

**Sprawozdanie
Rady Nadzorczej spółki Instal Kraków S.A.
z wyników oceny**

sprawozdania Zarządu z działalności spółki Instal Kraków S.A. oraz Grupy Kapitałowej Instal Kraków S.A. w 2020 r., rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego spółki Instal Kraków S.A. oraz rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Instal Kraków S.A. za rok obrotowy 2020, w zakresie ich zgodności z księgami i dokumentami, jak i ze stanem rzeczowym
oraz
wniosku Zarządu w sprawie podziału zysku netto za rok obrotowy 2020

Rada Nadzorcza spółki Instal Kraków S.A. z siedzibą w Krakowie (dalej zwanej również „Spółką”), działając na podstawie art. 382 § 3 ustawy Kodeks spółek handlowych z dnia 15 września 2020 roku (t.j. Dz.U. z 2020, poz. 1526) oraz § 23 pkt 1-3 Statutu INSTAL KRAKÓW S.A., dokonała pozytywnej oceny:

I. Sprawozdania Zarządu z działalności Spółki w 2020 r. i rocznego sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2020 r.

W ocenie Rady Nadzorczej sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki w 2020 r., sporządzone wraz ze sprawozdaniem Instal Kraków S.A. na temat informacji niefinansowych oraz sprawozdanie finansowe Spółki za rok 2020 są zgodne z księgami, dokumentami oraz ze stanem faktycznym i prawnym, oddają rzetelnie sytuację majątkową i finansową Spółki oraz stan jej wyników finansowych i działalności na dzień 31 grudnia 2020 r.

Rada Nadzorcza wydała powyższą ocenę na podstawie:

1. Roczne sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2020 r.;
2. Sprawozdania Zarządu z działalności Spółki w 2020 r., sporządzonego wraz ze sprawozdaniem Instal Kraków S.A. na temat informacji niefinansowych;
3. Sprawozdania niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego Spółki za rok 2020;
4. Sprawozdania dodatkowego firmy audytorskiej dla Komitetu Audytu Rady Nadzorczej Spółki;
5. Rekomendacji Komitetu Audytu Rady Nadzorczej Spółki.

Roczne sprawozdanie finansowe Spółki za 2020 rok obejmuje:

1. Sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31.12.2020 roku, które po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 325.405.410,06 zł;
2. Rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r. wykazujący zysk netto w kwocie 20.763.374,48;
3. Sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r. wykazujące całkowite dochody w kwocie 25.612.007,88;
4. Zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r. wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę 11.041.007,88 zł;
5. Sprawozdanie z przepływów pieniężnych wykazujące zwiększenie stanu środków pieniężnych w okresie od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r. o kwotę 6.675.590,31 zł;
6. Noty objaśniające i informacje dodatkowe.

Rada Nadzorcza nie wniosła zastrzeżeń do rocznego sprawozdania finansowego Spółki za 2020 rok i sprawozdania Zarządu z działalności Spółki w 2020 r., po dokonaniu wnikliwej analizy własnej przedmiotowych dokumentów oraz po zapoznaniu się z opinią biegłego rewidenta, zawartą w

Sprawozdaniu niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego Spółki, zgodnie z którą:

1. Sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2020 r.:
 - przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2020 roku oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
 - jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa oraz Statutem Spółki;
 - zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku (t.j. Dz. U. z 2021 poz.217), dalej zwaną „Ustawą o rachunkowości”;
2. Sprawozdanie z działalności Spółki w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2020 r.:
 - zostało sporządzone zgodnie z art. 49 Ustawy o rachunkowości oraz §70 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego członkowskim (Dz.U. z 20 kwietnia 2018 roku, poz. 757);
 - jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

W związku z powyższym, Rada Nadzorcza uznała sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki w 2020 r., sporządzone wraz ze sprawozdaniem na temat informacji niefinansowych i jednostkowe sprawozdanie finansowe za 2020 r., za zgodne z księgami, dokumentami oraz ze stanem faktycznym i prawnym, wyczerpujące i przedstawiające rzetelnie wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień bilansowy 31 grudnia 2020 r. oraz jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 r., a także sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, zgodnie z przepisami prawa oraz Statutem Spółki.

II. Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Instal Kraków S.A. w 2020 roku i rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Instal Kraków S.A. za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2020 r.

W ocenie Rady Nadzorczej, sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Instal Kraków S.A. w 2020 r., sporządzone wraz ze sprawozdaniem Grupy Kapitałowej Instal Kraków S.A. na temat informacji niefinansowych i skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2020 r. są zgodne z księgami, dokumentami oraz ze stanem faktycznym i prawnym, oddają rzetelnie sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej Instal Kraków S.A. oraz stan jej wyników finansowych i działalności na dzień 31 grudnia 2020 r.

Rada Nadzorcza wydała powyższą ocenę na podstawie:

1. Roczno skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Instal Kraków S.A. za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2020 r.;
2. Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Instal Kraków S.A. w 2020 r., sporządzonego wraz ze sprawozdaniem Grupy Kapitałowej Instal Kraków S.A. na temat informacji niefinansowych;
3. Sprawozdania niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2020;
4. Sprawozdania dodatkowego firmy audytorskiej dla Komitetu Audytu Rady Nadzorczej Spółki;
5. Rekomendacji Komitetu Audytu Rady Nadzorczej.

Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2020 rok obejmuje:

1. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31.12.2020 r., które po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 404.118.303,52 zł;

2. Skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r. wykazujący zysk netto w kwocie 23.888.512,87 zł;
3. Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r. wykazujące całkowite dochody w kwocie 23.866.220,08 zł;
4. Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r. wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę 9.200.363,96 zł;
5. Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych wykazujące zwiększenie stanu środków pieniężnych w okresie od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r. o kwotę 13.444.697,06 zł;
6. Noty objaśniające i informacje dodatkowe.

Rada Nadzorcza nie wniosła zastrzeżeń do rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2020 rok i sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Instal Kraków S.A. w 2020 r., po dokonaniu wnikliwej analizy własnej przedmiotowych dokumentów oraz po zapoznaniu się z opinią biegłego rewidenta, zawartą w Sprawozdaniu niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zgodnie z którą:

1. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2020 r.:
 - przedstawia rzetelny i jasny obraz skonsolidowanej sytuacji majątkowej i finansowej Grupy Kapitałowej INSTAL KRAKÓW S.A. na dzień 31 grudnia 2020 roku oraz jej skonsolidowanego wyniku finansowego i skonsolidowanych przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
 - jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Grupę Kapitałową Instal Kraków S.A. przepisami prawa oraz Statutem Instal Kraków S.A., jako jednostki dominującej;
2. Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej Instal Kraków S.A. w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2020 r.:
 - zostało sporządzone zgodnie z art. 49 Ustawy o rachunkowości oraz § 71 ust. 4 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego członkowskim (Dz.U. z 20 kwietnia 2018 roku, poz. 757) („Rozporządzenie o informacjach bieżących”). Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3430/52a/2019 z dnia 21 marca 2019 roku w sprawie krajowych standardów badania oraz innych dokumentów, z późniejszymi zmianami („KSB”) oraz stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Dz. U. z 2020 roku, poz. 1415, z późniejszymi zmianami) („Ustawa o biegłych rewidentach”). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego.
 - jest zgodne z informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

W związku z powyższym, Rada Nadzorcza uznała sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Instal Kraków S.A. w 2020 r., sporządzone wraz ze sprawozdaniem Grupy Kapitałowej na temat informacji niefinansowych i roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2020 r., za zgodne z księgami, dokumentami oraz ze stanem faktycznym i prawnym, wyczerpujące i przedstawiające rzetelnie wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Grupy Kapitałowej Instal Kraków S.A. na dzień bilansowy 31 grudnia 2020 r. oraz jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 r., a także sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, zgodnie z przepisami prawa oraz Statutem Instal Kraków S.A. jako spółki dominującej.

III. Wniosku Zarządu Spółki w sprawie podziału zysku netto za rok 2020

Rada Nadzorcza, po zapoznaniu się z wnioskiem Zarządu, oceniła pozytywnie następującą propozycję:

1. Zysk wypracowany przez Spółkę w roku obrotowym 2020 w kwocie 20.763.374,48 zł (dwadzieścia milionów siedemset sześćdziesiąt trzy tysiące trzysta siedemdziesiąt cztery złote czterdzieści osiem groszy), podzielić w następujący sposób:

a) Kwota 10.928.250 zł (słownie: dziesięć milionów dziewięćset dwadzieścia osiem tysięcy dwieście pięćdziesiąt złotych) zostaje przeznaczona do wypłaty Akcjonariuszom tytułem dywidendy, której wysokość ustalona zostaje na 1,50 zł/akcję;

b) Kwota 9.835.124,48 zł (słownie: dziewięć milionów osiemset trzydzieści pięć tysięcy sto dwadzieścia cztery złote czterdzieści osiem groszy) zostaje wyłączona od podziału między Akcjonariuszy i przeznaczona na kapitał zapasowy Spółki.

2. Ustalić dzień prawa do dywidendy na 8 lipca 2021 roku, a dzień wypłaty dywidendy na 20 lipca 2021 roku.

Wnioskowany podział zysku jest bezpieczny z punktu widzenia stabilności sytuacji Spółki, jak i konieczności zapewnienia niezakłóconej kontynuacji działalności, jej dalszego rozwoju oraz realizacji celów strategicznych i zabezpieczenia płynności finansowej, między innymi wobec zmian w makrootoczeniu przedsiębiorstwa, związanych przede wszystkim ze skutkami gospodarczymi pandemii koronawirusa COVID-19. Realizacja zamierzeń inwestycyjnych, w szczególności w konkurencyjnym segmencie deweloperskim, wymaga niezakłóconego finansowania i posiadania odpowiedniego poziomu środków własnych. Przeznaczenie części zysku na kapitał zapasowy umożliwi jednocześnie dalsze powiększanie posiadanego „banku ziemi” na kolejne lata. Zarekomendowany przez Zarząd podział zysku uwzględnia zarówno zasoby finansowe Spółki, jej bieżącą sytuację i plany działalności, jak i interes Akcjonariuszy.

Wnioski:

Kierując się wynikami oceny zawartej w niniejszym sprawozdaniu oraz pozytywną opinią biegłego rewidenta, Rada Nadzorcza wnioskuje do Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki o:

- zatwierdzenie jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Instal Kraków S.A. za rok obrotowy 2020;
- zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Instal Kraków S.A. w roku obrotowym 2020;
- podział zysku netto za rok obrotowy 2020 zgodnie z wnioskiem Zarządu, pozytywnie zaopiniowanym przez Radę Nadzorczą,
- udzielenie Prezesowi Zarządu oraz pozostałym członkom Zarządu Spółki absolutorium z wykonania przez nich obowiązków w roku obrotowym 2020.

Mariusz Andrzejewski

Wojciech Heydel

Seweryn Kubicki

Jacek Motyka

Grzegorz Pilch

Kraków, dnia 14 maja 2021 r.