

2025

**Półroczne Sprawozdanie Zarządu
z działalności Instal Kraków S.A.**

Sprawozdanie Zarządu z działalności Instal Kraków S.A. w I półroczu 2025 roku

1. Informacje o emitencie

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.

Jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej emitenta objęte konsolidacją:

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

3. Zmiany w składzie osób zarządzających i nadzorujących w I półroczu 2025 roku

3.1. Zarząd

Skład osobowy Zarządu Spółki uległ zmianie w I półroczu 2025 roku.

Na dzień 01.01.2025 roku w jego skład wchodził:

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

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Instal Kraków S.A. w dniu 27.06.2025 roku ustaliło liczbę członków Zarządu na cztery osoby i dokonało wyboru Członków Zarządu na kolejną kadencję.

W związku z powyższym na dzień 30.06.2025 roku w skład Zarządu Instal Kraków S.A. wchodził:

- Piotr Juszczyk - Prezes Zarządu;
- Tobiasz Burkot - Członek Zarządu;
- Małgorzata Kozioł - Członek Zarządu;

- Paweł Ożga - Członek Zarządu.

3.2. Rada Nadzorcza

Skład osobowy Rady Nadzorczej Spółki nie uległ zmianie w I półroczu 2025 roku.

Na dzień 30.06.2025 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 1. Wybrane dane finansowe (dane w tys. zł)

Wybrane dane finansowe	od 01.01.2024 do 30.06.2024	od 01.01.2025 do 30.06.2025	I półrocze 2025/ I półrocze 2024
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	137 778	104 916	76,1%
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	28 222	18 279	64,8%
EBITDA	29 211	19 290	66,0%
Zysk (strata) brutto	30 401	19 054	62,7%
Zysk (strata) netto	24 663	15 306	62,1%
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-39 446	-20 396	51,7%
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	21 107	13 781	65,3%
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-751	664	-88,4%
Przepływy pieniężne netto, razem	-19 090	-5 951	31,2%
	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2025/ 30.06.2024
Aktywa, razem	434 799	429 320	98,7%
Aktywa trwałe	229 731	237 062	103,2%
Aktywa obrotowe	204 898	192 088	93,7%
Zapasy	133 872	153 084	114,4%
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	40 217	24 426	60,7%
Krótkoterminowe aktywa finansowe	15 826	0	0%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6 071	2 701	44,5%
Kapitał własny ogółem	316 416	339 337	107,2%
Zobowiązania długoterminowe	17 981	18 357	102,1%
Zobowiązania krótkoterminowe	100 402	71 626	71,3%

W I półroczu 2025 roku przychody ze sprzedaży netto Spółki wyniosły 104.916 tys. zł, i były niższe w porównaniu do I półrocza 2024 roku o 23,9% (-32.862 tys. zł). Podobnie jak w analogicznym okresie ubiegłego roku, najwyższe przychody ze sprzedaży Spółka odnotowała w Segmencie deweloperskim, wyniosły one 61.272 tys. zł (-30,6%, -26.972 tys. zł r/r). Segment budowlano-montażowy oraz Segment zagraniczny również odnotowały niższe przychody w porównaniu do I półrocza 2024 roku, i wyniosły one odpowiednio: 17.455 tys. zł (-16,8%) w przypadku Segmentu budowlano-montażowego, i 19.390 tys. zł (-13,2%) w odniesieniu do Segmentu zagranicznego. Przychody w Segmencie najmu utrzymały się na poziomie zbliżonym do uzyskanych w I półroczu 2024 roku, i wyniosły 5.201 tys. zł (-0,1%). Spółka osiągnęła w I półroczu 2025 roku zysk netto w wysokości 15.306 tys. zł, co oznacza, że był on niższy od zysku netto w I półroczu 2024 roku o 37,9% (-9.357 tys. zł).

4.2. Podstawowe wskaźniki finansowe.

Tabela 2. Wskaźniki rentowności

Wskaźnik (KPI)	Treść ekonomiczna	od 01.01.2024 do 30.06.2024	od 01.01.2025 do 30.06.2025
Rentowność sprzedaży netto (ROSn)	wynik finansowy netto / przychody netto ze sprzedaży produktów i towarów * 100%	17,90%	14,59%
Rentowność majątku (ROA)	wynik finansowy netto / aktywa ogółem * 100%	5,67%	3,57%
Rentowność kapitału własnego (ROE)	wynik finansowy netto / kapitał własny * 100%	7,96%	4,47%

Niższy poziom zysku netto w I półroczu 2025 roku w porównaniu do I półrocza 2024 roku wpłynął bezpośrednio na obniżenie wskaźników rentowności. Największy spadek na koniec I półrocza 2025 roku zaobserwować można w przypadku wskaźników: Rentowności kapitału własnego, który wyniósł 4,47% (-43,8% r/r), oraz Rentowności majątku, który wyniósł 3,57% (-37,1%). Najmniejszy spadek zanotowano w odniesieniu do wskaźnika Rentowności sprzedaży netto, który uległ obniżeniu o 18,5%, i wyniósł 14,59% na koniec I półrocza 2025 roku.

Tabela 3. Wskaźniki płynności

Wskaźnik (KPI)	Treść ekonomiczna	30.06.2024	30.06.2025
Wskaźnik płynności I (płynność bieżąca)	aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe	2,04	2,68
Wskaźnik płynności II (płynność szybka)	(aktywa obrotowe – zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe	0,71	0,54
Wskaźnik płynności III (płynność gotówkowa)	(krótkoterminowe aktywa finansowe + środki pieniężne i ich ekwiwalenty) / zobowiązania krótkoterminowe	0,22	0,04

Wskaźnik płynności bieżącej wzrósł w I półroczu 2025 roku do 2,68 (+31,4%) na co wpływ miała mniejsza niż w przypadku Zobowiązań krótkoterminowych dynamika spadku poziomu Aktywów obrotowych. Pozostałe analizowane wskaźniki płynności uległy obniżeniu w porównaniu do analogicznego okresu ubiegłego roku, i wyniosły: 0,54 w odniesieniu do Wskaźnika płynności szybkiej (-23% r/r) oraz 0,04 w odniesieniu do Wskaźnika płynności gotówkowej (-82,7% r/r).

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 osiągane 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 w obszarze organizacyjnym, infrastrukturalnym i technologicznym. Nadto, w przypadku pojawiających się niejednoznaczności lub niespójności pomiędzy przepisami prawa krajowego i 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 nadal niewielkie, aczkolwiek w ostatnim czasie wzrosło. 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 w związku z przewidywanym wzrostem inflacji bazowej szczególnie energochłonnych materiałów może wpływać na obniżenie rentowności inwestycji i marży, 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.

5.5. Ryzyko systemów informatycznych

Ryzyko systemów informatycznych związane jest z potencjalną utratą lub wyciekami danych przedsiębiorstwa, czasowym ograniczeniem działalności Spółki w obszarach wymagających dostępu do systemów oraz koniecznością zmiany dostawcy systemu. Szyfrowanie danych, zabezpieczenia sprzętowe i oprogramowania 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

Spółka częściowo finansuje bieżącą działalność w ramach posiadanego limitu kredytowego wielocelowego w rachunku bieżącym z limitem 53 mln zł (w tym do 1,5 mln euro do wykorzystania przez oddział niemiecki) oraz kredytu obrotowego odnawialnego w wysokości 5 mln zł. Według stanu na dzień 30.06.2025 roku łączne zadłużenie kredytowe Spółki wyniosło 1.256 tys. zł.

Z kredytami, w przypadku ich zaciągnięcia, wiąże się konieczność ustanowienia zabezpieczeń. Przy rosnącym zadłużeniu kredytowym opartym o zabezpieczenia rzeczowe może nastąpić bariera w postaci niedostatecznego 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 lokatami wolnych środków. Zmiana stóp procentowych może przekładać się również na popyt na sprzedawane przez Spółkę mieszkania, jako że są one finansowane przez nabywców głównie z kredytów bankowych.

Ryzyko stopy procentowej związane z zaciągniętymi przez Spółkę kredytami nie jest ryzykiem istotnym. Zobowiązania z tytułu kredytów wg stanu na dzień 30.06.2025 roku stanowiły niewielki (1,4%) udział w pozycjach zobowiązania długo i krótkoterminowe. Lokaty środków pieniężnych, jeżeli są zakładane, dotyczą również krótkiego okresu, przez co nie istnieje istotne ryzyko niekorzystnego wpływu zmiany oprocentowania na sytuację Spółki.

Spółka przewiduje, że do końca 2025 roku wahania stopy procentowej nie będą wyższe niż +/- 1 punkt procentowy.

5.9. Ryzyko walutowe

W Spółce występuje ryzyko walutowe, jednak w związku ze zmniejszeniem przez Spółkę liczby i skali realizacji kontraktów budowlanych współfinansowanych ze środków Unii Europejskiej, zawartych z zamawiającymi w walucie EUR, ryzyko walutowe w I półroczu 2025 roku utrzymywało się na 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 nie jest istotne.

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 aktywów, zobowiązań oraz zysku z działalności na rynku niemieckim do bilansu i rachunku zysków i strat Spółki.

Prognozowany na 2025 rok bilans wpływów i wydatków w walutach obcych wskazuje na przewagę wydatków nad przychodami w EUR. W razie potrzeby Spółka stosuje politykę selektywnego ubezpieczania ryzyka, wynikającą z niepewności w zakresie zmian budżetów, robót dodatkowych, nowych kontraktów i możliwych do uzyskania zabezpieczeń w określonych terminach i kwotach.

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 zleceńodawców jest związane bezpośrednio z niebezpieczeństwem, jakie niesie ze sobą pojawienie się problemów z płynnością finansową u inwestorów zlecających Spółce prace. Obecnie w branży budowlanej inwestorzy wymagają od wykonawców posiadania zasobów finansowych pozwalających na krótkoterminowe finansowanie realizowanych dla inwestora zadań. W konsekwencji, zaangażowanie finansowe Spółki u jednego inwestora może wynieść 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 podmiotów wyspecjalizowanych w pozyskiwaniu informacji gospodarczych, co umożliwia, często jeszcze na etapie przygotowywania oferty, rezygnację z nawiązania współpracy z potencjalnym inwestorem o niepewnej

kondycji finansowej. Ryzyko kredytowe kontrahenta jest również ograniczane przez udział 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 realizuje inwestycje 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.

W obszarze działalności deweloperskiej na rynku pierwotnym występuje bardzo duża konkurencja przy jednoczesnych, istotnych wahaniami koniunktury w stosunkowo krótkich okresach czasu. Spółka stara się przyciągać zainteresowanie jakością wykonania, standardem wspólnych przestrzeni, zagospodarowaniem terenów zielonych oraz wewnątrzsiedlowej komunikacji.

5.12. Ryzyka związane z wojną w Ukrainie

Spółka nadal identyfikuje ryzyka związane z wojną w Ukrainie. Wzrost skali konfliktu, jego zasięgu lub niekorzystny sposób zakończenia może mieć wpływ na wzrost cen surowców, materiałów, usług a także ich dostępność, oraz wzrost cen nośników energii.

5.13. 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. Ważniejsze zadania realizowane przez Spółkę w I półroczu 2025 roku.

W I półroczu 2025 roku Spółka rozpoczęła realizację prac w ramach zadań inwestycyjnych:

- Przebudowa i rozbudowa gminnej oczyszczalni ścieków w Sternalicach dla Gminy Radłów;

oraz kontynuowała prace w zakresie zamówień:

- Modernizacja oczyszczalni ścieków w Kobylcu, gmina Łapanów - etap I dla Gminy Łapanów;

- Przebudowa stacji odwadniania osadu - obiekt nr 14 oczyszczalni ścieków Radocha II w Sosnowcu dla Sosnowieckich Wodociągów S.A.;
- Rozbudowa Oczyszczalni Ścieków w Dzierżoniowie dla "Wodociągi i Kanalizacja" Sp. z o.o. w Dzierżoniowie;
- Modernizacja Oczyszczalni Ścieków Praszka dla Gminy Praszka;
- Przebudowa Przepompowni OES Zagórze dla Górnośląskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów S.A. w Katowicach;
- 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 frontu kolejowego bazy paliw w Składzie Niedźwiedź dla Rejonowego Zarządu Infrastruktury w Krakowie;
- 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.

6.2. Działalność deweloperska

W okresie I półrocza 2025 roku Spółka zawarła łącznie 70 umów przedwstępnych i deweloperskich (po uwzględnieniu łącznej liczby umów rozwiązanych) oraz 86 umów przenoszących własność lokali mieszkalnych. Poziom przychodów w segmencie deweloperskim w I półroczu 2025 roku uwzględnia zawarcie 86 wskazanych powyżej umów przenoszących własność (przekazanych lokali).

Zestawienie ilości umów przedwstępnych, deweloperskich i przenoszących własność lokali mieszkalnych według stanu na dzień 30.06.2025 roku:

Tabela 4. Umowy przedwstępne i deweloperskie (po uwzględnieniu łącznej liczby umów rozwiązanych)

Zadanie inwestycyjne	Umowy przedwstępne i deweloperskie	
	I półrocze 2024 roku	I półrocze 2025 roku
Podgaje etap II	2	0
Mierzeja Wiślana etap I	2	0
Mierzeja Wiślana etap II	2	1
Mierzeja Wiślana etap III	60	40
Mierzeja Wiślana etap IV	0	22
Nowe Zabrze	0	7
Suma	66	70

Tabela 5. Umowy przenoszące własność

Zadanie inwestycyjne	Umowy przenoszące własność	
	I półrocze 2024 roku	I półrocze 2025 roku
Podgaje etap II	6	0
Mierzeja Wiślana etap I	1	1
Mierzeja Wiślana etap II	166	0
Mierzeja Wiślana etap III	0	75
Nowe Zabrze	0	10
Suma	173	86

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

Po zakończeniu okresu objętego raportem nie wystąpiły istotne zdarzenia które nie zostały odzwierciedlone w niniejszym sprawozdaniu, a które mają wpływ na jego treść.

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

Najistotniejszy wpływ na wyniki w okresie sprawozdawczym miał proces przenoszenia własności lokali mieszkalnych w ramach III etapu osiedla Mierzeja Wiślana w Krakowie oraz inwestycji „Nowe Zabrze” w Zabrzu. Jednocześnie jednak, w związku z pogorszoną koniunkturą na rynku mieszkaniowym, liczba umów przenoszących własność (86) była znacząco mniejsza w stosunku do wysokiej liczby przekazania w analogicznym okresie 2024 roku (173), będącej jeszcze skutkiem popytu w 2023 roku wynikającego z uruchomienia programu „Bezpieczny kredyt 2%” (okoliczności opisane w raporcie rocznym za 2023 rok (Sprawozdanie Zarządu pkt. 14).

W segmencie budowlano-montażowym, na spadek przychodów w ujęciu r/r istotny wpływ ma niedobór inwestycji publicznych w sektorach działalności Spółki i związana z tym duża konkurencja w procesie pozyskania zamówień na ich wykonanie ze strony podmiotów oferujących ceny i przyjęcie ryzyk nieakceptowalnych przez Spółkę.

Należne za 2024 rok wynagrodzenie zmienne Członków Zarządu Spółki zostało ustalone i wypłacone w lipcu 2025 i dlatego nie obciążało kosztów zarządu za I półrocze 2025 roku, jak to miało miejsce w I półroczu 2024 roku. Rezerwa utworzona na ten cel jest prezentowana w koszcie własnym sprzedaży i została ujęta w kosztach zarządu w momencie wypłaty wynagrodzenia zmiennego tj. w lipcu 2025 roku.

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 okresie objętym niniejszym raportem nie miały miejsca zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej Spółki.

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

Nie publikowano prognoz wyników na rok obrotowy 2025.

W dniu 21.07.2025 roku Spółka w raporcie bieżącym nr 21/2025 podała do publicznej wiadomości wstępne wyniki finansowe za I półrocze 2025 roku. Ostatecznie wynik finansowy, w ramach prowadzonego w Spółce przeglądu sprawozdania finansowego za I półrocze 2025 rok nie uległ zmianie.

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 6. Akcjonariusze posiadający co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Spółki

Akcionariusz	Liczba akcji (szt.)	Udział w kapitale zakładowym (%)	Liczba głosów na WZA	Udział w głosach na WZA z posiadanych akcji (%)
Piotr Juszczyk	710 849	9,76%	3 509 049	30,08%

Juroszek Holding Sp. z o.o.	2 058 237	28,25%	2 058 237	17,64%
Esaliens	1 257 435	17,26%	1 257 435	10,78%
Porozumienie akcjonariuszy: a. małżeństwo Raimondo Eggink i Elżbiety Kozłowskiej, b. małżeństwo Krzysztofa Grzegorka i Katarzyny Wrony-Grzegorek, c. małżeństwo Luby i Dariusza Karwanów, d. małżeństwo Magdaleny i Witolda Kowalczyków, e. Tomasz Kucharczyk, f. Petre Manzelov z córką Emilią Żmudzin-Manzelov, g. Iwona Religa, h. Valkan Vitekov, i. Dukat Inwestycje Sp. z o.o. z siedzibą w Rybiu (zarejestrowana pod numerem KRS 0000133288), j. Sungai PE Holdings Ltd z siedzibą w Larnace (zarejestrowana na Cyprze pod numerem HE 326141), k. Marcin Sadlej, l. Maria Rascheva, m. Dukat Fundacja Rodzinna (zarejestrowana pod numerem RFR 2689)	653 021	8,96%	653 021	5,60%

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

Zgodnie z otrzymanymi przez Spółkę informacjami na dzień przekazania raportu w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących Instal Kraków S.A. była następująca liczba akcji, z uwzględnieniem zmian w stanie posiadania akcji emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące emitenta:

Tabela 7. Akcje w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących Spółki

Imię i nazwisko	Pełniona funkcja	Liczba akcji na dzień przekazania raportu okresowego za I kwartał 2025 roku	Zmiana	Liczba akcji na dzień przekazania raportu okresowego za I półrocze 2025 roku
Piotr Juszczak	Prezes Zarządu	710 849		710 849
Tobiasz Burkot	Członek Zarządu	0		0
Małgorzata Kozioł	Członek Zarządu	10 000		10 000
Paweł Ożga	Członek Zarządu	0	+20	20
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	0		0

- 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 30.06.2025 roku nie toczyły się postępowania dotyczące zobowiązań lub wierzytelności Spółki, których wartość stanowiłaby oddzielnie co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

W Sprawozdaniu z działalności Spółki za I półrocze 2022 r. Spółka informowała o zawieszeniu dnia 09.08.2022 roku przez Federalny Trybunał Sprawiedliwości w Karlsruhe postępowania w sprawie zażalenia na niedopuszczenie przez sąd apelacyjny (Oberlandesgericht Frankfurt am Main) z siedzibą w Darmstadt rewizji od wyroku tego sądu oddalającego powództwo Spółki 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). W dniu 21.05.2025 r. Trybunał wydał postanowienie oddalające zażalenie Instal Kraków S.A., odstępując równocześnie od podania uzasadnienia swojej decyzji. Postanowienie jest prawomocne. Łączna kwota nieuregulowanej przez w/w kontrahenta należności została w całości objęta odpisem aktualizującym w roku 2020, tym samym w/w postanowienie trybunału nie ma wpływu na wyniki Spółki.

- 13. Informacje o zawarciu przez emitenta lub jednostkę od niego zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązanymi, 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 powiązanym, 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 powiązanymi 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 2025 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 2025 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**

W najbliższym kwartale, wpływ na wynik w segmencie deweloperskim będzie miała sprzedaż III etapu osiedla „Mierzeja Wiślana” w Krakowie oraz IV etapu przedmiotowej inwestycji, na który Spółka w sierpniu 2025 r. uzyskała pozwolenie na użytkowanie, co umożliwi rozpoczęcie przenoszenia własności lokali mieszkalnych, a także sprzedaż mieszkań w ramach inwestycji „Nowe Zabrze” w Zabrzu. Istotnym czynnikiem będzie koniunktura na rynku pierwotnym nieruchomości, która uległa niewielkiej poprawie po kolejnej obniżce stóp procentowych. Popyt na lokale mieszkalne jest nadal osłabiony.

Podpisy Członków Zarządu

Piotr Juszczuk	Prezes Zarządu	
Tobiasz Burkot	Członek Zarządu	
Małgorzata Kozioł	Członek Zarządu	
Paweł Ożga	Członek Zarządu	

Kraków, dnia 12.09.2025 roku