

# **Sprawozdanie Zarządu z działalności Instal Kraków S.A. w I półroczu 2022 roku**

## **1. Informacje o emittencie**

### **1.1. Nazwa (firma) i siedziba**

Spółka działa pod firmą Instal Kraków Spółka Akcyjna (dalej „Spółka”). Siedzibą Spółki jest Kraków (adres: 30-732 Kraków, ul. Konstantego Brandla 1).

### **1.2. Wskazanie właściwego sądu rejestrowego i numeru rejestru oraz podstawowy przedmiot działalności emitenta według PKD**

Państwem rejestracji jest Polska. Sądem rejestrowym dla Spółki jest Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieście w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

Instal Kraków S.A. została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego dnia 10.09.2001 roku pod numerem KRS: 0000042496.

Podstawowym przedmiotem działalności emitenta według PKD są Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych (41.20.Z).

### **1.3. Wskazanie branży według klasyfikacji przyjętej przez dany rynek**

Zgodnie z podziałem sektorowym stosowanym przez GPW, Spółka zaliczana jest do sektora Budownictwo przemysłowe. Podstawowymi segmentami działalności Instal Kraków S.A. są usługi budowlano-montażowe w zakresie instalacji przemysłowych i budowlanych, działalność deweloperska, produkcja elementów instalacji i konstrukcji stalowych dla budownictwa przemysłowego, usługi w zakresie montażu instalacji technologicznych, montaż i remonty urządzeń w elektrowniach i zakładach przemysłowych oraz prace spawalnicze.

## **2. Organizacja Grupy Kapitałowej Instal Kraków S.A.**

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;
- Biprowumet Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, ul. Krowoderskich Zuchów 2 – podmiot stowarzyszony.

Jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej emitenta objęte konsolidacją:

- Instal Kraków S.A.;
- Frapol Spółka z o.o.;

Jednostki stowarzyszone:

- Biprowumet Sp. z o.o.

## **3. Zmiany w składzie osób zarządzających i nadzorujących w I półroczu 2022 roku**

### **3.1. Zarząd**

Skład osobowy Zarządu Spółki nie uległ zmianie w I półroczu 2022 roku.

Na dzień 30.06.2022 roku w jego skład wchodził:

- Piotr Juszczyk - Prezes Zarządu;
- Małgorzata Kozioł - Członek Zarządu;
- Rafał Rajtar - Członek Zarządu.

### 3.2. Rada Nadzorcza

Skład osobowy Rady Nadzorczej Spółki nie uległ zmianie w I półroczu 2022 roku.

Na dzień 30.06.2022 roku w skład Rady Nadzorczej wchodził:

- Mariusz Andrzejewski - Przewodniczący Rady Nadzorczej;
- Jacek Motyka - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej;
- Grzegorz Pilch - Sekretarz Rady Nadzorczej;
- Wojciech Heydel - Członek Rady Nadzorczej;
- Seweryn Kubicki - Członek Rady Nadzorczej.

## 4. Działalność gospodarcza emitenta

### 4.1. Wybrane dane finansowe

Tabela: Wybrane dane finansowe (dane w tys. zł)

Wybrane dane finansowe	I półrocze 2021	I półrocze 2022	Zmiana I półrocze 2022/ I półrocze 2021
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	131 595	88 069	66,9%
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	20 474	2 445	11,9%
EBITDA	21 633	3 508	16,2%
Zysk (strata) brutto	20 264	5 996	29,6%
Zysk (strata) netto	16 102	5 117	31,8%
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	25 525	-22 318	-87,4%
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-29 795	8 507	-28,6%
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-1 835	775	-42,2%
Przepływy pieniężne netto, razem	-6 105	-13 037	213,5%
Aktywa, razem	326 338	348 684	106,8%
Aktywa trwałe	133 882	162 903	121,7%
Aktywa obrotowe	192 160	185 536	96,6%
Zapasy	52 401	78 312	149,4%
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	23 840	47 376	198,7%
Krótkoterminowe aktywa finansowe	95 542	45 469	47,6%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	9 542	6 316	66,2%
Kapitał własny ogółem	248 052	259 731	104,7%
Zobowiązania długoterminowe	16 063	17 211	107,1%
Zobowiązania krótkoterminowe	62 222	71 742	115,3%

Przychody ze sprzedaży netto wypracowane w I półroczu 2022 roku wyniosły 88.069 tys. zł i były niższe o 33,1% od przychodów w I półroczu 2021 roku. Niższe niż w analogicznym okresie 2021 roku przychody w segmencie deweloperskim spowodowane są mniejszą r/r liczbą zawartych umów przenoszących własność lokali mieszkalnych. Najwyższe przychody Spółka w I półroczu 2022 roku uzyskała z segmentu budowlano-montażowego (40,4 mln zł), natomiast przychody segmentów deweloperskiego i zagranicznego były na zbliżonym poziomie, i wyniosły odpowiednio 18,7 mln zł w segmencie deweloperskim i 23,7 mln zł w segmencie zagranicznym.

Podobnie jak w przypadku przychodów, również zysk netto Spółki był niższy w porównaniu do I półrocza 2021 roku, i wyniósł 5.117 tys. zł (-68,2% r/r), co spowodowane było głównie niższymi przychodami w najbardziej rentownym obszarze działalności Spółki – segmencie deweloperskim.

## 4.2. Podstawowe wskaźniki finansowe.

Tabela: Wskaźniki finansowe

Wskaźnik (KPI)	Treść ekonomiczna	I półrocze 2021	I półrocze 2022
Rentowność sprzedaży netto (ROSn)	wynik finansowy netto / przychody netto ze sprzedaży produktów i towarów * 100%	12,24%	5,81%
Rentowność majątku (ROA)	wynik finansowy netto / aktywa ogółem * 100%	4,93%	1,47%
Rentowność kapitału własnego (ROE)	wynik finansowy netto / kapitał własny * 100%	6,53%	1,90%
Wskaźnik płynności I (płynność bieżąca)	aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe	3,09	2,59
Wskaźnik płynności II (płynność szybka)	(aktywa obrotowe – zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe	2,25	1,49
Wskaźnik płynności III (płynność gotówkowa)	(krótkoterminowe aktywa finansowe + środki pieniężne i ich ekwiwalenty) / zobowiązania krótkoterminowe	1,69	0,72

Niższe wskaźniki rentowności w I półroczu 2022 roku w porównaniu do I półrocza 2021 roku wynikały bezpośrednio z osiągnięcia znacznie niższego zysku netto w bieżącym półroczu, w porównaniu do zysku netto wypracowanego w analogicznym okresie ubiegłego roku, na co główny wpływ miało zmniejszenie popytu na mieszkania w analizowanym okresie. Rentowność sprzedaży netto spadła z 12,24% do 5,81% (-53%), co wynikało z mniejszego udziału w sprzedaży Segmentu deweloperskiego. Rentowność majątku spadła z 4,93% w I półroczu 2021 roku do 1,47% w I półroczu 2022 roku (-70%), natomiast rentowność kapitału własnego z 6,53% do 1,90% r/r (-71%).

Wskaźniki płynności również uległy obniżeniu w I półroczu 2022 roku, na co największy wpływ miało obniżenie poziomu aktywów obrotowych, w tym głównie stanu posiadanych środków finansowych (Krótkoterminowe aktywa finansowe + Środki pieniężne i ich ekwiwalenty) z poziomu 192.160 zł do 185.536 zł w I półroczu 2022 roku (-3,4% r/r). Zmiana ta, w połączeniu ze wzrostem wartości pozycji Zobowiązania krótkoterminowe (+15,3% r/r) spowodowała, że Wskaźnik płynności bieżącej uległ obniżeniu z 3,09 w I półroczu 2021 roku do 2,59 w I półroczu bieżącego roku natomiast Wskaźnik płynności szybkiej obniżył się z 2,25 w ubiegłym roku do 1,49 w I półroczu bieżącego roku obrotowego. Ponoszone nakłady na realizowane obecnie przez Spółkę inwestycje deweloperskie (wzrost poziomu Zapasów o prawie 50%) w połączeniu z chwilowym spadkiem w porównaniu z I półroczem 2021 roku popytu na mieszkania spowodował, że pozycje Krótkoterminowe aktywa finansowe + Środki pieniężne i ich ekwiwalenty zmniejszyły się o ponad 50% w porównaniu do analogicznego okresu ubiegłego roku, czego skutkiem było obniżenie się Wskaźnika płynności gotówkowej z poziomu 1,69 za I półrocze 2021 roku do 0,72 za I półrocze bieżącego roku obrotowego (spadek o ponad 57%).

## 5. Opis podstawowych zagrożeń i ryzyka związanych z pozostałymi miesiącami roku obrotowego

### 5.1. Ryzyko regulacyjne

Jednym z istotnych ryzyk identyfikowanych przez Spółkę jest ryzyko regulacyjne, związane między innymi ze zmianami w przepisach prawa. Spółka została utworzona i działa w systemie prawa polskiego oraz prawodawstwa UE. Zmiany przepisów, w szczególności w obszarze dotyczącym prowadzonej przez Spółkę działalności operacyjnej, prawa pracy i ubezpieczeń społecznych, podatkowego, korporacyjnego, zamówień publicznych i nieruchomości, mają

znaczący wpływ na jej funkcjonowanie i osiągnięte wyniki finansowe. Realizacja prac w poszczególnych segmentach działalności uzależniona jest od spełnienia wielu wymogów przewidzianych między innymi w regulacjach prawa budowlanego, administracyjnego, cywilnego, ze szczególnym uwzględnieniem praw konsumentów w obszarze deweloperskim. Nowelizacja przepisów istotnych z punktu widzenia działalności Spółki może spowodować wzrost kosztów realizacji zamierzeń inwestycyjnych lub wpłynąć na termin ich realizacji. Tempo i liczba zmian prawa może utrudniać podejmowanie działań wyprzedzających, umożliwiających terminowe dostosowanie się do otoczenia prawnego obszarze organizacyjnym, infrastrukturalnym i technologicznym. Nadto, w przypadku pojawiających się niejednoznaczności lub niespójności pomiędzy przepisami prawa krajowego, a regulacjami prawa Unii Europejskiej, a wskutek tego także rozbieżności w orzecznictwie sądowym, Spółka może być narażona na wątpliwości interpretacyjne, niekorzystne orzecznictwo sądów powszechnych i decyzje organów administracyjnych. Wszelkie istotne zmiany w przepisach prawnych dotyczących Spółki, jej klientów i kontrahentów oraz zmiany w ich wykładni mogą mieć bezpośredni, istotny wpływ na jej działalność.

Przestrzeganie przepisów prawa, wykwalifikowana kadra znająca przepisy obowiązujące w obszarze wykonywanych obowiązków służbowych, szkolenia, monitorowanie zmian w prawie i ewentualne podejmowanie działań dostosowujących Spółkę z wyprzedzeniem do wymogów projektowanych lub uchwalonych zmian przepisów oraz planowanie inwestycji z uwzględnieniem projektowanych lub zapowiadanych zmian powoduje, że pomimo dużego prawdopodobieństwa materializacji tego ryzyka, jego potencjalny skutek Spółka ocenia jako umiarkowany.

## **5.2. Ryzyko utraty kluczowych menadżerów i pracowników**

Ryzyko utraty kluczowych menadżerów i pracowników może wpływać na brak możliwości szybkiego reagowania na dynamiczne zmiany rynkowe, pogorszenie sprawności organizacyjnej, brak możliwości realizacji wybranych zadań, brak wymiany wiedzy i doświadczeń pomiędzy pracownikami oraz koszty ponownej rekrutacji na dane stanowisko i wdrożenia nowych osób. Właściwe zarządzanie zróżnicowanym zespołem, w szczególności umiejętne wykorzystywanie różnic poprzez łączenie wiedzy, doświadczenia, osobowości, czy zdolności pracowników, w celu sprawnego i efektywnego wykonywania zadań i przezwyciężania trudności, oferowanie adekwatnego do umiejętności i doświadczenia wynagrodzenia, transfer wiedzy powoduje, że prawdopodobieństwo materializacji tego ryzyka jest niewielkie, aczkolwiek Spółka ocenia potencjalny skutek jako wysoki.

## **5.3. Ryzyko niewłaściwej wyceny przedmiotu umowy**

Ryzyko niewłaściwego określenia ceny oferty, to jest niedoszacowania oczekiwanego wynagrodzenia za wykonanie przedmiotu umowy w Segmencie budowlano – montażowym skutkować może utratą płynności finansowej projektu, stratą finansową, zmniejszonym zyskiem Spółki oraz koniecznością poszukiwania oszczędności kosztem jakości produktu/usługi i terminowości wykonania. Sformalizowany proces uzyskania zamówień, ich realizacji oraz rozliczenia, który jest objęty regulacjami Zintegrowanego Systemu Zarządzania w Spółce powoduje, że prawdopodobieństwo materializacji tego ryzyka oraz jego potencjalny skutek są umiarkowane.

## **5.4. Ryzyko wzrostu cen podstawowych surowców/materiałów/usług budowlanych**

Ryzyko wzrostu cen podstawowych surowców/materiałów/usług budowlanych może wpływać na obniżenie rentowności inwestycji i marży, w szczególności ze względu na skutki prowadzonej wojny w Ukrainie a w konsekwencji nawet na stratę z działalności w danym obszarze rynku. Dywersyfikacja działalności, zabezpieczenie cen głównych materiałów i usług pod dany projekt lub inwestycję, odpowiednio zawarte umowy z podwykonawcami oraz generalnymi wykonawcami mają na celu mitygację tego ryzyka. Na dzień sporządzenia sprawozdania stopień tego wpływu jest trudny do oszacowania.

## **5.5. Ryzyko systemów informatycznych.**

Ryzyko systemów informatycznych to utrata danych, wyciek danych przedsiębiorstwa, czasowe ograniczenie działalności Spółki w obszarach wymagających dostępu do systemów oraz konieczność zmiany dostawcy systemu. Szyfrowanie danych, zabezpieczenia softwarowe i hardwarowe oraz dywersyfikacja stosowanych rozwiązań informatycznych powoduje, że prawdopodobieństwo materializacji tego ryzyka jest niskie, a jego potencjalny skutek Spółka ocenia jako wysoki.

## **5.6. Ryzyko związane z bezpieczeństwem i higieną pracy**

Zagrożenia związane z bezpieczeństwem i higieną pracy mogą skutkować utratą zdrowia lub życia, roszczeniami odszkodowawczymi oraz utratą dobrego wizerunku. System Zarządzania BHP w ramach Zintegrowanego Systemu Zarządzania Spółki, zgodny z wymaganiami normy PN-EN-18001:2004, stosowanie zasad obowiązującej w Spółce

polityki BHP opartej o przedmiotowy system, postępowanie zgodnie z przyjętymi procedurami, podejmowanie określonych w nich działań, w tym kontroli na realizowanych budowach, edukacji pracowników, stosowanie środków ochrony osobistej oraz audyty i działania korygujące powodują, że prawdopodobieństwo materializacji tego ryzyka jest niewielkie, aczkolwiek Spółka ocenia potencjalny skutek jako wysoki.

### 5.7. Ryzyko płynności

Na rynku krajowym i Niemieckim Spółka częściowo finansuje bieżącą działalność w ramach posiadanego kredytu w rachunku bieżącym z limitem 30 mln zł. Według stanu na dzień 30.06.2022 roku łączne zadłużenie kredytowe Spółki wyniosło 4.073 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.

### 5.8. 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 30.06.2022 roku stanowiły niewielki (4,58%) udział w pozycjach zobowiązania długo i krótkoterminowe. 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 2022 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 na każdy 1 mln zł zadłużenia kredytowego na rok.

### 5.9. Ryzyko walutowe

W Spółce występuje ryzyko walutowe, jednak w związku ze zmniejszeniem liczby i skali realizacji kontraktów budowlanych współfinansowanych ze środków Unii Europejskiej, zawartych z Zamawiającymi w walucie EUR, ryzyko walutowe w I półroczu 2022 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 przeznacza pozyskaną walutę na wydatki związane z zakupem (gdzie zapłatą jest EUR) urządzeń na potrzeby realizowanych w kraju kontraktów (gdzie walutą rozliczenia jest złoty).

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

### 5.10. Ryzyko kredytowe

Prowadzona działalność obarczona 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 Spółce prace. 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, a także startując w zamówieniach publicznych. W transakcjach sprzedaży osobom fizycznym zasadą jest wpłata całej kwoty przed zawarciem transakcji.



### 5.11. 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. Znaczącym, niesprzyjającym czynnikiem, jest wysoki poziom cen materiałów i konieczność działania w warunkach silnej konkurencji o podwykonawców oraz pracowników fizycznych (monterów, spawaczy, ślusarzy, tokarzy). Okoliczności te powodują konieczność przyjmowania niższych marż. 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 bazując na wysoko wykwalifikowanej i wyspecjalizowanej, doświadczonej kadrze pracowników.

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, na co nakłada się istotny spadek popytu na mieszkania, zauważalna jest presja cenowa ze strony konkurencji, która stawać się będzie jeszcze bardziej odczuwalna. Spółka stara się przyciągać zainteresowanie jakością wykonania, standardem wspólnych przestrzeni, zagospodarowaniem terenów zielonych oraz wewnątrzsiedlowej komunikacji. Niewątpliwie najistotniejszym czynnikiem jest aktualna koniunktura w branży deweloperskiej.

### 5.12. Ryzyka związane z COVID-19

Wciąż utrzymujące się epidemiologiczne nie pozwala na oszacowanie terminu zakończenia pandemii, a także jej dalszych skutków gospodarczych, które przekładać się będą na kondycję finansową i decyzje inwestycyjne klientów Spółki. Trudno przewidzieć wszystkie potencjalne skutki obecnej sytuacji, której rozwój może przebiegać zgodnie z różnymi scenariuszami, głównie w zależności od tego czy epidemię uda się opanować i w jakim czasie oraz czy wśród pracowników Spółki wystąpi COVID-19 i w jakim zakresie, co mogłoby spowodować czasowe ograniczenie działalności. W ramach organizacji Spółka podejmuje możliwe działania zapobiegawcze, wdrożyła procedury dotyczące zachowania reżimu sanitarnego, w tym szereg działań o charakterze organizacyjnym i porządkowym, mających na celu ograniczenie ryzyka zakażenia i rozprzestrzeniania się zakażenia koronawirusem SARS-Cov-2 na Spółkę. Pracownicy zajmujący się obsługą klientów zostali wyposażeni w niezbędne środki ochrony oraz przestrzegają ustalonych zasad organizacji obsługi. Sprawowany jest nadzór nad przestrzeganiem zasad higieniczno-sanitarnych oraz przyjętych zasad i procedur postępowania w tym zakresie. Monitoringiem objęta jest również płynność działania organów administracji i instytucji uczestniczących w odbiorach robót w poszczególnych segmentach działalności, a inwestorom w segmencie budowlano-montażowym wszelkie utrudnienia zgłaszane są zgodnie z przepisami prawa.

W przypadku ponownego rozwoju epidemii Spółka przewiduje możliwość wystąpienia trudności związanych z wydłużeniem łańcucha dostaw, wzrostem cen materiałów, ograniczeniami w dostępności pracowników własnych oraz u podwykonawców oraz zwiększeniem kosztów siły roboczej, ograniczeniami w możliwości przemieszczania się po kraju, transportu i dostępu do placów budów, ewentualnymi przestojami, opóźnieniami w działaniu instytucji uczestniczących w procesie inwestycyjnym, w tym wydłużeniem terminów urzędowych i terminów uzyskania decyzji administracyjnych. W celu ograniczenia ekspozycji na to ryzyko, Spółka prowadzi monitoring procesu realizacji przedsięwzięć, a w razie potrzeby podejmuje odpowiednie kroki organizacyjne, w tym polegające na zamianie (tam gdzie to możliwe) materiałów, których dostawy wstrzymano, na inne oraz zastrzega w umowach z dostawcami towarów/usług możliwość ograniczenia zakresu rzeczowego lub wykonawstwa zastępczego.

### 5.13. Ryzyka związane z wojną w Ukrainie

Na dzień sporządzenia sprawozdania Spółka nadal identyfikuje ryzyka związane z wojną w Ukrainie.

W dniu 24 lutego 2022 roku wojska Federacji Rosyjskiej rozpoczęły inwazję na Ukrainę wszczynając konflikt zbrojny. Skutki tego zdarzenia na dzień sporządzenia sprawozdania są trudne do oszacowania, niemniej jednak Spółka identyfikuje następujące kategorie zagrożeń, które mogą mieć wpływ na jej działalność:

1. Ograniczenia w dostępności surowców, materiałów i usług lub przerwanie łańcuchów dostaw, możliwe braki personelu do realizacji prac, między innymi w związku z mobilizacją pracowników z Ukrainy do obrony tego kraju.
2. Osłabienie kursu złotego, skutkujące wzrostem kosztów importowanych surowców i materiałów, oraz wzrostem cen dostaw denominowanych w walucie.
3. Wzrost stóp procentowych i wynikający z tego wzrost kosztów finansowania zobowiązań kredytowych przez nabywców mieszkań w segmencie deweloperskim Spółki, obniżenie ich zdolności kredytowej co będzie miało wpływ na podejmowane przez nich decyzje inwestycyjne.
4. Dalszy wzrost kosztów paliw, gazu ziemnego oraz energii elektrycznej powodujący wzrost kosztów bieżącej działalności oraz produktów i usług.

## 5.14. Inne ryzyka operacyjne

We wszystkich segmentach operacyjnych Spółka identyfikuje nadto 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 może spowodować obniżenie płynności.

## 6. Zwięzły opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Spółki w okresie, którego dotyczy raport, wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń i transakcji

### 6.1. Istotne zdarzenia i znaczące umowy w okresie objętym raportem

W dniu 20.05.2022 roku Zarząd Instal Kraków S.A. podpisał umowę, na mocy której Chemobudowa Kraków S.A. z siedzibą w Krakowie przyjęła do kompleksowego wykonania II etap inwestycji przy ul. Mierzeja Wiślana w Krakowie, który stanowią budynki mieszkalne wielorodzinne oznaczone numerami B1B2 oraz C1C2, wraz z garażami podziemnymi, miejscami postojowymi, dojazdami oraz infrastrukturą techniczną. Termin zakończenia realizacji umowy określony został na 31.10.2023 roku, natomiast wartość umowy określona została na ryczałtową kwotę 79,5 mln złotych netto, bez prawa do waloryzacji (informacja przekazana raportem RB4/2022).

### 6.2. Ważniejsze zadania realizowane przez Spółkę w I półroczu 2022 roku.

W 2022 roku Spółka rozpoczęła, między innymi, realizację prac w ramach zadań inwestycyjnych:

- Budowa dodatkowej mokrej pompowni ścieków przy tłoczni Batory w Jaworznie wraz z niezbędną infrastrukturą dla Wodociągów Jaworzno Sp. z o.o. w Jaworznie;
- Budowa drugiego ciągu technologicznego odprowadzenia i zagospodarowania piasku z piaskownika poziomego na terenie Oczyszczalni Ścieków Podlesie dla Katowickie Inwestycje S.A.;
- Modernizacja gospodarki elektroenergetycznej, ciepłej i biogazowej na terenie Oczyszczalni Ścieków przy ul. Kosiarzy 3 dla Wodociągów Miasta Krakowa S.A.;

oraz kontynuowała prace w zakresie zamówień:

- Zaprojektowanie i budowa instalacji kotłów wodnych gazowo-olejowych w PGE EC S.A. Oddział Elektrociepłownia w Lublinie Wrotków dla PGE Energia Ciepła S.A. w Warszawie;
- Przebudowa rozdzielni R1 i R2 wraz z towarzyszącą infrastrukturą w kompleksie wojskowym w Niedźwiedziu dla Rejonowego Zarządu Infrastruktury w Krakowie;
- Budowa infrastruktury olejowej (IOL) wraz z instalacjami i gospodarkami pomocniczymi oraz powiązaniem do infrastruktury zakładu w Ciepłowni Kawęczyn dla PGNiG Termika S.A. w Warszawie;
- Przebudowa Pompowni II i osadu wtórnego oraz Pompowni osadów, olejów i tłuszczów oczyszczalni ścieków RADOCHA II w Sosnowcu dla Sosnowieckich Wodociągów S.A.;
- Modernizacja oczyszczalni ścieków wraz z częścią osadową w Mokrej Prawej - Etap III dla Zakład Wodociągów i Kanalizacji "WOD-KAN" Sp. z o.o. w Mokrej Prawej gm. Skierniewice;

- Optymalizacja gospodarki osadowej wraz z modernizacją automatyki, sterowania pracą i zakupem niezbędnego wyposażenia na terenie Oczyszczalni Ścieków Radom dla Wodociągów Miejskich w Radomiu;
- Modernizacja Miejskiej Oczyszczalni Ścieków w Jeleniej Górze – Etap III, część 1 dla Wodnik Sp. z o.o. w Jeleniej Górze;
- Modernizacja i rozbudowa oczyszczalni ścieków w Lublińcu z uwzględnieniem rozbudowy części osadowej dla Gminy Lubliniec;
- Modernizacja węzła przeróbki osadu nadmiernego i biogazu dla zwiększenia produkcji biogazu na oczyszczalni ścieków Kujawy dla Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji S.A. w Krakowie;
- Wykonanie wykładzin ceramicznych ścian komór filtrów pospiesznych w Zakładzie Uzdatniania Wody "Dłubnia" dla Wodociągów Miasta Krakowa S.A.;
- Budowa rurociągu do awaryjnego transportu ścieków z możliwością całkowitego odcięcia komór defosfatacji oraz przebudowa koryta i komór odpływowych (A i B) z komór defosfatacji dla Rejonowego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Zawierciu.

### 6.3. Działalność deweloperska

W okresie I półrocza 2022 roku Spółka zawarła łącznie 98 umów przedwstępnych i deweloperskich (po uwzględnieniu łącznej liczby umów rozwiązanych) oraz 46 umów przenoszących własność lokali mieszkalnych. Poziom przychodów w segmencie deweloperskim w I półroczu 2022 roku uwzględnia zawarcie wskazanych powyżej 46 umów przenoszących własność (przekazanych lokali).

Zestawienie ilości umów deweloperskich, przedwstępnych i przenoszących własność lokali mieszkalnych według stanu na dzień 30.06.2022 roku:

*Tabela: Umowy deweloperskie, przedwstępne (po uwzględnieniu liczby umów rozwiązanych) oraz umowy przenoszące własność w I półroczu 2022 roku*

Zadanie inwestycyjne	Umowy przedwstępne	Umowy deweloperskie	Umowy przenoszące własność
Nowy Przewóz 5.0	1	0	1
Podgaje Etap IV	1	0	1
Podgaje Etap V	1	0	3
Podgaje Etap VI	39	0	39
Podgaje Etap II	3	0	2
Mierzeja Wiślana I	0	53	0
<b>Suma</b>	<b>45</b>	<b>53</b>	<b>46</b>

*Tabela: Umowy deweloperskie, przedwstępne (po uwzględnieniu liczby umów rozwiązanych) oraz umowy przenoszące własność w I półroczu 2021 roku*

Zadanie inwestycyjne	Umowy przedwstępne	Umowy deweloperskie	Umowy przenoszące własność
Podgaje Etap I	3	0	6
Podgaje Etap III	9	0	14



Podgaje Etap IV	58	0	114
Podgaje Etap V	124	0	83
<b>Suma</b>	<b>194</b>	<b>0</b>	<b>217</b>

#### 6.4. Istotne zdarzenia i zawarte umowy znaczące dla działalności emitenta po dniu bilansowym

Po dniu bilansowym nie wystąpiły istotne zdarzenia i umowy znaczące które nie zostały odzwierciedlone w niniejszym sprawozdaniu.

#### 7. Wskazanie czynników i zdarzeń, w tym o nietypowym charakterze, mających istotny wpływ na skrócone sprawozdanie finansowe

Na osiągnięty w I półroczu 2022 roku wynik finansowy znaczący wpływ w segmencie deweloperskim miały okoliczności wskazywane przez Spółkę w poprzednich raportach okresowych, w tym w raporcie rocznym za 2021 r. w części dotyczącej perspektyw kolejnych kwartałów (pkt 15 Sprawozdania Zarządu z działalności). W I półroczu bieżącego roku Spółka dysponowała ograniczoną pulą lokali mieszkalnych możliwych do objęcia przeniesieniem własności. Oferta Spółki w rejonie ul. Domagały spotkała się z zainteresowaniem nabywców między innymi z uwagi na przyjętą strategię sprzedaży opartą na gotowym produkcie. W poprzednich okresach sprawozdawczych Spółka zbyła prawie wszystkie lokale mieszkalne z etapu IV i V inwestycji. Tym samym źródłem przychodów Spółki w segmencie deweloperskim w I kwartale 2022 roku był niemal wyłącznie etap VI inwestycji Osiedle Podgaje, co do którego Spółka skupiła się na racjonalnym zarządzaniu sprzedażą i na uzyskaniu wyższej marży. Etap II wyżej wymienionej inwestycji został oddany do użytkowania dopiero w drugiej połowie I kwartału 2022 roku i w ograniczonym (niewielkim) stopniu wpłynął na wynik w I półroczu, natomiast etap I osiedla „Mierzeja Wiślana”, obejmujący 138 lokali mieszkalnych jest w trakcie realizacji a przychód z ich sprzedaży będzie mógł być rozpoznawany najwcześniej począwszy od końca IV kwartału 2022 roku.

Jednocześnie, bardzo istotnym czynnikiem w tym segmencie było spowolnienie koniunktury na rynku nieruchomości, w tym osłabienie popytu w odniesieniu do oferty Spółki, spowodowane znaczącymi podwyżkami stóp procentowych oraz skutkami stanowiska KNF, obejmującego wytyczne dla banków w zakresie silnego zaostrzenia wymogów udzielania kredytów, a także szybko postępującą inflacją wpływającą na bieżące koszty życia konsumentów.

Dodatkowym, niesprzyjającym czynnikiem, było rozpoczęcie inwazji Federacji Rosyjskiej na Ukrainę i w konsekwencji odłożenie w czasie, przez część potencjalnych nabywców, decyzji o zakupie mieszkania.

W segmencie budowlano-montażowym sytuacja na budowach była stabilna. Wyniki w tym segmencie po I półroczu 2022 roku na największych realizowanych kontraktach wynikają z przyjętych harmonogramów realizacji i rozliczeń, przy czym odczuwalny był wzrost cen surowców, materiałów i usług oraz ograniczenia w dostępie do nich przez osłabienie kursu PLN. Na wyniki w tym segmencie wpływ miał również wzrost poziomu rezerw gwarancyjnych.

#### 8. Opis zmian organizacji grupy kapitałowej emitenta, w tym w wyniku połączenia jednostek, uzyskania lub utraty kontroli nad jednostkami zależnymi oraz inwestycjami długoterminowymi, a także podziału, restrukturyzacji lub zaniechania działalności oraz wskazanie jednostek podlegających konsolidacji, a w przypadku emitenta będącego jednostką dominującą, który na podstawie obowiązujących go przepisów nie ma obowiązku lub może nie sporządzać skonsolidowanych sprawozdań finansowych – dodatkowo wskazanie przyczyny i podstawy prawnej braku konsolidacji

W dniu 15.06.2022 roku Zarząd Spółki podjął decyzję o sprzedaży BTH Instalacje Sp. z o.o. w której posiadał 50% udziałów. Równocześnie Frapol Sp. z o.o. sprzedała pozostałą część udziałów (50%). W wyniku transakcji Spółka utraciła kontrolę nad BTH Instalacje Sp. z o.o. Decyzję tą Zarząd podjął między innymi ze względu na niewielkie perspektywy rozwoju BTH Instalacje Sp. z o.o. oraz koszty obsługi tej spółki związane z koniecznością jej konsolidacji.

#### 9. Stanowisko zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok, w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym w stosunku do wyników prognozowanych

Nie publikowano prognoz wyników na rok obrotowy 2022.

W dniu 20.07.2022 roku Spółka w raporcie bieżącym nr 17/2022 podała do publicznej wiadomości wstępne wyniki finansowe za I półrocze 2022 roku. Ostatecznie wynik finansowy, w ramach prowadzonego w Spółce przeglądu sprawozdania finansowego za I półrocze 2022 rok uległ zmniejszeniu o kwotę 202.232,33 zł, w wyniku powiększenia odpisu „strat kredytowych” wynikających z zastosowania pełnego odpisu aktualizującego należności stanowiące wiarytelności zgłoszone w postępowaniach upadłościowych które trwają powyżej 5 lat i dotyczących rynku niemieckiego.

**10. Wskazanie akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne, co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu emitenta na dzień przekazania raportu okresowego wraz ze wskazaniem liczby posiadanych przez te podmioty akcji, ich procentowego udziału w kapitale zakładowym, liczby głosów z nich wynikających i ich procentowego udziału w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu oraz wskazanie zmian w strukturze własności znacznych pakietów akcji emitenta w okresie od przekazania poprzedniego raportu okresowego**

Według przekazanych Spółce na podstawie przepisów prawa zawiadomień, ponad 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki przysługuje Akcjonariuszom wskazanym w poniższym zestawieniu.

Tabela: Akcjonariusze posiadający co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Spółki

Akcjonariusz	Liczba akcji (szt.)	Udział w kapitale zakładowym (%)	Liczba głosów na WZA	Udział w głosach na WZA z posiadanych akcji (%)
Piotr Juszczyk	710 449	9,75%	3 507 049	30,06%
Juroszek Holding Sp. z o.o.	2 075 884	28,49%	2 075 884	17,79%
Esaliens	1 163 677	15,97%	1 163 677	9,97%
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%

Według przekazanych Spółce na podstawie przepisów prawa zawiadomień, w okresie od przekazania poprzedniego raportu okresowego nastąpiły następujące zmiany w strukturze własności znacznych pakietów akcji emitenta:

Tabela: Zmiany w strukturze własności znacznych pakietów akcji Spółki

Akcjonariusz	Liczba akcji na dzień przekazania raportu okresowego za I kwartał 2022 roku	Zmiana	Liczba akcji na dzień przekazania raportu okresowego za I półrocze 2022 roku
Juroszek Holding Sp. z o.o.	1 206 116	+869 768	2 075 884

**11. Zestawienie stanu posiadania akcji emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące emitenta na dzień przekazania raportu okresowego, wraz ze wskazaniem zmian w stanie posiadania, w okresie od przekazania poprzedniego raportu okresowego, odrębnie dla każdej z osób**

Tabela: Akcje w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących Spółki

Imię i nazwisko	Pełniona funkcja	Liczba akcji na dzień przekazania raportu okresowego za I kwartał 2022 roku	Zmiana	Liczba akcji na dzień przekazania raportu okresowego za I półrocze 2022 roku
Piotr Juszczyk	Prezes Zarządu	710 449		710 449
Małgorzata Kozioł	Członek Zarządu	10 000		10 000
Rafał Rajtar	Członek Zarządu	14 540		14 540
Mariusz Andrzejewski	Rada Nadzorcza	0		0
Wojciech Heydel	Rada Nadzorcza	0		0
Seweryn Kubicki	Rada Nadzorcza	0		0
Jacek Motyka	Rada Nadzorcza	75 600		75 600
Grzegorz Pilch	Rada Nadzorcza	25 000		25 000

**12. Wskazanie istotnych 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, a także dwu lub więcej postępowań dotyczących zobowiązań oraz wierzytelności, których łączna wartość stanowi odpowiednio co najmniej 10% kapitałów własnych emitenta**

Na dzień 30.06.2022 roku nie toczyły się postępowania dotyczące zobowiązań lub wierzytelności Spółki, których wartość stanowiłaby oddzielnie co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

W związku z niekorzystnym wyrokiem, Spółka wskazywała na toczącą się sprawę przeciwko kontrahentowi – Lüftungsanlagen- und Gebäudetechnik LAG GmbH (obecnie Calvias Gebäudetechnik GmbH) o zapłatę należności Oddziału Spółki w Niemczech (postępowanie wszczęte w dniu 14.12.2016 roku). Łączna kwota nieuregulowanej należności przez tego kontrahenta wynosi 3.391.447,62 euro. W dniu 16.10.2020 roku Zarząd podjął uchwałę o utworzeniu, ze skutkiem na dzień 30.09.2020 roku, odpisu aktualizującego należności od wyżej wymienionego kontrahenta do pełnej ich wysokości, to jest zwiększeniu odpisu o kwotę 1.796.141,08 Eur, do kwoty 3.391.447,62 Eur. W dniu 12.11.2020 roku Zarząd Spółki otrzymał informację, iż powództwo Spółki zostało przez sąd apelacyjny (Oberlandesgericht Frankfurt am Main) z siedzibą w Darmstadt oddalone. W zakresie powyższego wyroku Spółka złożyła do Federalnego Trybunału Sprawiedliwości w Karlsruhe zażalenie na niedopuszczenie rewizji, w celu umożliwienia jej przeprowadzenia przez Trybunał. Trybunał nie rozpatrzył jeszcze sprawy w związku ze złożonym zażaleniem wyrok Sądu Apelacyjnego i na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania wyrok nie jest prawomocny.

Na dzień sporządzenia sprawozdania zażalenie nie zostało rozpatrzone, natomiast w dniu 09.08.2022 roku zostało przez Trybunał orzeczone zawieszenie postępowania ze względu na wszczęcie postępowania upadłościowego w zakresie majątku Calvias Gebäudetechnik GmbH w dniu 01.08.2022 roku.

**13. Informacje o zawarciu przez emitenta lub jednostkę od niego zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązаныmi, jeżeli pojedynczo lub łącznie są one istotne i zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe, z wyjątkiem transakcji zawieranych przez emitenta będącego funduszem z podmiotem powiązany, wraz ze wskazaniem ich wartości, przy czym informacje dotyczące poszczególnych transakcji mogą być zgrupowane według rodzaju, z wyjątkiem przypadku, gdy informacje na temat poszczególnych transakcji są niezbędne do zrozumienia ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy emitenta**

Spółka oraz jednostki od niej zależne nie zawierały z podmiotami powiązаныmi transakcji na warunkach innych niż rynkowe oraz w ramach ich zwykłej działalności.

**14. 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**

W pierwszym półroczu 2022 roku Spółka, ani jednostka od niej zależna nie udzielała poręczeń kredytu, pożyczki ani gwarancji o znaczącej wartości łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu.

**15. Inne informacje, które zdaniem emitenta są istotne dla oceny jego sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez emitenta**

W pierwszym półroczu 2022 roku nie wystąpiły żadne inne zdarzenia poza już wymienionymi, istotne dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz oceny możliwości realizacji zobowiązań emitenta.

**16. Wskazanie czynników, które w ocenie emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału**

Ograniczona pula lokali mieszkalnych możliwych do objęcia przeniesieniem własności w 2022 roku będzie miała wpływ na wynik finansowy w kolejnym kwartale w segmencie deweloperskim. W kwietniu 2022 roku rozpoczęty został proces sprzedaży (umowy deweloperskie) w ramach I etapu (138 lokali mieszkalnych) inwestycji przy ul. Mierzeja Wiślana w Krakowie, która to sprzedaż będzie ważnym czynnikiem wpływającym na wyniki działalności deweloperskiej w IV kwartale 2022 roku, kiedy to planowane jest uzyskanie pozwolenia na użytkowanie i rozpoczęcie przenoszenia własności mieszkań na nabywców. Na wyniki segmentu będą wpływać również wyniki sprzedaży ostatnich etapów przy ul. Domagały w Krakowie (etap VI i II). Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania, Spółka uzyskała pozwolenie na budowę pozostałych etapów przy ul. Mierzeja Wiślana, obejmujących 685 lokali mieszkalnych, z czego kolejny realizowany obejmuje 278 mieszkań, niemniej jednak będą one stanowiły źródło przychodów w kolejnych latach obrotowych.

W ocenie Spółki nadal istotnym czynnikiem wpływającym na wyniki sprzedaży będzie przewidywane, dalsze spowolnienie koniunktury na rynku nieruchomości, spowodowane dotychczasowymi i niepewnością co do kolejnych podwyżek stóp procentowych oraz istotnym zaostrzeniem przez banki wymogów udzielania kredytów mieszkaniowych w związku z zaleceniami KNF w tym zakresie, przy jednoczesnym wzroście cen surowców, materiałów i usług skutkującym zwiększeniem kosztów budowy i w konsekwencji koniecznością oferowania lokali mieszkalnych po wyższych cenach, a także szybko postępującej inflacji wpływającej na bieżące koszty życia konsumentów. Dodatkowym czynnikiem może być niepewność związana z wojną w Ukrainie, dalszym jej rozwojem, czasem trwania oraz skutkami gospodarczymi.

W segmencie budowlano-montażowym wysoka inflacja, generująca wzrost cen materiałów stanowić będzie okoliczność mogąca negatywnie wpłynąć na wyniki w tym segmencie w kolejnych okresach sprzedażowych, podobnie jak osłabienie kursu PLN, niemniej jednak Spółka konstruując swoje oferty i zawierając umowy z podwykonawcami dąży do zmniejszenia tego ryzyka.

W segmencie zagranicznym ważnym czynnikiem wpływającym na wyniki będą pojawiające się utrudnienia w dostępności pracowników, które mogą mieć wpływ na portfel zleceń w tym segmencie.

Spółka znajduje się w dobrej sytuacji finansowej. Stabilna pozycja finansowa, niskie zadłużenie, posiadanie otwartej linii kredytowej i poziom gotówki pozwalają uznać, że działalność Spółki jest bezpieczna z punktu widzenia perspektyw jej rozwoju.

**Podpisy Członków Zarządu**

Piotr Juszczyk	Prezes Zarządu	
Małgorzata Kozioł	Członek Zarządu	
Rafał Rajtar	Członek Zarządu	

Kraków, dnia 13.09.2022 roku