zł)	36 561 184,74	21 812 979,39
w tym:		
Zobowiązania długoterminowe	5 400 000,00	0
Zobowiązania krótkoterminowe	28 883 858,34	21 319 598,79
Kapitał własny (zł)	6 653 675,40	2 954 348,21
w tym:		
Kapitał podstawowy	9 520 000,00	9 520 000,00

7. GŁÓWNE RYZYKA W DZIAŁALNOŚCI

Ryzyko kontynuowania działalności

W chwili obecnej istotnym ryzykiem dla Spółki jest możliwość powstania sytuacji, gdy nie będzie możliwe kontynuowanie działalności. Sytuacja taka może zaistnieć w sytuacji nie zrealizowania planów związanych ze sprzedażą aktywów i spłatą zobowiązań. Celem Zarządu jest doprowadzenie w ciągu najbliższych 12 miesięcy do ustabilizowania Spółki oraz całkowitego rozliczenia wszystkich zobowiązań.

Ryzyko niewypłacalności

W 2014 roku w dalszym ciągu, podobnie jak i w poprzednim roku, wszystkie wskaźniki płynnościowe i efektywnościowe Spółki pozostają na fundamentalnie niskim poziomie, naruszone są zasady bezpieczeństwa gospodarowania. Istnieje ciągle ryzyko trwałej utraty płynności, niewypłacalności Spółki i wynikających z tego faktu konsekwencji. Pewnym pozytywem jest istotne zmniejszenia zadłużenia w roku 2014.

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, 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.

Jednym z elementów strategii Spółki 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. 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 ryzyko utraty należności z tytułu udzielonych pożyczek spółkom z Grupy

8. INNE WAŻNE WYDARZENIA GOSPODACZE W I ROKU 2014

8.1 Obligacje korporacyjne

- W dniu 04 lipca 2014 r. INSTALEXPORT S.A. dokonał przydziału 222 obligacji zabezpieczonych na okaziciela serii B2. Obligacje są oprocentowane według stałej stopy procentowej w wysokości 12% w skali roku. Wartość nominalna wyemitowanych obligacji wynosi 222 000,00zł. Wykup Obligacji został ustalony na 30 maja 2015 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. Hipoteka została ustanowiona w wysokości 200% wartości nominalnej objętych obligacji oraz zastaw na 50% udziałów spółki zależnej Instalexport Inwestycje Sp. z o.o.
- W dniu 16 grudnia 2014 roku nastąpiła częściowa wypłata odsetek od Obligacji serii A1,A2,A3.

8.2 Inne istotne informacje

W dniu 30.05.2014r. NWZA podjęło uchwałę w sprawie powołania członka Rady Nadzorczej Panią Anitę Bogumił. Uchwała została podjęta wymaganą większością głosów.

W 2014 roku Spółka nie nabywała akcji własnych, nie stosowała również żadnych instrumentów finansowych ograniczających lub rozpraszających ryzyko, nie stosowała również transakcji hedgingowych, ani żadnych innych transakcji zabezpieczających opartych na instrumentach pochodnych.

Spółka podlega natomiast ryzykom związanym z pozostałymi instrumentami finansowymi tj. zaciągniętymi kredytami, wyemitowanymi obligacjami, pożyczkami udzielonymi i otrzymanymi.

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

W pierwszej połowie roku 2015 zostało spełnionych przez Instalexport Inwestycje szereg warunków notarialnej umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości w Grodzisku Mazowieckim. W szczególności zostały zabezpieczone umowami przedwstępnymi tzw. „działki sąsiadujące”, co jest jednym z najważniejszych warunków zrealizowania transakcji sprzedaży nieruchomości należącej do Instalexport Inwestycje Sp. z o.o.

W dniu 19 maja 2015 roku Spółka zawarła Umowę sprzedaży nieruchomości. Przedmiotem umowy było zbycie prawa własności nieruchomości położonej w Łoziskach w Gminie Lesznówola składającej się z lokalu usługowego na parterze usytuowanego w budynku usługowo – mieszkalnym oraz działki o powierzchni 0,10 ha .

9. ZAMIERZENIA I PLANY

W roku 2015 Spółka w dalszym realizować będzie plan sprzedaży składników majątkowych w celu spłaty swoich zobowiązań. Opracowywany przez Zarząd program naprawczy, w swych głównych założeniach przewiduje:

- Zakończenie najpóźniej do końca września 2015 procesu sprzedaży nieruchomości w Grodzisku Mazowieckim (przez spółkę zależną Instalexport Inwestycje) i spłatę wszystkich zobowiązań zabezpieczonych na hipotekach przedmiotowych gruntów – w szczególności obligacji serii A1, A2, A3 i G4.
- Sprzedaż gruntów w Dawidach Bankowych (posiadanych bezpośrednio przez Spółkę jak i przez spółkę zależną Nieruchomości Inwestycje Sp. z o.o.) i spłatę dwóch kredytów zabezpieczonych na hipotekach przedmiotowych gruntów.
- Możliwie szybka sprzedaż udziałów w gruntach w Dorohusku

Należy podkreślić, iż mimo przesunięcia się terminu zamknięcia transakcji sprzedaży nieruchomości w Grodzisku Mazowieckim, co ma związek min. z przedłużającymi się procedurami administracyjnymi, przedmiotową transakcję należy uznać za wysoce prawdopodobną w związku z dużym zaawansowaniem procesu i spełnieniem przez Instalexport Inwestycje szeregu kluczowych warunków umowy przedwstępnej.

Spółka zakłada, iż po dokonaniu odpisów aktualizacyjnych, ceny możliwe do uzyskania powinny być zbliżone do wartości uwidocznionych w księgach. Zakładane jest spłacenie wszystkich zobowiązań odsetkowych.

W zależności od stopnia realizacji planu naprawczego, zostaną podjęte strategiczne decyzje o dalszych kierunkach działalności Spółki. Poza ewentualną nadwyżką powstałą po sprzedaży aktywów i spłacie zobowiązań, aktywami niewycenianymi w księgach będą marka i doświadczenie

Spółki, sieć partnerów biznesowych.

10. PODSUMOWANIE

Rok 2014 był rokiem zintensyfikowanych starań zmierzających do sprzedaży aktywów i tym samym zmniejszenia zadłużenia. W opinii Zarządu ten okres został prawidłowo wykorzystany i doprowadził do kilku transakcji. W efekcie na dzień sporządzenia sprawozdania zadłużenie odsetkowe Instalexport S.A. zmniejszyło się w stosunku do końca 2013 roku o ok. 14 mln (wraz z odsetkami). W 2014 roku udało się Spółce spłacić obligacje serii P, U1 oraz częściowo G4 na łączną kwotę równą prawie 13 mln zł (wraz z odsetkami). Ponadto Spółka spłaciła kredyt w Getin Noble Bank S.A. w kwocie ok.1 mln zł. Wdrożono szereg działań restrukturyzacyjnych, które przyniosły efekt w postaci znacznego ograniczenia kosztów działalności Spółki.

Rok 2015 roku powinno przynieść kolejne efekty podjętych działań, w szczególności transakcję sprzedaży gruntów w Grodzisku Mazowieckim przez spółkę zależną Instalexport Inwestycje.

Zarząd INSTALEXPORT S.A.

PREZES ZARZĄDU

Łukasz Zak