



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI W I PÓŁROCZU 2015**

Warszawa, wrzesień 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**

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 01.01.2015 do 30.06.2015 r.

Rada Nadzorcza pracowała w składzie:

od 01.01.2015 do 30.06.2015

- | | |
|-----------------------|---|
| 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 30.06.2015 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 30.06.2015 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 30.06.2015r.

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

Zgodnie z planem opisanym w sprawozdaniu rocznym za 2014 rok w I półroczu 2015 roku Spółka kontynuowała swoją działalność statutową koncentrując się na działaniach zmierzających do ustabilizowania sytuacji płatniczej i sukcesywnej redukcji zadłużenia.

6. SYTUACJA MAJĄTKOWA I FINANSOWA

W dniu 19 maja 2015 roku Spółka zawarła Umowę sprzedaży . 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 .

Wybrane wartości ekonomiczne, obrazujące sytuację majątkowo – finansową przedsiębiorstwa wg stanu na 30.06.2015 roku oraz w analogicznym okresie roku poprzedniego, kształtują się następująco:

Wybrane wartości ekonomiczne (zł)	I półrocze 2014	I półrocze 2015
Przychody netto ze sprzedaży	23 242,57	407 723,58
Wynik brutto na sprzedaży	589,95	-361 557,28
Wynik na sprzedaży	-692 645,03	-424 879,41
Koszty sprzedaży	0	0
Koszty ogólnego zarządu	693 234,98	63 322,13
Koszty finansowe - odsetki	922 170,68	538 901,51
Koszty finansowe – pozostałe (w tym odpisy aktualizacyjne)	3 517 516,44	552 031,91
Pozostałe koszty operacyjne (w tym rezerwy)	224 354,74	24 618,00
EBIT	5 383 734,73	358 573,67
EBITDA (zysk operacyjny + amortyzacja)	5 406 373,85	359 741,59
Zysk/strata brutto	3 526 197,57	-37 858,74
Zysk/strata netto	3 526 197,57	-37 858,74
Aktywa razem (zł)	34 231 537,92	24 682 692,76
Aktywa trwałe	26 036 652,79	18 755 344,10
Aktywa obrotowe	8 194,885,13	5 927 348,66
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania (zł)	24 051 664,95	21 766 203,29
w tym:		
Zobowiązania długoterminowe	5 400 000,00	-
Zobowiązania krótkoterminowe	16 247 192,30	21 482 421,71
Kapitał własny (zł)	10 179 872,97	2 916 489,47
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 I półroczu 2015 roku wszystkie wskaźniki płynnościowe i efektywnościowe Spółki wykazują fundamentalne pogorszenie, naruszone są zasady bezpieczeństwa gospodarowania. Istnieje ryzyko trwałej utraty płynności, niewypłacalności Spółki i wynikających z tego faktu konsekwencji.

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 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 ryzyko utraty należności z tytułu udzielonych pożyczek spółkom z Grupy

8. INNE WAŻNE WYDARZENIA GOSPODACZE W I PÓŁROCZU 2015

8.1 Obligacje korporacyjne

Nie później niż do 16 października 2015 roku, nastąpi przedterminowy wykup Obligacji serii A1, oraz wykup Obligacji serii A2 i A3.

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

Nie później niż do dnia 14 października 2015 roku zostanie dokonana transakcja sprzedaży nieruchomości położonych w Grodzisku Mazowieckim będących własnością Spółki zależnej w 100 % Instalexport Inwestycje Sp. z o. o

9. ZAMIERZENIA I PLANY

W pierwszym półroczu 2015 Spółka w dalszym ciągu skoncentrować się będzie na sprzedaży składników majątkowych w celu spłaty swoich zobowiązań. Opracowywany przez Zarząd przy udziale firmy doradczej plan naprawczy, w swych głównych założeniach przewiduje:

- Sprzedaż do końca roku 2015 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

Zarząd 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 w końcu roku 2015 strategiczne decyzje o charakterze i 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.

Zarząd INSTALEXPORT S.A.

PREZES ZARZĄDU

Lukasz Żuk