

# **Sprawozdanie Zarządu z działalności Instal Kraków S.A. w 2020 roku oraz zasad sporządzenia rocznego sprawozdania finansowego**

## **1. Informacje ogólne**

### **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. Historia Spółki**

Spółka powstała w wyniku przekształcenia w 1998 roku w spółkę akcyjną spółki „INSTAL” KRAKÓW spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, która została założona w 1992 roku przez pracowników zlikwidowanego, decyzją Organu Założycielskiego, przedsiębiorstwa państwowego pod nazwą Przedsiębiorstwo Instalacji Przemysłowych „INSTAL” w Krakowie (P.I.P. INSTAL). Przedsiębiorstwo państwowe zostało utworzone w 1950 roku, zarządzeniem Ministra Budownictwa, a następnie, w 1992 roku, w zarządzeniu Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa, uznane za zlikwidowane. „INSTAL” KRAKÓW spółka z ograniczoną odpowiedzialnością przyjęła w 1992 roku w leasing składniki materialne i niematerialne P.I.P. INSTAL, a następnie, w wykonaniu postanowień umowy leasingu, składniki te nabyła w 1996 roku, na podstawie umowy sprzedaży. Tym samym historia posiadanej wiedzy, zdobytych doświadczeń i kompetencji Spółki sięga lat 50-tych ubiegłego wieku. Od 28 kwietnia 1999 roku akcje Instal Kraków S.A. są notowane na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie. Cena akcji w chwili debiutu wynosiła 4,50 zł. Od tego czasu notowania Instal Kraków S.A. ulegały wahaniom, dochodząc w szczycie hossy, w 2007 roku, do najwyższej wartości 48,30 zł. Na dzień 31.12.2020 roku kurs wyniósł 20,40 zł.

### **1.3. Zasady sporządzenia rocznego sprawozdania finansowego**

Zgodnie z uchwałą nr 24/06/2006 z dnia 23.06.2006 Walnego Zgromadzenia Spółki od dnia 01.01.2006 roku sprawozdania finansowe sporządza się zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską („MSSF”).

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę wyceny historycznej, z wyłączeniem nieruchomości inwestycyjnych, które zostały wycenione według wartości godziwej.

Walutą funkcjonalną i prezentacji jest złoty polski.

Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy, tj. od 1 stycznia do 31 grudnia.

Do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego przez Zgromadzenie Akcjonariuszy może ono podlegać zmianom.

## **2. Opis działalności gospodarczej Spółki, w tym informacje o podstawowych produktach, towarach i usługach wraz z ich określeniem wartościowym i ilościowym oraz udziałem w sprzedaży ogółem a także zmianach w tym zakresie w danym roku obrotowym.**

Zgodnie z podziałem sektorowym stosowanym przez GPW, Spółka zaliczana jest do sektora Budownictwo przemysłowe. Jako jednostka dominująca, tworzy, wraz z jednostkami zależnymi: spółką Frapol sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, spółką BTH Instalacje Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie oraz jednostką stowarzyszoną Biprowumet Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Grupę Kapitałową Instal Kraków S.A. (dalej również „Grupa Kapitałowa”).

Obecnie działalność Spółki koncentruje się w obszarze usług budowlano-montażowych (w tym sprzedaż usług budowlano-montażowych na rynku niemieckim), działalności deweloperskiej (w tym najem oraz dzierżawa

posiadanych nieruchomości) oraz produkcji przemysłowej. Dodatkowo, Spółka świadczy usługi badań i egzaminów kwalifikacyjnych z zakresu spawalnictwa.

Podstawowy przedmiot działalności Spółki wskazany w Statucie, sklasyfikowany jest w PKD.41.20.Z i obejmuje roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych.

Spółka posiada wdrożony Zintegrowany System Zarządzania zgodny z normami PN-EN ISO 9001; PN-EN ISO 14001; PN-N 18001 oraz wymaganiami AQAP 2120:2009.

Sprzedaż Instal Kraków S.A. realizowana jest w następujących segmentach działalności:

- segment budowlano-montażowy;
- segment deweloperski;
- segment zagraniczny;
- segment produkcji ciężkiej;
- segment pozostałej działalności.

Segment zagraniczny został wyodrębniony z uwagi na terytorium i związaną z tym specyfiką realizowanej tam działalności. Wyodrębnienie segmentów operacyjnych w kraju wynika ze zróżnicowania wytwarzanych produktów i świadczonych usług, wymagających odmiennych technologii, zasobów oraz podejścia do realizacji.

## 2.1. Opis segmentów działalności Spółki

### 2.1.1. Segment budowlano-montażowy

**Segment budowlano-montażowy** jest segmentem działalności skierowanej przez Spółkę głównie do klientów instytucjonalnych oraz biznesowych (jednostek samorządowych, przedsiębiorstw państwowych i prywatnych), polegającej na świadczeniu usług budowlano-montażowych i projektowych, przede wszystkim w systemie generalnego wykonawstwa, a w niektórych przypadkach jako podwykonawca. Główne zlecenia realizowane są w sektorze energetycznym, gospodarki wodno-ściekowej, budownictwa ogólnego oraz specjalistycznych instalacji technologicznych. Spółka realizuje kompleksowe wykonawstwo przedsięwzięć w zakresie technologii i instalacji dla uzdatniania wody przemysłowej i komunalnej, oczyszczania ścieków oraz kanalizacji, instalacji przemysłowych dla sektora energetycznego, instalacji dla ciepłownictwa i ogrzewnictwa, instalacji oczyszczania spalin, instalacji paliwowych oraz wiele innych rodzajów instalacji przemysłowych.

#### **W 2020 roku Spółka między innymi rozpoczęła realizację prac w ramach zadań inwestycyjnych:**

- Optymalizacja gospodarki osadowej wraz z modernizacją automatyki, sterowania pracą i zakupem niezbędnego wyposażenia na terenie Oczyszczalni Ścieków Radom dla Wodociągów Miejskich w Radomiu,
- Przebudowa i rozbudowa Oczyszczalni Ścieków w Brzeszczach dla Gminy Brzeszcze,
- Modernizacja Miejskiej Oczyszczalni Ścieków w Jeleniej Górze – Etap III, część 1 dla Wodnik Sp. z o.o. w Jeleniej Górze,
- Modernizacja budynku pompowni ścieków i komory rozdzielczej na Oczyszczalni Ścieków Panewniki w Katowicach dla Katowickiej Infrastruktury Wodociągowo-Kanalizacyjnej Sp. z o.o.

#### **oraz kontynuowała prace w zakresie zamówień:**

- Modernizacja i rozbudowa oczyszczalni ścieków w Lublińcu z uwzględnieniem rozbudowy części osadowej dla Gminy Lubliniec,
- Budowa instalacji stabilizacji osadów ściekowych w Zamkniętych Komorach Fermentacyjnych na Oczyszczalni Ścieków w Bełchatowie dla Zakładu Wodociągów i Kanalizacji „WOD.-KAN.” Sp. z o.o. w Bełchatowie,
- Wykonanie „pod klucz” stacji uzdatniania wody oraz oczyszczalni ścieków w ramach: Budowa nowych mocy w technologiach węglowych w Nowe Jaworzno Grupa TAURON sp. z o.o. — budowa bloku energetycznego o mocy 910 MW na parametry nadkrytyczne dla Nowe Jaworzno Grupa TAURON Sp. z o.o.,

- Modernizacja stacji uzdatniania wody w Skawinie. Zadanie 1 - Kontrakt 1 dla Zakładu Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Skawinie,
- Modernizacja pompowni ścieków przy ul. Żaglowej w Krakowie dla Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji S.A. w Krakowie,
- 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,
- Budowa nowego bloku energetycznego o mocy 460 MW na terenie zakładu Elektrowni Turów - Obiekty gospodarki olejowej dla PGE Górnictwo i Energetyka Konwencjonalna S.A.,
- Remont budynku techniczno-socjalnego i obiektów technologicznych Oczyszczalni Ścieków Wadów dla Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji S.A. w Krakowie,
- Wykonanie „pod klucz” instalacji sprężonego powietrza (sprężarkowni) w ramach projektu Budowa nowych mocy w technologiach węglowych w Nowe Jaworzno Grupa TAURON sp. z o.o. — budowa bloku energetycznego o mocy 910 MW na parametry nadkrytyczne w Nowe Jaworzno Grupa TAURON Sp. z o.o. dla Nowe Jaworzno Grupa TAURON Sp. z o.o.,
- Odtworzenie stacji przygotowania wody zdemineralizowanej SDW w TAURON Wytwarzanie - Oddział Elektrownia Łagisza w Będzinie dla TAURON Wytwarzanie S.A. w Jaworznie,
- Modernizacja osadników wtórnych na OŚ Panewniki w Katowicach dla Katowickiej Infrastruktury Wodociągowo-Kanalizacyjnej Sp. z o.o.,
- Zaprojektowanie i budowa zbiornika buforowego przed oczyszczalnią ścieków Podlesie dla Katowickiej Infrastruktury Wodociągowo-Kanalizacyjnej Sp. z o.o.,
- Dla Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji S.A. w Krakowie: roboty budowlane, montażowe i remontowe w Oczyszczalni Ścieków Płaszów.

### 2.1.2. Segment deweloperski

W **Segmentie deweloperskim**, Spółka realizuje projekty głównie z własnych środków finansowych, unikając w ten sposób obciążania nieruchomości, na których realizowana jest dana inwestycja, prawami rzeczowymi osób trzecich. Oferta Spółki dotyczy wyłącznie rynku krakowskiego i obejmuje sprzedaż mieszkań i lokali niemieszkalnych (miejsca postojowe, garaże, komórki lokatorskie i lokale usługowe) w ramach zrealizowanych projektów deweloperskich, których przedmiotem są osiedla mieszkaniowe oraz zarządzanie i wynajem lub dzierżawę posiadanych nieruchomości.

Poszczególne przedsięwzięcia deweloperskie realizowane są w podziale na zadania inwestycyjne (etapy). Uzasadnieniem i kryterium podziału są względy ekonomiczne i prawne, w tym zagospodarowanie terenu, możliwości geodezyjnego podziału terenu w oparciu o zapisy MPZP. W całym procesie Spółka kładzie nacisk na utrzymanie wysokiego reżimu kosztowego.

W 2020 roku Spółka oddała do użytkowania IV etap osiedla mieszkaniowego „Podgaje”, w ramach którego wybudowano łącznie 212 lokali mieszkalnych. W trakcie realizacji były II, V i VI etap osiedla.

W raportowanym okresie Spółka zawarła łącznie 410 umów deweloperskich i przedwstępnych oraz 398 umów przenoszących własność lokali mieszkalnych.

Tabela 1. Zadania inwestycyjne zakończone (uzyskane pozwolenia na użytkowanie) w 2020 roku

Zadanie inwestycyjne	Ilość lokali mieszkalnych
Podgaje etap IV	212
<b>Suma</b>	<b>212</b>

Tabela 2. Zadania inwestycyjne w budowie na dzień 31.12.2020 roku

Zadanie inwestycyjne	Ilość lokali mieszkalnych
Podgaje etap V	131

Podgaje etap VI	100
Podgaje etap II	76
<b>Suma</b>	<b>307</b>

W okresie sprawozdawczym Spółka zawarła łącznie 410 umów deweloperskich i przedwstępnych (po uwzględnieniu łącznej liczby umów rozwiązanych) oraz 398 umów przenoszących własność lokali mieszkalnych. Poziom przychodów w segmencie deweloperskim w 2020 roku uwzględnia zawarcie wskazanych powyżej 398 umów przenoszących własność (przekazanych lokali).

Tabela 3. Umowy deweloperskie, przedwstępne (po uwzględnieniu łącznej liczby umów rozwiązanych) i przenoszące własność w 2020 roku

Zadanie inwestycyjne	Umowy przedwstępne	Umowy deweloperskie	Umowy przenoszące własność
Nowy Przewóz 5.0	1	0	1
Podgaje Etap I	90	0	122
Podgaje Etap III	165	0	191
Podgaje Etap IV	125	29	84
<b>Suma</b>	<b>381</b>	<b>29</b>	<b>398</b>

Tabela 4. Zestawienie porównawcze lat 2019 i 2020

Wyszczególnienie	2019 rok	2020 rok
Uzyskane pozwolenia na użytkowanie (ilość lokali mieszkalnych)	666	212
Zadania inwestycyjne w budowie na koniec roku obrotowego (liczba lokali mieszkalnych)	343	307
Umowy deweloperskie i przedwstępne	297	410
Umowy przenoszące własność	390	398

Zawarte umowy najmu/dzierżawy obejmują 12,6 tys. m<sup>2</sup> powierzchni magazynów i warsztatów, 2 tys. m<sup>2</sup> powierzchni biurowych i lokali oraz 14,7 tys. m<sup>2</sup> powierzchni placów.

### 2.1.3. Segment zagraniczny

**Segment zagraniczny** obejmuje działalność na rynku niemieckim, którą Spółka realizuje jako podwykonawca innych podmiotów, działając poprzez samodzielny oddział z siedzibą w Moers. Wykorzystując swoje wieloletnie doświadczenie, Spółka oferuje usługi w robotach montażowych i remontowych, w zakresie urządzeń i instalacji technologicznych w elektrowniach i zakładach przemysłowych, instalacji klimatyzacji i wentylacji, instalacji ogrzewania i sanitarnych, centrali ciepłych, instalacji gazów technicznych, montażu i prefabrykacji konstrukcji stalowych, oraz prac spawalniczych.

### 2.1.4. Segment produkcji ciężkiej

**Segment produkcji ciężkiej** jest segmentem działalności Spółki polegającej na wytwarzaniu (z wykorzystaniem różnego rodzaju materiałów, począwszy od zwykłych stali węglowych poprzez stale stopowe nierdzewne, kwasoodporne, żaroodporne, do tworzyw sztucznych) konstrukcji dla budownictwa przemysłowego, obejmującej wykonawstwo urządzeń i prefabrykatów do wymiennikowni, kotłowni, stacji uzdatniania wody, oczyszczalni ścieków, instalacji wentylacyjnych, klimatyzacyjnych, odpylających, hydroforni i przepompowni, instalacji odsiarczania i odazotowania spalin, instalacji technologicznych sanitarnych, konstrukcji stalowych oraz elementów instalacji według indywidualnych projektów dostarczanych przez

zamawiających. Zakłady produkcyjne, jako dostawcy, wspierają jednocześnie swoimi produktami działalność budowlano-montażową Spółki. Spółka ma własne laboratorium, posiadające uznanie Urzędu Dozoru Technicznego, stanowiące potwierdzenie spełnienia wymagań normy PN-EN ISO/IEC 17025, w którym wykonywane są badania niszczące i nieniszczące złączy spawanych oraz materiałów hutniczych. Personel wykonujący powyższe badania posiada wieloletnie doświadczenie, potwierdzone certyfikatami kompetencji stopnia 2, wg normy PN-EN ISO 9712. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania, Zakład w Krakowie jest w procesie wygaszania działalności wytwórczej i likwidacji. Tym samym, od 2022 r., produkcja ciężka będzie wykonywana jedynie przez Zakład w Oświęcimiu, który koncentruje się na wytwarzaniu urządzeń typu zgarniacze osadu, mieszadła prętowe, wymienniki ciepła na potrzeby oczyszczalni ścieków, wymienniki jonitowe, rurociągi i konstrukcje nośne na potrzeby budynków przemysłowych i kotłów energetycznych.

### 2.1.5. Segment pozostałej działalności

**Segment pozostałej działalności** stanowiły usługi, realizowane przez Dział Techniczno-Eksploatacyjny, Dział Zapewnienia Jakości i Spawalnictwa oraz funkcjonujący do kwietnia 2020 roku w Spółce Zakład Sprzętu i Transportu. Usługi świadczone przez jednostki z tego segmentu skierowane są zarówno do klientów instytucjonalnych, jak i indywidualnych. W tym obszarze, Spółka prowadzi, między innymi, badania złączy spawanych oraz egzaminy spawaczy, pozwalające uzyskać uprawnienia, kwalifikujące spawaczy do wykonywania połączeń spawanych na terenie Unii Europejskiej, a także świadczy usługi wynajmu środków sprzętowo - transportowych. Jest to marginalna działalność, będąca źródłem przychodów nieprzekraczających 1%.

Tabela 5. Usługi i produkty dostarczane przez Spółkę w poszczególnych segmentach operacyjnych:

Segment	Produkty i usługi
<b>Segment budowlano-montażowy</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>wykonanie „pod klucz” obiektów przemysłowych, handlowych, sportowych, użyteczności publicznej,</li> <li>wykonanie specjalistycznych instalacji dla sektora energetycznego, to jest odsiarczania, odazotowania, odpopielania, odżużlania, transportu pneumatycznego, przygotowania powietrza, obróbki wody i oczyszczania ścieków, instalacji olejowych,</li> <li>wykonawstwo i modernizacje oczyszczalni ścieków komunalnych i zakładowych,</li> <li>wykonawstwo suszarni osadów oraz instalacji termicznej przeróbki odpadów,</li> <li>wykonawstwo i modernizacje zakładów uzdatniania wody dla celów komunalnych i przemysłowych, wykonawstwo ujęć wody,</li> <li>wykonawstwo i modernizacje stacji demineralizacji wody,</li> <li>wykonawstwo instalacji produkcji ozonu i ozonowania wody, pompowni i chlorowni,</li> <li>wykonawstwo instalacji technologicznych, sanitarnych i przemysłowych,</li> <li>wykonawstwo stacji redukcyjnych gazów technicznych i gazu ziemnego,</li> <li>wykonawstwo wymiennikowni i kompaktowych węzłów cieplnych, kotłowni gazowo-olejowych, systemów wykorzystania biogazu,</li> <li>wykonawstwo sieci cieplnych z rur preizolowanych,</li> <li>wykonawstwo instalacji sprężonego powietrza, próżni, transportu pneumatycznego,</li> <li>dostawa oraz montaż instalacji wentylacji i klimatyzacji w obiektach przemysłowych i użyteczności publicznej.</li> </ul>
<b>Segment deweloperski</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>sprzedaż mieszkań i lokali niemieszkalnych (miejsca postojowe, garaże, komórki lokatorskie i lokale usługowe) w ramach zrealizowanych projektów deweloperskich, obejmujących osiedla mieszkaniowe,</li> <li>zarządzanie i wynajem lub dzierżawa posiadanych nieruchomości.</li> </ul>

<b>Segment zagraniczny</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• remonty oraz montaż urządzeń i instalacji technologicznych w elektrowniach i zakładach przemysłowych,</li> <li>• montaż instalacji klimatyzacji i wentylacji,</li> <li>• montaż instalacji ogrzewania i innych instalacji sanitarnych,</li> <li>• montaż centrali ciepłych,</li> <li>• montaż instalacji gazów technicznych,</li> <li>• montaż i prefabrykacja konstrukcji stalowych,</li> <li>• prace spawalnicze.</li> </ul>
<b>Segment produkcji ciężkiej</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zbiorniki magazynowania, silosy,</li> <li>• zgarniacze osadu i mieszadła prętowe,</li> <li>• wymienniki różnych konstrukcji,</li> <li>• elementy instalacji wentylacyjnych, klimatyzacyjnych, odpylających,</li> <li>• elementy instalacji odsiarczania i odazotowania spalin,</li> <li>• maszyny i urządzenia dla różnych procesów technologicznych,</li> <li>• rurociągi i urządzenia do transportu mediów,</li> <li>• konstrukcje nośne i wsporcze,</li> <li>• bariery ochronne, podesty i drabiny,</li> <li>• elementy instalacji według indywidualnych projektów.</li> </ul>
<b>Segment pozostałej działalności</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• wynajem środków sprzętowo-transportowych,</li> <li>• bieżące naprawy elektronarzędzi oraz sprzętu spawalniczego,</li> <li>• prowadzenie szkoleń oraz egzaminów kwalifikacyjnych spawaczy,</li> <li>• wykonywanie badań złączy spawanych w Laboratorium spawalniczym Spółki,</li> <li>• badania niszczące i nieniszczące złączy spawanych,</li> <li>• odbiory jakościowe wyrobów (zbiorniki ciśnieniowe, konstrukcje stalowe).</li> </ul>

## 2.2. Struktura przychodów ze sprzedaży realizowanych przez Spółkę

Przychody netto ze sprzedaży Spółki w 2020 roku wyniosły 263.077 tys. zł i były o 5,8% niższe od przychodów uzyskanych w 2019 roku, które wyniosły 279.274 tys. zł. Zysk netto wypracowany przez Spółkę w 2020 roku wyniósł 20.763 tys. zł i był o 0,7% wyższy od zysku netto za 2019 rok.

W poniższej tabeli przedstawiono przychody Spółki w podziale na segmenty działalności, oraz ich udział w ogólnej sumie przychodów ze sprzedaży (na podstawie Dodatkowych informacji objaśniających do sprawozdania finansowego za 2020 rok, punkt 21 Informacje dotyczące segmentów działalności).

Tabela 6. Struktura przychodów

Wyszczególnienie	2019 rok		2020 rok		Zmiana r/r w tys. zł
	w tys. zł	w tys. zł	w tys. zł	w %	
Segment budowlano-montażowy	98 567	35,3	101 163	38,5	2 596
Segment deweloperski	125 337	44,9	112 511	42,8	-12 826
Segment zagraniczny	47 953	17,2	46 399	17,6	-1 554
Segment produkcji ciężkiej	6 259	2,2	2 375	0,9	-3 884
Segment pozostałej działalności	1 158	0,4	629	0,2	-529



Razem sprzedaż	279 274	100,0	263 077	100,0	-16 197
----------------	---------	-------	---------	-------	---------

### 2.3. Informacje o rynkach zbytu, z podziałem na krajowe i zagraniczne oraz dostawcach towarów i usług.

W 2020 roku Spółka nadal osiągała przychody ze sprzedaży głównie na rynku polskim. Stanowiły one 82,4% przychodów ze sprzedaży ogółem i były niższe o 6,3% w porównaniu do ubiegłego roku. Oferta asortymentowa Spółki skierowana jest do szerokiej gamy odbiorców i zawiera pozycje, które mają zastosowanie w wielu gałęziach przemysłu oraz w obiektach użyteczności publicznej. Oferta produktowa w segmencie deweloperskim, obejmująca sprzedaż mieszkań i lokali niemieszkalnych (miejsca postojowe, garaże, komórki lokatorskie i lokale usługowe) skierowana jest głównie do konsumentów.

Przychody ze sprzedaży w segmencie zagranicznym osiągnięte w 2020 roku wyniosły 46.399 tys. zł, i były o 3,2% niższe od przychodów w 2019 roku, a ich udział w przychodach ze sprzedaży ogółem wyniósł 17,6%. Są to przychody osiągnięte z tytułu realizowanych przez Spółkę dostaw towarów i usług na rynku niemieckim.

Głównymi źródłami zaopatrzenia w materiały wykorzystywane w produkcji są:

- zakupy materiałów i urządzeń w kraju;
- zakupy materiałów i urządzeń za granicą;
- produkcja własna.

Ze względu na szeroki asortyment wykorzystywanych materiałów oraz stosowanych urządzeń Spółka korzystała z dostaw od wielu kontrahentów. Działalność Spółki w segmencie budowlano-montażowym jest w znaczącym stopniu realizowana przy udziale dostawców towarów/usług. Zarówno podwykonawcy, jak i dostawcy urządzeń oraz materiałów, weryfikowani są przed rozpoczęciem realizacji zadania, tak pod kątem sytuacji finansowej, jak również jakości, terminowości, posiadanych certyfikatów, kwalifikacji kadry, przestrzegania przepisów ochrony środowiska, BHP i wdrożonych systemów zarządzania, a następnie poddawani wymagającym kontrolom na etapie wykonawstwa. W segmencie deweloperskim, realizacja danego projektu, poczynając od fazy projektowej, do momentu uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, odbywa się z wykorzystaniem potencjału osób trzecich. O wyborze generalnego wykonawcy dla poszczególnych zadań inwestycyjnych Spółka każdorazowo informuje raportem bieżącym oraz uznaje zawarte w tym zakresie umowy za znaczące. Udział jednego z dostawców usług w segmencie deweloperskim w 2020 roku, spółki Krakbau S.A. z siedzibą w Krakowie wyniósł wartościowo 46,6 mln zł, co stanowiło 17,7% wartości przychodów ze sprzedaży Spółki ogółem w 2020 roku.

### 3. Informacje o zdarzeniach i zawartych umowach znaczących dla działalności emitenta, w tym znanych emitentowi umowach zawartych pomiędzy akcjonariuszami (wspólnikami), umowach ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji

#### 3.1. Zdarzenia i znaczące umowy w okresie objętym raportem

- W dniu 03.01.2020 roku Spółka zawarła z Wodociągami Miejskimi w Radomiu Sp. z o.o. umowę o wykonanie inwestycji pn. „Optymalizacja gospodarki osadowej wraz z modernizacją automatyki, sterowania pracą i zakupem niezbędnego wyposażenia na terenie oczyszczalni ścieków”. Wartość umowy wynosi 39,7 mln zł brutto, natomiast termin zakończenia realizacji inwestycji określony został na 24 miesiące od daty podpisania umowy (informacja przekazana raportem RB1/2020).
- W dniu 22.01.2020 roku Spółka zawarła z Gminą Brzeszcze umowę o wykonanie inwestycji pn.: "Przebudowa i rozbudowa oczyszczalni ścieków w Brzeszczach w ramach przedsięwzięcia: Budowa kanalizacji sanitarnej i modernizacja oczyszczalni ścieków w Gminie Brzeszcze, wraz z usługami projektowymi, niezbędnymi do wykonania przedmiotu zamówienia". Wartość Umowy wynosi 31,3 mln zł. brutto, natomiast termin zakończenia realizacji inwestycji został określony na 30.06.2021 roku (informacja przekazana raportem RB2/2020).
- W dniu 01.06.2020 roku Spółka zawarła umowę, z Krakbau S.A. z siedzibą w Krakowie o realizację Inwestycji polegającej na kompleksowym wykonaniu budynków mieszkalnych wielorodzinnych o numerach 1A oraz 2A wraz z garażami podziemnymi, będących kolejnym etapem przedsięwzięcia pod nazwą „Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z lokalami usługowymi, garażami i miejscami

postojowymi, dojazdami oraz infrastrukturą techniczną” przy ul. Domagały w Krakowie (etap VI "Osiedla Podgaje"). Termin zakończenia realizacji umowy określony został na 30.09.2021 roku, natomiast wartość umowy wyniosła 17,6 mln zł netto (RB6/2020).

- W dniu 29.06.2020 roku Zarząd Instal Kraków S.A. zawiadomił o śmierci Członka Zarządu Spółki (RB7/2020).
- W dniu 16.10.2020 roku, w nawiązaniu do raportu bieżącego numer 24/2019 z dnia 23.09.2019 roku oraz raportu bieżącego numer 27/2019 z dnia 17.10.2019 roku, Zarząd Spółki poinformował, że po otrzymaniu od pełnomocnika reprezentującego Spółkę w postępowaniu apelacyjnym przed Sądem Apelacyjnym (Oberlandesgericht Frankfurt am Main) z siedzibą w Darmstadt w sprawie z powództwa Instal Kraków S.A. przeciwko Lüftungsanlagen- und Gebäudetechnik LAG GmbH (obecnie Calvias Gebäudetechnik GmbH) o zapłatę należności Oddziału Spółki w Niemczech informacji o przebiegu rozprawy apelacyjnej w dniu 15.10.2020 roku oraz oceny pełnomocnika co do możliwego niekorzystnego wyniku postępowania w sprawie, podjął w dniu 16.10.2020 roku uchwałę o utworzeniu, ze skutkiem na dzień 30.09.2020 roku, odpisu aktualizującego należności od wyżej wymienionego kontrahenta do pełnej wysokości, to jest zwiększeniu odpisu o kwotę 1.796.141,08 Eur, do kwoty 3.391.447,62 Eur (RB22/2020).
- W dniu 12.11.2020 roku, w nawiązaniu do raportu bieżącego numer 24/2019 z dnia 23.09.2019 roku, raportu bieżącego numer 27/2019 z dnia 17.10.2019 roku oraz raportu bieżącego numer 22/2020 z dnia 16.10.2020 roku Zarząd Spółki poinformował, że w dniu 12.11.2020 roku otrzymał informację, iż powództwo Spółki przeciwko Lüftungsanlagen- und Gebäudetechnik LAG GmbH (obecnie Calvias Gebäudetechnik GmbH) o zapłatę należności Oddziału Spółki w Niemczech zostało oddalone w postępowaniu apelacyjnym przed Sądem Apelacyjnym (Oberlandesgericht Frankfurt am Main) z siedzibą w Darmstadt (RB23/2020).
- W dniu 24.11.2020 roku Spółka zawarła z Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji „WODNIK” Sp. z o.o. z siedzibą w Jeleniej Górze umowę o wykonanie inwestycji pn.: "Modernizacja Miejskiej Oczyszczalni Ścieków – etap III, część I'" (dalej: "Umowa"). Wartość Umowy wynosi 38,8 mln zł netto, natomiast termin zakończenia realizacji inwestycji został określony na 24.11.2022 roku (RB24/2020).
- W dniu 01.12.2020 roku Spółka zawarła z umową Krakbau S.A. z siedzibą w Krakowie o wykonanie II etapu inwestycji Osiedle Podgaje, który stanowią budynki mieszkalne wielorodzinne oznaczone numerami 5B, 6B, 28B, 32B oraz budynki usługowe oznaczone numerami 26D i 27E wraz z garażami podziemnymi, miejscami postojowymi, dojazdami oraz infrastrukturą techniczną. Termin zakończenia realizacji umowy określony został na 30.05.2022 roku, natomiast wartość umowy wyniosła 24,9 mln zł netto (RB25/2020).
- W dniu 30.12.2020 roku Spółka zawarła z Zakładem Wodociągów i Kanalizacji „WOD – KAN” sp. z o.o. z siedzibą w Mokrej Prawej (dalej: "Zamawiający") Umowę o wykonanie inwestycji pn.: "Modernizacja Oczyszczalni Ścieków wraz z częścią osadową w Mokrej Prawej – Etap III" (dalej: "Umowa"). Wartość Umowy wynosi 43,8 mln zł brutto, natomiast termin zakończenia realizacji inwestycji został określony na 29.12.2022 roku (RB26/2020).

### 3.2. Umowy ubezpieczenia

W raportowanym okresie Spółka była stroną następujących rodzajów umów ubezpieczenia:

- odpowiedzialności cywilnej deliktowej i kontraktowej z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej;
- odpowiedzialności cywilnej pracodawcy wobec pracownika;
- odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone podczas prac ładunkowych;
- odpowiedzialności cywilnej przewoźnika w ruchu krajowym;
- ubezpieczenie wszystkich ryzyk budowlanych;
- ubezpieczenie mienia od ognia i innych zdarzeń losowych;
- ubezpieczenie mienia od kradzieży z włamaniem i rabunku;
- ubezpieczenia samochodowe OC, AC, NNW.



### **3.3. Informacja o istotnych zdarzeniach i zawartych umowach znaczących dla działalności emitenta po dniu bilansowym.**

Zarząd Spółki na podstawie otrzymanych w dniu 12.01.2021 roku wycen dokonanych przez wykwalifikowanych, niezależnych rzeczoznawców majątkowych, powziął wiedzę o istotnym wzroście wartości nieruchomości inwestycyjnych Spółki, położonych w rejonie ulic Golikówka i Albatrosów w Krakowie, jednostka ewidencyjna Kraków Podgórze, obręb 20 i 21 (dalej „Nieruchomości”), w stosunku do wartości bilansowej Nieruchomości dotychczas przyjętej w ewidencji księgowej Spółki i w związku z tym podjął uchwałę o przyjęciu wynikającej z przedmiotowych wycen zmiany wartości Nieruchomości, to jest ustaleniu wartości bilansowej Nieruchomości uwzględniającej jej wzrost o łączną kwotę 7.946.300 zł, ze skutkiem na dzień 31.12.2020 roku, co miało bezpośredni wpływ na wynik finansowy Spółki za rok 2020. Powyższe wyceny zostały dokonane metodą wartości godziwej, zgodnie z wymogami Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (MSSF 13), Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (MSR 40) oraz z uwzględnieniem wszystkich ustaleń obowiązujących dla przedmiotowego terenu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego: obszaru „Rybitwy - Rejon ulicy Golikówka” oraz obszaru „Rybitwy - Północ” (RB1/2021).

### **4. Informacje o powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych emitenta z innymi podmiotami oraz określenie jego głównych inwestycji krajowych i zagranicznych, w szczególności papierów wartościowych, instrumentów finansowych, wartości niematerialnych i prawnych oraz nieruchomości, w tym inwestycji kapitałowych dokonanych poza jego grupą jednostek powiązanych, oraz opis metod ich finansowania**

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

##### **Grupa Kapitałowa Instal Kraków S.A. składa się z następujących jednostek:**

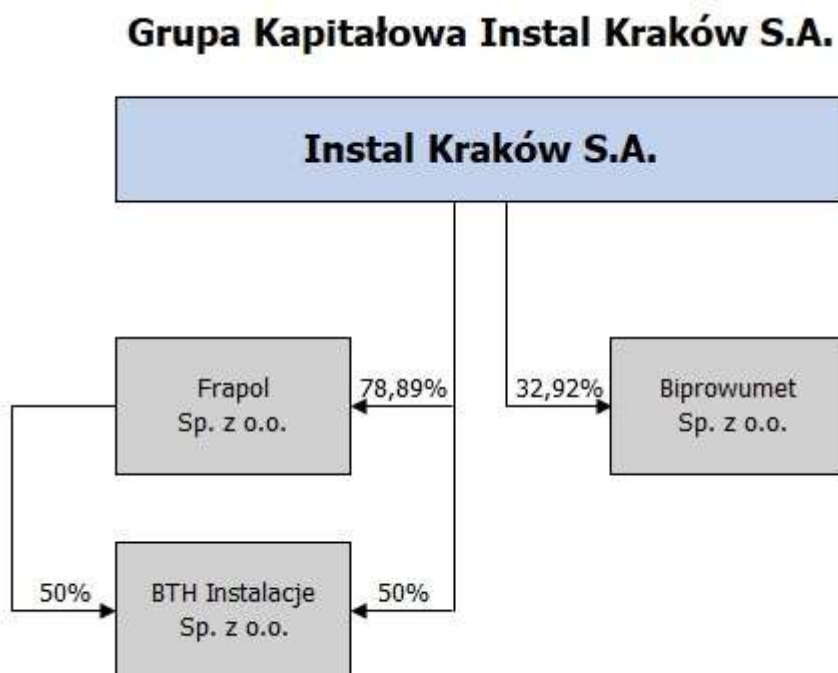
- Instal Kraków Spółka Akcyjna z siedzibą w Krakowie, ul. K. Brandla 1 – jednostka dominująca.
- Frapol Spółka z o.o. z siedzibą w Krakowie, ulica Mierzeja Wiślana 8 – podmiot zależny.
- BTH Instalacje Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, ulica Christo Botewa 2B – podmiot współzależny.
- Biprowumet Sp. 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.
- BTH Instalacje Sp. z o.o.

##### **Jednostki stowarzyszone:**

- Biprowumet Sp. z o.o.

**Struktura organizacyjna Grupy Kapitałowej Instal Kraków S.A.**

Nie istnieje ani jednostka wyższego szczebla ani inna strona kontrolująca, natomiast znaczącym inwestorem jest Pan Piotr Juszczyk.

#### **4.2. Główne inwestycje krajowe i zagraniczne, w szczególności papiery wartościowe, instrumenty finansowe, wartości niematerialne i prawne oraz nieruchomości, w tym inwestycje kapitałowe dokonane poza grupą jednostek powiązanych, oraz opis metod ich finansowania**

Spółka nabywa grunty, które zaliczane są do nieruchomości inwestycyjnych do czasu podjęcia decyzji co do ich przeznaczenia i utrzymywane ze względu na przewidywany wzrost ich wartości, a także w celu pobierania pożytków z najmu lub dzierżawy. Spółka dokonuje alokacji wolnych środków pieniężnych w lokaty bankowe w bankach o „raitingu” inwestycyjnym, papiery wartościowe komercyjne (papiery dłużne) spółek o wysokim „standingu” z zapadalnością do 6 m-cy, a także jednostki uczestnictwa w funduszach obligacji skarbowych.

##### **4.2.1. Inwestycje krajowe i zagraniczne**

*Tabela 7. Inwestycje krajowe i zagraniczne (dane w tys. zł)*

Rodzaj instrumentu (według wartości bilansowej)	Wartość na dzień 31.12.2019	Wartość na dzień 31.12.2020
A) Aktywa finansowe		
Udziały i akcje (inwestycje długoterminowe)	4 453	4 453
B) Inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności		
Inne środki pieniężne (instrumenty dłużne)	16 258	57 276
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe (lokaty)	20 789	10 001
C) Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS, przeznaczone do obrotu		

Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	4 209	15 659
Nieruchomości inwestycyjne	83 308	103 796

#### 4.2.1.1. Inwestycje długoterminowe

Tabela 8. Udziały i akcje (dane w tys. zł)

Nazwa Spółki	Wartość na 31.12.2019	Wartość na 31.12.2020
- Frapol Sp. z o.o.	3 700	3 700
- BTH Instalacje Sp. z o.o.	575	575
- Biprowumet Sp. z o.o.	179	179

#### 4.2.1.2. Krótkoterminowe aktywa finansowe oraz środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Tabela 9. Krótkoterminowe aktywa finansowe (dane w tys. zł)

Pozycje	31.12.2020
Papiery wartościowe (mLeasing 0,45%-0,47%, PKO Hipoteczny 0,62%-0,63%, PKO Leasing 0,5%-0,62%) Zapadalność od 20.01.2021 roku do 01.06.2021 roku	67 277
Lokaty (lokaty DnB 0,22%) Zapadalność od 22.03.2021 roku do 15.04.2021 roku	
Fundusze PKO obligacji skarbowych	

Tabela 10. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (dane w tys. zł)

Pozycje	31.12.2020
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	15 659

#### 4.2.1.3. Nieruchomości inwestycyjne

Tabela 11. Zmiana stanu nieruchomości inwestycyjnych (dane w tys. zł)

	31.12.2019	31.12.2020
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>68 763</b>	<b>83 308</b>
Zwiększenia	14 896	22 149
Zakup	9 777	6 098
Nakłady	-	797
Wycena	540	14 360
Przesunięcie ze środków trwałych	4 578	894
Zmniejszenia	350	1 662
Wycena	165	556

Przesunięcie do zapasów	185	1 106
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>83 308</b>	<b>103 796</b>

Wzrost stanu nieruchomości inwestycyjnych wynika głównie z dokonanej ze skutkiem na dzień 31.12.2020 roku wyceny posiadanych nieruchomości inwestycyjnych oraz transakcji nabycia nieruchomości położonych w obrębach ewidencyjnych 20, 27 w dzielnicy Podgórze w Krakowie.

**5. Wskazanie skutków zmian w strukturze jednostki gospodarczej, w tym w wyniku połączenia jednostek gospodarczych, przejęcia lub sprzedaży jednostek grupy kapitałowej, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności.**

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

**6. Informacje o transakcjach zawartych przez emitenta lub jednostkę od niego zależną z podmiotami powiązanymi na innych warunkach niż rynkowe, wraz z ich kwotami oraz informacjami określającymi charakter tych transakcji.**

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

**7. Informacje o udzielonych w danym roku obrotowym pożyczkach, w tym udzielonych podmiotom powiązanym emitenta, z podaniem co najmniej ich kwoty, rodzaju i wysokości stopy procentowej, waluty i terminu wymagalności.**

W 2020 roku Spółka nie udzielała pożyczek.

**8. Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych w danym roku obrotowym umowach dotyczących kredytów i pożyczek, z podaniem co najmniej ich kwoty, rodzaju i wysokości stopy procentowej, waluty i terminu wymagalności, według stanu na 31.12.2020 roku.**

**8.1. Umowy kredytowe**

Na dzień 31.12.2020 roku Instal Kraków S.A. była stroną następujących umów kredytowych:

- a) Umowa z PKO BP S.A. z siedzibą w Warszawie, Regionalny Oddział Korporacyjny Kraków o limit kredytowy wielocelowy w wysokości łącznej 35 mln zł (z sublimitem do 25 mln zł na kredyt w rachunku bieżącym i 5 mln zł na kredyt obrotowy odnawialny) w walucie PLN i/lub w rachunku walutowym w walucie EUR, przeznaczony na finansowanie bieżącej działalności z terminem wymagalności 06.02.2023 roku. Oprocentowanie kredytu wynosi WIBOR 1M + marża dla PLN, oraz EURIBOR 1M + marża dla EUR.

Na dzień 31.12.2020 roku Spółka nie posiadała zadłużenia z tego tytułu.

- b) Umowa z Bankiem Commerzbank Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main o kredyt obrotowy krótkoterminowy w wysokości 3 mln EUR przeznaczony na finansowanie bieżącej działalności (z sublimitem na gwarancje dobrego wykonania kontaktów w wysokości 2 mln EUR), z terminem wymagalności 31.03.2021 roku. Oprocentowanie kredytu wynosi 1,2% p.a.

Na dzień 31.12.2020 wykorzystanie kredytu wyniosło 4.615 tys. zł (1.000 tys. EUR).

**8.2. Umowy pożyczek**

W okresie sprawozdawczym Spółka nie zawierała żadnych umów pożyczek.

**9. Informacje o udzielonych i otrzymanych w danym roku obrotowym poręczeniach i gwarancjach, w tym udzielonych podmiotom powiązanym emitenta**

**9.1. Informacje o gwarancjach (pozycje pozabilansowe)**

Na dzień 31.12.2020 roku na zlecenie Instal Kraków S.A. wystawione były następujące gwarancje zabezpieczające należyte wykonanie umów w segmentach budowlano – montażowym i zagranicznym:

- a) Gwarancje PKO BP S.A. - są to gwarancje bankowe wystawione przez PKO BP S.A., a następnie przekazane kontrahentom. Łączna wartość wystawionych gwarancji wyniosła 46.871 tys. zł.
- b) Gwarancje STU ERGO HESTIA S.A. - są to gwarancje bankowe wystawione przez STU ERGO HESTIA S.A., a następnie przekazane kontrahentom. Łączna wartość wystawionych gwarancji wyniosła 327 tys. zł.
- c) Gwarancje mBank S.A. - są to gwarancje bankowe wystawione przez mBank S.A., a następnie przekazane kontrahentom. Łączna wartość wystawionych gwarancji wyniosła 1.270 tys. zł.
- d) Gwarancje PZU S.A. - są to gwarancje bankowe wystawione przez PZU S.A., a następnie przekazane kontrahentom. Łączna wartość wystawionych gwarancji wyniosła 8 tys. zł.
- e) Gwarancje Commerzbank Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main – są to gwarancje bankowe wystawione przez Commerzbank Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main, a następnie przekazane kontrahentom. Łączna wartość wystawionych gwarancji wyniosła 1.625 tys. EUR.
- f) Gwarancja mBank S.A. – jest to gwarancja będąca zabezpieczeniem limitu na gwarancje (opisanego w pkt. 10.4.e) i limitu kredytowego Commerzbank Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main (opisanego w pkt. 10.1.a). Wartość wystawionej gwarancji wyniosła 3.000 tys. EUR.

## 9.2. Informacje o poręczeniach

W 2020 roku Spółka nie otrzymała ani nie udzielała poręczeń.

## 10. Opis wykorzystania przez Instal Kraków S.A. wpływów z emisji.

W 2020 roku Instal Kraków S.A. nie dokonywała emisji papierów wartościowych.

## 11. Objasnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie rocznym a wcześniej publikowanymi prognozami wyników na dany rok.

W okresie sprawozdawczym Spółka nie publikowała prognoz wyników finansowych.

W dniu 05.02.2021 roku Spółka w raporcie bieżącym nr 3/2021 podała do publicznej wiadomości wstępne wyniki finansowe za 2020 rok. Ostatecznie wynik finansowy nie uległ zmianie po weryfikacji przez biegłego rewidenta, w ramach prowadzonego w Spółce badania sprawozdania finansowego za 2020 rok.

## 12. Podstawowe wielkości ekonomiczno-finansowe oraz ocena zarządzania zasobami finansowymi, z uwzględnieniem zdolności wywiązywania się z zaciągniętych zobowiązań.

Tabela 12. Podstawowe wielkości ekonomiczno - finansowe (dane w tys. zł)

Wybrane dane finansowe	2019 rok	2020 rok	Zmiana 2020/2019
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	279 274	263 077	94,2%
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	26 027	26 311	101,1%
EBITDA	28 098	28 531	101,5%
Zysk (strata) brutto	27 099	27 521	101,6%
Zysk (strata) netto	20 620	20 763	100,7%
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	22 929	66 333	289,3%
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-15 945	-41 194	258,3%
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-13 161	-18 482	140,4%



Przepływy pieniężne netto, razem	-6 177	6 658	-107,8%
Aktywa, razem	324 132	325 405	100,4%
Aktywa trwałe	117 289	134 686	114,8%
Aktywa obrotowe	206 843	190 720	92,2%
Zapasy	99 280	74 028	74,6%
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	51 948	20 719	39,9%
Krótkoterminowe aktywa finansowe	32 272	67 277	208,5%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	8 984	15 659	174,3%
Kapitał własny ogółem	235 322	246 363	104,7%
Zobowiązania długoterminowe	15 559	17 761	114,2%
Zobowiązania krótkoterminowe	73 251	61 281	83,7%

Przychody ze sprzedaży Spółki w 2020 roku były niższe o 5,8% od przychodów w 2019 roku, i wyniosły 263.077 tys. zł. W Segmencie budowlano-montażowym Spółka odnotowała (+2,6%) wzrost przychodów, które wyniosły 101.163 tys. zł. W Segmencie deweloperskim przychody były o 10,2% niższe od przychodów za 2019 rok, i wyniosły 112.511 tys. zł. Również Segment zagraniczny zanotował spadek przychodów ze sprzedaży w porównaniu do ubiegłego roku, i zakończył rok z przychodami na poziomie 46.399 tys. zł (-3,2%). Największy procentowy spadek przychodów ze sprzedaży w 2020 roku Spółka odnotowała w Segmencie produkcji ciężkiej, z 6.259 tys. zł w 2019 roku do 2.375 tys. zł za 2020 rok (spadek o 62,1%). Przychody Segmentu pozostałej działalności nadal pozostają marginalne w stosunku do przychodów całej Spółki i wyniosły 629 tys. zł za 2020 rok.

W segmencie deweloperskim czynnikiem powodującym osiągnięcie niższych przychodów niż w 2019 roku była sprzedaż po niższych cenach lokali mieszkalnych w ramach inwestycji deweloperskiej Osiedle Podgaje niż lokali sprzedawanych w 2019 roku w ramach inwestycji przy ul. Przewóz. Łącznie w 2020 roku pozwoleniem na użytkowanie objętych zostało 212 wybudowanych mieszkań. Poziom przychodów w segmencie w 2020 roku uwzględnia zawarcie 398 umów przenoszących własność lokali mieszkalnych na ich nabywców.

Zysk netto wypracowany przez Spółkę w 2020 roku wyniósł 20.763 tys. zł i był bardzo zbliżony do zysku netto za 2019 rok (+0,7%).

Aktywa Spółki na koniec 2020 roku ukształtowały się na bardzo zbliżonym do ubiegłego roku poziomie, i wyniosły 325.405 tys. zł, co oznacza wzrost o 0,4%. Wzrost pozycji Aktywów trwałych o 17.397 tys. zł spowodowany został głównie przez wzrost poziomu pozycji Nieruchomości inwestycyjne, co z kolei spowodowane było wpływem wyceny nieruchomości na koniec 2020 roku w wysokości +14.360 tys. zł (nota N-8 sprawozdania finansowego). W obrębie Aktywów obrotowych największy spadek nastąpił w wyniku działania procesu deweloperskiego na pozycjach Zapasy, których poziom był niższy w porównaniu do ubiegłego roku o 25.252 tys. zł (-25,4% r/r) oraz Należności z tytułu dostaw i usług, których poziom obniżył się o 31.229 tys. zł (-60,1% r/r). Spadek ten zrównoważony został częściowo przez zmianę pozycji Krótkoterminowe aktywa finansowe, które wzrosły do poziomu 67.277 tys. zł (+108,5%) oraz zmianę pozycji Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, które wzrosły w porównaniu do ubiegłego roku o 74,3%, do poziomu 15.659 tys. zł. Zmiany te spowodowały, że wartość Aktywów obrotowych zanotowała spadek w porównaniu do 2019 roku (-7,8% r/r) i wyniosła 190.720 tys. zł na koniec 2020 roku.

W obrębie Pasywów zmiany nie były tak znaczące jak po stronie Aktywów, Kapitały własne wzrosły w porównaniu do ubiegłego roku o 11.041 tys. zł, i wyniosły 246.363 tys. zł (+4,7% r/r), natomiast poziom

zobowiązań długo i krótkoterminowych obniżył się w porównaniu do 2019 roku łącznie o 9.768 tys. zł (-11% r/r).

Podobnie jak w ubiegłych latach, poziom zaangażowania środków finansowych w realizowane inwestycje deweloperskie równoważyły stałe wpływy z bieżącej działalności, przez co Spółka terminowo wywiązywała się ze zobowiązań w trakcie roku obrotowego. Poziom środków finansowych w Spółce utrzymywany był na poziomie wystarczającym do terminowego regulowania zobowiązań publiczno-prawnych, jak i również wobec kontrahentów.

Bieżąca sytuacja finansowa i majątkowa Spółki jest stabilna, podstawowe wskaźniki analizy finansowej kształtują się na dobrym poziomie, pozwalającym na pozytywną ocenę zarządzania zasobami finansowymi Spółki w 2020 roku i stwierdzenie braku ewentualnych zagrożeń.

### Rentowność

Wskaźnik (KPI)	Treść ekonomiczna	2019 rok	2020 rok
Rentowność sprzedaży netto (ROSn)	wynik finansowy netto / przychody netto ze sprzedaży produktów i towarów * 100%	7,38%	7,89%
Rentowność majątku (ROA)	wynik finansowy netto / aktywa ogółem * 100%	7,01%	6,41%
Rentowność kapitału własnego (ROE)	wynik finansowy netto / kapitał własny * 100%	9,08%	8,82%

Zbliżony do ubiegłorocznego poziom zysku netto, w połączeniu z niewielkim spadkiem przychodów ze sprzedaży spowodował, że poziom wskaźnika rentowności sprzedaży netto odnotował wzrost w porównaniu do 2019 roku, i wyniósł odpowiednio 7,89% (+7% r/r). Wskaźnik Rentowności majątku obniżył się z 7,01% do 6,41% (-8,6% r/r), a w przypadku Wskaźnika Rentowności Kapitału własnego nastąpiło obniżenie o 2,8% w porównaniu do 2019 roku, i wyniósł on 8,82%.

### Płynność

Wskaźnik (KPI)	Treść ekonomiczna	2019 rok	2020 rok
Wskaźnik płynności I (płynność bieżąca)	aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe	2,82	3,11
Wskaźnik płynności II (płynność szybka)	(aktywa obrotowe – zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe	1,47	1,90
Wskaźnik płynności III (płynność gotówkowa)	(krótkoterminowe aktywa finansowe + Środki pieniężne i ich ekwiwalenty) / zobowiązania krótkoterminowe	0,56	1,35

Wzrost wskaźników płynności związany był bezpośrednio ze znacznym (-16,3% r/r) spadkiem poziomu Zobowiązań krótkoterminowych. Największą zmianę zauważyć można w odniesieniu do Wskaźnika płynności gotówkowej, który wzrósł z 0,56 w ubiegłym roku do 1,35 w 2020 roku (+40,3%). Również Wskaźnik płynności szybkiej odnotował znaczny wzrost w 2020 roku, do poziomu 1,90, co oznacza wzrost o prawie 30%. Najmniejsza zmiana nastąpiła w odniesieniu do Wskaźnika płynności bieżącej, który za 2020 rok wyniósł 3,11 (+10,2% r/r).

### Zadłużenie

Wskaźnik (KPI)	Treść ekonomiczna	2019 rok	2020 rok
Wskaźnik zadłużenia netto do EBITDA	Zadłużenie netto / EBITDA	1,35	-0,52
Wskaźnik zadłużenia ogólnego	zobowiązania ogółem / aktywa ogółem *100%	27,40%	24,29%

Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	zobowiązania ogółem / kapitał własny * 100%	37,74%	32,08%
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego	zobowiązania długoterminowe / kapitał własny * 100%	6,61%	7,21%

Spadek wskaźników zadłużenia opartych na zobowiązaniach ogółem spowodowany został wspomnianym wcześniej obniżeniem się poziomu sumy zobowiązań długo- i krótkoterminowych, w połączeniu z równoczesnym wzrostem poziomu zarówno Zysku netto, Aktywów jak i Kapitałów własnych. Wskaźnik ten wyniósł -0,52 w przypadku Wskaźnika długu netto do EBITDA. W przypadku Wskaźnika zadłużenia ogólnego było to 24,29% (-11,3% r/r) oraz 32,08% w przypadku Wskaźnika zadłużenia kapitału własnego (-15% r/r). Wskaźnik zadłużenia długoterminowego odwrotnie niż w/w wskaźniki wzrósł w porównaniu do 2019 roku, i wyniósł 7,21% (+9% r/r). Spowodowane to było faktem, że do jego wyliczania brane są Zobowiązania długoterminowe, których poziom w porównaniu do 2019 roku wzrósł relatywnie szybciej, niż poziom Kapitału własnego Spółki.

### Szybkość obrotu

Wskaźnik (KPI)	Treść ekonomiczna	2019 rok	2020 rok
Szybkość obrotu należności (w dniach)	stan należności x 365 / przychód netto ze sprzedaży produktów i towarów	67	29
Szybkość spłaty zobowiązań (w dniach)	stan zobowiązań x 365 / przychód netto ze sprzedaży produktów i towarów	96	85
Szybkość obrotu zapasów (w dniach)	stan zapasów x 365 / przychód netto ze sprzedaży produktów i towarów	130	103

Opisany powyżej znaczny spadek poziomu pozycji Należności, Zobowiązań ogółem oraz Zapasów spowodowały, że wskaźniki Szybkości obrotu uległy obniżeniu w porównaniu do ubiegłorocznych wielkości. Największemu obniżeniu uległ Wskaźnik szybkości obrotu należności, który obniżył się z 67 dni za 2019 rok do 29 dni za 2020 rok, co oznacza spadek o ponad 57%, z kolei wskaźnik Szybkości obrotu zapasów obniżył się ze 130 dni w ubiegłym roku do 103 dni w 2020 rok, co oznacza spadek wskaźnika o 20,8%. Najmniejszy spadek odnotował Wskaźnik szybkości spłaty zobowiązań, który na koniec 2020 roku wyniósł 85 dni (-11,2% r/r).

### 13. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych, w tym inwestycji kapitałowych, w porównaniu do wielkości posiadanych środków, z uwzględnieniem możliwych zmian w strukturze finansowania tej działalności

Zamierzenia inwestycyjne związane są z kontynuacją dotychczasowej działalności. Spółka pozytywnie ocenia możliwość ich realizacji i nie planuje zmian w strukturze ich finansowania. Finansowanie bieżących inwestycji – w tym zadań inwestycyjnych w Segmencie deweloperskim (etap II, V i VI osiedla Podgaje) odbywa się głównie ze środków własnych oraz pomocniczo z kredytu bankowego. Taka struktura finansowania pozwala na sprawną obsługę realizacji zadań inwestycyjnych oraz uzyskanie wyższej rentowności sprzedaży. W przypadku zaistnienia dodatkowych potrzeb, decyzje w tych sprawach będą podejmowane na bieżąco. W 2021 r. Spółka dążyć będzie do dalszego powiększania „banku ziemi” oraz akwizycji gruntów w lokalizacjach innych niż Kraków. Inwestycje w nieruchomości dokonywane są rozważnie, ze zwróceniem uwagi przede wszystkim na cenę gruntu i jego lokalizację, w tym perspektywy dla danego terenu z uwagi na rozwój miasta, przy unikaniu akwizycji na poziomie nieatrakcyjnym, tak aby planowane projekty, podobnie jak realizowane, odznaczały się odpowiednio wysoką rentownością. Posiadane środki i wpływy z działalności deweloperskiej pozwalają na bieżące, niezakłócone finansowanie zakupów i realizacji zamierzeń w tym segmencie, adekwatnie do skali działalności Spółki. Sytuacja finansowa Spółki pozwala na bieżące regulowanie zobowiązań i realizację zamierzeń także w pozostałych segmentach działalności.

W 2021 roku Spółka nie przewiduje rozpoczęcia realizacji znaczących inwestycji w środki trwałe. Nakłady związane z tymi inwestycjami przeznaczone zostaną głównie na remonty i przebudowy oraz utrzymanie obecnego stanu technicznego.

#### **14. Czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, mające wpływ na działalność Spółki i sprawozdanie finansowe, w tym na wynik z działalności za rok obrotowy, z określeniem stopnia wpływu tych czynników lub nietypowych zdarzeń na osiągnięty wynik.**

Na osiągnięty w 2020 roku wynik finansowy znaczący wpływ miał utrzymujący się popyt na oferowane przez Spółkę mieszkania w realizowanej inwestycji Osiedle Podgaje w Krakowie. W czerwcu 2020 roku Spółka rozpoczęła sprzedaż w ramach kolejnego z jej etapów (Etap IV), dla którego w sierpniu 2020 roku zostało wydane pozwolenie na użytkowanie, co umożliwiło rozpoczęcie przenoszenia własności lokali mieszkalnych w III kwartale. Spółka ocenia powyższe czynniki, jako typowe dla rodzaju prowadzonej działalności.

Nadto, znaczący wpływ na wynik Spółki za 2020 rok miał dokonany odpis aktualizujący należność od kontrahenta Oddziału Spółki w Moers (Niemcy), o czym Spółka informowała w raporcie bieżącym RB 22/2020 z dnia 16.10.2020 roku. Zarząd Instal Kraków S.A. po otrzymaniu informacji o przebiegu rozprawy apelacyjnej w dniu 15.10.2020 roku od pełnomocnika reprezentującego Spółkę w postępowaniu apelacyjnym przed sądem apelacyjnym (Oberlandesgericht Frankfurt am Main) z siedzibą w Darmstadt w sprawie przeciwko Lüftungsanlagen- und Gebäudetechnik LAG GmbH (obecnie Calvias Gebäudetechnik GmbH) o zapłatę oraz oceny tego pełnomocnika, co do możliwego niekorzystnego wyniku postępowania w sprawie, podjął w dniu 16.10.2020 roku decyzję o utworzeniu, ze skutkiem na dzień 30.09.2020 roku, odpisu aktualizującego należności od wyżej wymienionego kontrahenta do pełnej wysokości, to jest o zwiększeniu odpisu o kwotę 1.796.141,08 EUR, do kwoty 3.391.447,62 EUR.

Kolejnym istotnym czynnikiem mającym wpływ na wynik Spółki za 2020 rok był wzrost wartości nieruchomości inwestycyjnych Spółki, położonych w rejonie ulic Golikówka i Albatrosów w Krakowie, jednostka ewidencyjna Kraków Podgórze, obręb 20 i 21 (dalej „Nieruchomości”), w stosunku do wartości bilansowej nieruchomości dotychczas przyjętej w ewidencji księgowej Spółki, o którym Zarząd informował w raporcie bieżącym RB 01/2021 z dnia 12.01.2021 r. W związku z otrzymanymi w dniu 12.01.2021 roku operatami szacunkowymi wartości Nieruchomości, sporządzonymi przez wykwalifikowanych, niezależnych rzeczoznawców majątkowych, Zarząd podjął uchwałę o przyjęciu wynikającej z przedmiotowych wycen zmiany wartości Nieruchomości, to jest ustaleniu wartości bilansowej Nieruchomości uwzględniającej ich wzrost o łączną kwotę 7.946.300 zł, ze skutkiem na dzień 31.12.2020 r., co miało bezpośredni wpływ na wynik finansowy Spółki za rok sprawozdawczy. Powyższe wyceny zostały dokonane metodą wartości godziwej, zgodnie z wymogami Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (MSSF 13), Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (MSR 40) oraz z uwzględnieniem wszystkich ustaleń obowiązujących dla przedmiotowego terenu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego: obszaru „Rybitwy - Rejon ulicy Golikówka” oraz obszaru „Rybitwy - Północ”.

Dodatkowym czynnikiem pozytywnie wpływającym na wynik Spółki było rozwiązanie rezerwy na rentę planistyczną, szczegółowo opisanej w punkcie 3.7 Not objaśniających do sprawozdania finansowego.

Na działalność Spółki w poszczególnych segmentach operacyjnych miały wpływ w okresie sprawozdawczym również skutki pandemii koronawirusa COVID-19 i działań na szczeblu państwowym, mających na celu przeciwdziałanie jego rozprzestrzenianiu. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania, w ostatecznym rozrachunku, należy ocenić, iż stopień tego wpływu nie był bardzo duży.

W segmencie deweloperskim Spółka jest zależna od postawy i decyzji konsumentów, które w trakcie roku ulegały zmianie. W II kwartale nastąpił silny, przejściowy spadek popytu w odniesieniu do oferowanych przez Spółkę lokali mieszkalnych. W miesiącu kwietniu Spółka odnotowała spadek liczby nowo zawieranych umów przedwstępnych i deweloperskich o 52% w stosunku do kwietnia 2019 r. oraz o 83% w stosunku do bardzo dobrej, średniej miesięcznej liczby takich umów w I kw. 2020 r. Dodatkowo, w miesiącu kwietniu doszło do rozwiązania z inicjatywy klientów lub zostało zasygnalizowane przez klientów rozwiązanie umów przedwstępnych, w liczbie stanowiącej łącznie 4,6% liczby umów przedwstępnych zawartych w I kw. 2020 r., ze wskazaniem jako przyczyny stanu epidemii i jej skutków w postaci pogorszenia sytuacji finansowej klientów, utraty lub zagrożenia utratą pracy oraz odmowy udzielenia kredytu przez bank. Efekt powyższego stanu znalazł odzwierciedlenie w liczbie umów przenoszących własność i przychodach w segmencie deweloperskim w III kwartale, mniejszych niż w pierwszych dwóch. Od miesiąca maja sytuacja ulegała narastającej poprawie. W IV kwartale skutki stanu epidemii COVID-19 w powyższym zakresie nie były już odczuwalne. Jednocześnie, proces zawierania umów przenoszących własność lokali mieszkalnych przebiegał zarówno w kwietniu 2020 r., jak i w całym okresie sprawozdawczym bez przeszkód. Budowy inwestycji deweloperskich (etap IV, V, VI i II Osiedla Podgaje) realizowane były bez przestojów, zgodnie z harmonogramem. Spółka nie odnotowała również istotnych przeszkód lub opóźnień wynikających z ograniczeń działalności organów administracyjnych i instytucji uczestniczących w odbiorach. Biuro sprzedaży funkcjonowało w normalnym trybie, przy zapewnieniu wymaganego bezpieczeństwa pracownikom i klientom, a nadto wdrożone zostały rozwiązania umożliwiające część działań w procesie sprzedaży bez konieczności osobistego kontaktu.



Spółka odnotowała wpływ epidemii i związanych z nią ograniczeń na działalność w segmencie zagranicznym, polegający na absencji, w kwietniu 2020 r., w przedziale 18 – 28% pracowników Oddziału Spółki w Niemczech. Powyższa absencja była wynikiem obowiązkowej kwarantanny po przekroczeniu granicy polsko-niemieckiej (po wjeździe do Polski, a następnie po powrocie do Niemiec) oraz zwolnień chorobowych (nie odnotowano wówczas zachorowań na COVID-19). Powyższe skutkowało niemożnością wykorzystania pełnego potencjału siły roboczej i tym samym przyjęcia do realizacji większej ilości zleceń, przy jednoczesnym ponoszeniu kosztów stałych działalności. Sytuacja ta była przejściowa, niemniej znajduje odzwierciedlenie w pogorszeniu przychodów segmentu.

W segmencie budowlano-montażowym, sytuacja na budowach była stabilna. Niezależnie była ona monitorowana na bieżąco, tak aby w razie potrzeby podjąć odpowiednie kroki dotyczące organizacji pracy i wykonać zobowiązania w terminie. Realizacja zleceń przebiegała bez przestojów, w trybie nie odbiegającym od normy.

### **15. Strategia rozwoju Spółki i Grupy Kapitałowej oraz działania podjęte w ramach jej realizacji w okresie objętym raportem wraz z opisem perspektyw rozwoju działalności Spółki co najmniej w najbliższym roku obrotowym.**

Strategia Spółki i Grupy Kapitałowej oraz perspektywy rozwoju związane są z kontynuacją działalności w sektorze budowlanym (na rynku krajowym i niemieckim) oraz deweloperskim (na rynku lokalnym) i HVAC, z uwzględnieniem równoległego rozwoju poszczególnych segmentów operacyjnych, który jest istotnym czynnikiem, umożliwiającym stabilny rozwój całej Spółki i Grupy, w perspektywie zarówno krótko-, jak i długoterminowej, jak również aspektów społecznej odpowiedzialności. W miejsce prostych, zmierzonych celów, Grupa Kapitałowa formułuje zamierzenia koncentrujące się między innymi na wzroście, w tym w szczególności wzroście wartości dla akcjonariuszy, doskonaleniu, ulepszaniu oraz zwiększaniu udziału w rynku. Cele zdefiniowane w oparciu o strategię zbudowaną w taki sposób pozwalają na elastyczność w zakresie zarządzania i formułowania oczekiwań wobec pracowników, a jednocześnie stwarzają warunki do kwantyfikacji działań operacyjnych oraz obiektywnego pomiaru stopnia realizacji działań rozwojowych.

Strategia ta obejmuje następujące cele:

1. Wzrost przychodów ze sprzedaży i zysku w stosunku do roku poprzedniego;
2. Zwiększenie udziału w rynku usług budowlano-montażowych, związanych z budową i modernizacją sektora energetycznego (elektrowni, elektrociepłowni), służących poprawie stanu lub ochronie środowiska naturalnego oraz efektywności energetycznej, polegających między innymi na wykonaniu instalacji oczyszczania spalin (odsarczania i odazotowania), jak również specjalistycznych obiektów i instalacji gospodarki okołoblokowej, takich jak instalacje wytwarzania i transportu sprężonego powietrza, oczyszczania ścieków, uzdatniania wody, magazynowania i transportu gospodarki paliwowej, w tym oleju lekkiego i ciężkiego, instalacji odpopielania i sorbentu, odzyskania, nawęglania oraz instalacji kanałów spalin;
3. Umocnienie pozycji generalnego wykonawcy w zakresie inwestycji związanych z:
  - budową nowoczesnych instalacji przemysłowych, mających w szczególności na celu zmniejszenie szkodliwego wpływu przedsiębiorstw na zdrowie ludzi i środowisko lub poprawę efektywności energetycznej,
  - inwestycjami w komunalną gospodarkę wodno-ściekową i odpadową, współfinansowanymi ze środków UE, przyznawanymi w ramach odpowiednich Programów Operacyjnych;
4. Zwiększenie udziału, w krajowym rynku, sprzedaży urządzeń i instalacji wentylacyjnych i klimatyzacyjnych Frapol, w tym poprzez unowocześnienie już sprzedawanych produktów oraz stworzenie nowych;
5. Zwiększenie udziału w regionalnym rynku inwestycji deweloperskich, poprzez budowę kolejnych osiedli mieszkaniowych, z wykorzystaniem bezpiecznych, przyjaznych środowisku, nowych technologii i proekologicznych rozwiązań oraz wzrost sprzedaży lokali mieszkalnych;
6. Zwiększenie wykorzystania potencjału wytwórczego zakładów produkcyjnych, poprzez wzrost produkcji wysoko przetworzonego produktu oraz urządzeń dla sektora energetycznego i ochrony środowiska (np. urządzenia dla oczyszczalni ścieków, zbiorniki, kanały spalin dla energetyki), znalezienie seryjnego produktu, utrzymanie na obecnym poziomie lub zwiększenie udziału w zadaniach realizowanych w segmencie budowlano – montażowym;



7. Utrzymanie kadry o kluczowych kompetencjach, to jest wykwalifikowanych i doświadczonych pracowników, zapewniających możliwość realizacji celów.

Powyższa strategia nie była zmieniana w okresie sprawozdawczym, niemniej z uwagi na częściową utratę aktualności, w szczególności w zakresie punktu 6, zostanie ona zmodyfikowana w 2021 roku.

Obszary strategiczne zostały opomiarowane poprzez następujące wskaźniki KPI (Kluczowe wskaźniki efektywności):

Tabela 13. Kluczowe wskaźniki efektywności Spółki

Opis wskaźnika		2019	2020
Wskaźnik satysfakcji klienta w segmencie budowlano-montażowym - stosunek liczby otrzymanych referencji do liczby złożonych w badanym okresie wniosków o ich wydanie, w odniesieniu do zakończonych w tym okresie umów w segmencie budowlano-montażowym x 100 [%]		17	50
Wskaźnik satysfakcji klienta w segmencie deweloperskim - stosunek liczby pozytywnych ocen procesu obsługi klienta w segmencie deweloperskim, do liczby pozyskanych ocen w ankietach ogółem x 100 [%]		98	100
Wskaźnik rotacji na stanowiskach dyrektorskich i kierowniczych - współczynnik zwolnień: stosunek liczby zwolnionych pracowników na stanowiskach dyrektorskich i kierowniczych do liczby zatrudnionych na takich stanowiskach ogółem w ostatnim dniu poprzedniego roku x 100 [%]		10,5	7,5
Wskaźnik aktywności w sektorze energetycznym - udział sprzedaży w zakresie umów związanych z inwestycjami w sektorze energetycznym w przychodach segmentu budowlano-montażowego Spółki ogółem x 100 [%]		36,7	12,9
Wskaźnik aktywności w sektorze komunalnej gospodarki wodno-ściekowej - udział sprzedaży w zakresie umów związanych z inwestycjami w sektorze komunalnej gospodarki wodno-ściekowej w przychodach segmentu budowlano-montażowego ogółem x 100 [%]		51,8	80,9
Wskaźnik dynamiki sprzedaży w segmencie deweloperskim - stosunek liczby sprzedanych lokali mieszkalnych do liczby sprzedanych lokali mieszkalnych w roku poprzednim x 100 [%]	Przeniesienia własności	93	102
	Umowy przedwstępne i deweloperskie	82,5	138
Wskaźnik wypadkowości pracowników (ilość wypadków/średnie zatrudnienie x 1000)		13	18
Masa odpadów na jednostkę przychodu [Mg/1mln]		0,48	0,35
Wynik audytu zewnętrznego w zakresie obowiązującego w Spółce Zintegrowanego Systemu Zarządzania (według normy PN-EN ISO 9001:2015, AQAP 2110:2016, PN-EN ISO 14001:2015 oraz PN-ISO 45001:2018), przeprowadzanego w danym roku obrotowym - utrzymanie ważności lub otrzymanie nowych certyfikatów zgodności z wyżej wymienionymi normami [pozytywny/negatywny]		pozytywny	pozytywny

Wartości kluczowych niefinansowych wskaźników efektywności wskazują na realizację przez Spółkę większości jej założeń strategicznych, pomimo wykazywania pewnych różnic w stosunku do roku 2019. Spadek wskaźnika aktywności w sektorze energetycznym jest następstwem wykorzystywania przez Spółkę w latach 2019 i 2020 zwiększonej liczby ogłaszanych przetargów w sektorze gospodarki wodno-ściekowej i zaangażowaniem Spółki w przedsięwzięcia z tego obszaru, co potwierdza znaczny wzrost odnośnego wskaźnika aktywności Spółki. W 2020 roku (w segmencie budowlano-montażowym) realizowane były przez Spółkę roboty w ramach 27 zadań inwestycyjnych, które związane były głównie z projektami budowy i modernizacji w obszarze komunalnej gospodarki wodno-ściekowej.

W segmencie deweloperskim Spółka prowadziła w 2020 r. sprzedaż w ramach 4 zadań inwestycyjnych. Oddany do użytkowania został IV etap osiedla mieszkaniowego „Osiedle Podgaje” przy ul. Domagały w Krakowie, obejmujący 212 lokali mieszkalnych, a w trakcie realizacji pozostawały etapy II, V i VI tego osiedla, obejmujące odpowiednio, 76, 131 i 100 lokali mieszkalnych.

W okresie sprawozdawczym Spółka zawarła łącznie 410 umów deweloperskich i przedwstępnych oraz 398 umów przenoszących własność lokali mieszkalnych. Poziom przychodów w segmencie deweloperskim w 2020 roku uwzględnia zawarcie wskazanych powyżej 398 umów przenoszących własność (przekazanych lokali).

### **Perspektyw rozwoju działalności Spółki co najmniej w najbliższym roku obrotowym**

Plany rozwojowe Spółki związane są z kontynuacją dotychczasowej działalności.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania, w segmencie deweloperskim Spółka rozpoczęła sprzedaż w ramach zadania inwestycyjnego – Etap V „Osiedla Podgaje”, obejmującego 131 lokali mieszkalnych, dla którego uzyskała pozwolenie na użytkowanie w I kw. 2021 r., co umożliwi rozpoczęcie przenoszenia własności lokali. W trakcie realizacji pozostaje zadanie inwestycyjne „Osiedle Podgaje” – Etap VI (100 lokali mieszkalnych), ze sprzedaży którego przychód będzie mógł być rozpoznawany w bieżącym roku. W ramach przedsięwzięcia „Osiedle Podgaje” trwa nadto realizacja Etapu II (76 lokali mieszkalnych), którego sprzedaż stanowić mogłaby źródło przychodów od 2022 roku. Oferta Spółki w rejonie ul. Domagały spotkała się z zainteresowaniem nabywców. Dalsze powodzenie sprzedaży obarczone jest umiarkowaną niepewnością, z uwagi na potencjalnie możliwy spadek koniunktury. Niepewność związaną z większą odległością od centrum miasta niż w przypadku poprzednio realizowanych przedsięwzięć i warunkami komunikacyjnymi (brak linii tramwajowej), Spółka równoważy adekwatnymi warunkami cenowymi, strategią sprzedaży opartą na gotowym produkcie i jego jakością.

Spółka dążyć będzie do powiększenia „banku ziemi” oraz akwizycji gruntów w innych lokalizacjach niż Kraków. Spółka posiada grunty inwestycyjne w Krakowie, w dzielnicy Podgórze, w dwóch korzystnych lokalizacjach. Trwają prace projektowe i działania proceduralne dla terenu przy ul. Mierzeja Wiśłana, w zakresie którego Spółka przewiduje uzyskanie pozwolenia na budowę Etapu I na przełomie I/II kwartału 2021 r., jak również prace przygotowawcze i koncepcyjne w odniesieniu do terenu Spółki w rejonie ul. Golikówka i Albatrosów, tak aby umożliwić podjęcie decyzji co do sposobu jego zagospodarowania i zdefiniowania projektu deweloperskiego, który mógłby tam być realizowany.

W segmencie budowlano-montażowym Spółka ocenia pozytywnie możliwość zapełnienia portfela zleceń w stopniu pozwalającym na osiągnięcie przychodów na poziomie nie niższym niż w 2020 roku. Spowodowane jest to już częściowo wypełnionym portfelem zamówień. Niestety nadal występują częste przypadki unieważnianych przetargów z powodu wycen oferentów przekraczających budżety Zamawiających. Spowodowane jest to niedoszacowaniem projektów inwestycyjnych w niewystarczającym stopniu uwzględniających aktualne ceny materiałów i siły roboczej. Obserwujemy również częste wydłużanie się pierwotnych terminów złożenia ofert jak i wydłużających się procedur wyboru oferty najkorzystniejszej. Powyższe Spółka identyfikuje jako ryzyko utrudnień w budowie portfela zamówień na lata 2022 – 2023 oraz uzupełnienia portfela zamówień na rok 2021.

Potencjalny wpływ na działalność Spółki w poszczególnych segmentach operacyjnych i perspektywy jej rozwoju może mieć w dalszym ciągu epidemia COVID-19. Na dzień sporządzenia sprawozdania stopień tego wpływu w przyszłości jest trudny do oszacowania.

W segmencie deweloperskim Spółka jest zależna od zachowania konsumentów. W perspektywie krótkoterminowej, Zarząd nie przewiduje istotnej zmiany trendu tych zachowania w wyniku trwającej epidemii. Na chwilę obecną Spółka nie ma bowiem przesłanek, aby pandemię COVID-19 uznać za mającą mieć znacząco negatywny wpływ w perspektywie długoterminowej na rynek pierwotny nieruchomości, a w konsekwencji na segment deweloperski. Trudno jednak przewidzieć wszystkie potencjalne skutki obecnej sytuacji, której rozwój może przebiegać zgodnie z różnymi scenariuszami, głównie w zależności od tego czy kolejną falę epidemii uda się opanować i w jakim czasie, czy też nie. Możliwy jest dalszy wzrost zainteresowania na rynku pierwotnym nieruchomości w związku z niskimi stopami procentowymi oraz wysoką inflacją (powodującymi rezygnację z nieopłacalnych produktów bankowych na rzecz inwestycji w nieruchomości). Na chwilę obecną Spółka nie ma podstaw, aby przewidywać zatrzymanie popytu w segmencie deweloperskim, które w takiej sytuacji mogłoby wynikać z lęku nabywców przed zaciąganiem kredytów oraz odmowy finansowania ze strony banków lub ze wzrostu podaży i spadku cen na rynku wtórnym w związku z ewentualnym upłynianiem nieruchomości nabytych w celach inwestycyjnych.

Budowy inwestycji deweloperskich realizowane są aktualnie bez przestojów, zgodnie z harmonogramem, a generalni wykonawcy nie zgłaszają ani nie sygnalizują przerw w łańcuchu dostaw. Dla inwestycji w tym

segmencie istotne jest w obecnej sytuacji utrzymanie płynności działania organów administracji i instytucji uczestniczących w odbiorach, z uwagi na planowane na rok 2021 uzyskanie pozwolenia na użytkowanie Etapu VI Osiedla Podgaje i pozwoleń na budowę dla inwestycji przy ul. Mierzeja Wiślana w Krakowie. Spółka na bieżąco monitoruje proces realizacji przedsięwzięć, żeby w razie potrzeby podjąć odpowiednie kroki organizacyjne. Biuro sprzedaży funkcjonuje w normalnym trybie, zostało wyposażone w niezbędne środki ochrony oraz zostały wdrożone odpowiednie zasady organizacji obsługi klientów, zaś pracownicy zostali pouczeni o konieczności przestrzegania zasad higieniczno-sanitarnych zgodnie z zaleceniami Głównego Inspektora Sanitarnego.

Rozprzestrzeniająca się epidemia potencjalnie może mieć także wpływ na działalność Spółki w segmencie budowlano-montażowym. Niemniej jednak, na dzień sporządzenia sprawozdania sytuacja na budowach jest stabilna, a niezależnie monitorowana na bieżąco, tak aby w razie potrzeby podjąć odpowiednie kroki dotyczące organizacji pracy. Realizacja zleceń przebiega bez przestojów, w trybie nie odbiegającym od normy. W przypadku 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. Skutków powyższych okoliczności oraz prawdopodobieństwa ich wystąpienia, na dzień sporządzenia raportu nie można oszacować. Rozwój epidemii i pogorszenie sytuacji gospodarczej w kraju może również spowodować utrudnienia w pozyskaniu nowych zamówień i budowie ich portfela, z uwagi na spowolnienie zapotrzebowania na produkcję oraz ograniczanie ogłaszanych postępowań przetargowych.

W segmencie zagranicznym, w ocenie Spółki istnieje możliwość większych utrudnień niż w innych segmentach działalności, związanych z epidemią COVID-19 wynikających z ograniczeń w przemieszczaniu się pomiędzy Polską, a Niemcami, a także braków kadrowych. Na chwilę obecną roboty montażowe prowadzone są bez utrudnień, a łańcuch dostaw pozostaje nieprzerwany.

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.

## **16. Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń, z określeniem, w jakim stopniu emitent jest na nie narażony.**

### **16.1. 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 osiąganе 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.

### **16.2. 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.

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

Ryzyko niewłaściwego określenia ceny oferty, to jest niedoszacowania oczekiwanego wynagrodzenia za wykonanie przedmiotu umowy w Segmencie budowlano – montażowym skutkować 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.

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

Ryzyko wzrostu cen podstawowych surowców/materiałów/usług budowlanych może wpływać na obniżenie rentowności inwestycji i marży, 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 powodują, że prawdopodobieństwo materializacji tego ryzyka oraz jego potencjalny skutek są umiarkowane.

### **16.5. 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.

### **16.6. 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.

### **16.7. Ryzyko płynności**

Spółka częściowo finansuje bieżącą działalność w ramach posiadanego kredytu w rachunku bieżącym z limitem 30 mln zł, oraz posiadanego przez oddział niemiecki krótkoterminowego kredytu obrotowego z limitem 3 mln EUR. Według stanu na dzień 31.12.2020 roku łączne zadłużenie kredytowe Spółki wyniosło 4.615 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.

### 16.8. 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 31.12.2020 roku stanowiły niewielki (5,8%) 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 2021 roku wahania stopy procentowej nie będą wyższe niż + 0,5 punkt procentowy. W przypadku wzrostu stopy procentowej o 0,5 punkt procentowy przewidywany wzrost kosztu finansowania wyniesie 5 tys. zł na każdy 1 mln zł zadłużenia kredytowego na rok.

### 16.9. 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 2020 roku, podobnie jak w 2019 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 osiągniętych przychodów i wysokości zysku z działalności na rynku niemieckim do bilansu Spółki.

Prognozowany na 2021 rok bilans wpływów i wydatków w walutach obcych wskazuje na niewielką przewagę przychodów nad wydatkami EUR. 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. Przewidywana maksymalna zmiana wyniku przy założeniu odchyłki od kursu z końca roku w wysokości +/- 25 groszy mogłaby wynieść do 196 tys. zł.

### 16.10. 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 starując w zamówieniach publicznych. W transakcjach sprzedaży osobom fizycznym zasadą jest wpłata całej kwoty przed zawarciem transakcji.



### 16.11. 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. W obszarze działalności deweloperskiej, na krakowskim, pierwotnym rynku mieszkań nadal mamy do czynienia z bardzo dużym popytem. Kraków jest dużym ośrodkiem akademickim oraz turystycznym, co obok rosnącej liczby pracowników, w tym z rozwijających się sektorów BPO i ITO, zapewnia popyt na mieszkania, także na cele inwestycyjne. W tej sytuacji, konkurencja wpływa na rynek stabilizująco. Popytowi na rynku mieszkaniowym nadal sprzyjają warunki gospodarcze, w tym rosnące pensje, malejące bezrobocie oraz niskie stopy procentowe. Niemniej, 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, zauważalna jest presja cenowa, która stawać się będzie bardziej odczuwalna. Spółka stara się przyciągać zainteresowanie jakością wykonania, standardem wspólnych przestrzeni, zagospodarowaniem terenów zielonych oraz wewnątrzosiedlowej komunikacji. Niewątpliwie najistotniejszym czynnikiem jest utrzymująca się dobra koniunktura w branży deweloperskiej.

### 16.12. Ryzyka związane z COVID-19

Wciąż utrzymujące się zagrożenie 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 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.

W przypadku dalszego rozwoju epidemii i jej negatywnych skutków gospodarczych, możliwe jest istotne zmniejszenie popytu na oferowane przez Spółkę mieszkania, co może być związane z ograniczeniem dostępności kredytów bankowych i spadkiem siły nabywczej społeczeństwa. Skutków powyższych okoliczności na dzień sporządzenia raportu nie można oszacować. Zabezpieczenie stanowi dywersyfikacja działalności Spółki. Jednocześnie, prowadzony jest ciągły monitoring rynku deweloperskiego i budowlano-montażowego, monitoring reakcji klientów w segmencie deweloperskim na sytuację epidemiologiczną i gospodarczą, z uwzględnieniem utrudnień w udzielaniu finansowania przez banki nabywcom lokali, w związku z epidemią COVID-19. Na podstawie pozyskanych danych, Spółka odpowiednio wycenia wprowadzane do sprzedaży

lokale, ze szczególnym uwzględnieniem utrzymania rentowności inwestycji. Sformalizowany system płatności w segmencie deweloperskim, obejmujący konieczność zapłaty całej ceny przed umową przenoszącą własność, mityguje ryzyko kredytowe wynikające z potencjalnej, trudnej sytuacji finansowej klientów.

### 16.13. 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.

### 16.14. Zewnętrzne i wewnętrzne czynniki istotne dla rozwoju Spółki.

#### Analiza SWOT

Tabela 14. Analiza SWOT

Mocne strony	Słabe strony
<ul style="list-style-type: none"> <li>• dobra i stabilna sytuacja finansowa,</li> <li>• możliwość samodzielnego finansowania inwestycji,</li> <li>• dostęp do elastycznych źródeł finansowania (linii kredytowych, gwarancji bankowych) zwiększających zdolność pozyskiwania i realizacji zleceń, w szczególności zamówień publicznych,</li> <li>• ugruntowana pozycja na rynku, znany i rozpoznawalny znak firmowy,</li> <li>• szeroki zakres i duża liczba referencji od dotychczasowych klientów,</li> <li>• elastyczna struktura i umiejętność reagowania na potrzeby rynku oraz dostosowania się do potrzeb klientów,</li> <li>• dywersyfikacja produktów i usług,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ograniczenie terytorialne w zakresie segmentu budowlano - montażowego (głównie południowa Polska), oraz w segmencie deweloperskim (wyłącznie Kraków)</li> <li>• brak seryjnego produktu w zakładach produkcyjnych</li> <li>• niedostatecznie rozwinięta akwizycja na rynkach zagranicznych.</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• doświadczenie w realizacji obiektów i instalacji w sektorze energetycznym, gospodarki wodno – ściekowej, budownictwa ogólnego oraz specjalistycznych instalacji technologicznych,</li> <li>• efektywne zarządzanie zespołami przy realizacji usług budowlano-montażowych w generalnym wykonawstwie,</li> <li>• doświadczenie w wytwarzaniu stalowych konstrukcji i urządzeń dla budownictwa przemysłowego,</li> <li>• doświadczenie w marketingu, sprzedaży i obsłudze klienta,</li> <li>• własna sprzedaż w zakresie działalności deweloperskiej,</li> <li>• doświadczenie w zakresie postępowań objętych Prawem zamówień publicznych,</li> <li>• wysoka jakość produktów i świadczonych usług,</li> <li>• wysoka specjalizacja usług,</li> <li>• wysoko wykwalifikowana, zaangażowana i doświadczona kadra pracowników, posiadająca szeroki zakres uprawnień i certyfikatów,</li> <li>• niska rotacja, wysoki stopień przywiązania pracowników do Spółki.</li> </ul>	
Szanse	Zagrożenia
<ul style="list-style-type: none"> <li>• inwestycje publiczne, w szczególności wspierane przez fundusze europejskie,</li> <li>• istniejące bariery dla mniejszych podmiotów wejścia na rynek usług specjalistycznych, determinowane wymaganym doświadczeniem, potwierdzonymi referencjami oraz posiadaniem kwalifikacji, potwierdzonych uprawnieniami i certyfikatami,</li> <li>• dofinansowanie z funduszy strukturalnych UE projektów służących ochronie lub poprawie stanu środowiska,</li> <li>• konieczność dostosowania emisji szkodliwych pyłów i gazów do atmosfery przez elektrownie i elektrociepłownie do coraz ostrzejszych norm, obowiązujących w UE i państwach członkowskich, w związku z koniecznością przeciwdziałania niekorzystnym zmianom klimatu,</li> <li>• zapotrzebowanie na usługi specjalistyczne i realizację inwestycji „pod klucz”.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zagrożenia wynikające ze skutków gospodarczych COVID-19.</li> <li>• spadek PKB,</li> <li>• duża konkurencja na rynku specjalistycznych usług budowlanych oraz w produkcji konstrukcji stalowych,</li> <li>• wzrost cen materiałów i usług budowlanych,</li> <li>• niedobór na rynku w zakresie wykwalifikowanych i doświadczonych dostawców usług oraz pracowników fizycznych (monterów, spawaczy, ślusarzy, tokarzy),</li> <li>• tempo zmian regulacji prawnych,</li> <li>• zmiany regulacji prawnych, w tym prawa UE w związku z koniecznością przeciwdziałania niekorzystnym zmianom klimatu,</li> <li>• rozstrzyganie postępowań w sprawie zamówień publicznych w oparciu o kryterium najniższej ceny,</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• konkurencja ze strony mniejszych podmiotów, obniżających ceny i jakość,</li> <li>• upadłości dostawców usług (podwykonawców),</li> <li>• wahania kursów walut.</li> </ul>
--	--

### **17. Wskazanie istotnych postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, dotyczących zobowiązań oraz wierzytelności emitenta lub jego jednostki zależnej, ze wskazaniem przedmiotu postępowania, wartości przedmiotu sporu, daty wszczęcia postępowania, stron wszczętego postępowania oraz stanowiska emitenta**

Na dzień 31.12.2020 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. W związku ze złożonym zażaleniem wyrok Sądu Apelacyjnego na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania nie jest prawomocny.

### **18. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania**

W okresie sprawozdawczym podstawowe zasady zarządzania Spółką i Grupą Kapitałową nie uległy zmianie.

### **19. Zmiany w składzie osób zarządzających i nadzorujących w 2020 roku**

#### **19.1. Zarząd**

Skład osobowy Zarządu Spółki w 2020 roku uległ zmianie.

Na dzień 01.01.2020 roku w jego skład wchodził:

Piotr Juszczuk	- Prezes Zarządu;
Małgorzata Koziół	- Członek Zarządu;
Rafał Markiewicz	- Członek Zarządu;
Rafał Rajtar	- Członek Zarządu.

W dniu 29.06.2020 roku Zarząd Spółki otrzymał informację o śmierci Pana Rafała Markiewicza – Członka Zarządu.

W związku z powyższym na dzień 31.12.2020 roku w skład Zarządu Spółki wchodził:

Piotr Juszczuk	- Prezes Zarządu;
Małgorzata Koziół	- Członek Zarządu;
Rafał Rajtar	- Członek Zarządu.

Zgodnie ze Statutem Prezesa Zarządu oraz pozostałych Członków Zarządu powołuje Walne Zgromadzenie Spółki.

Członkowie Zarządu lub cały Zarząd mogą być odwołani przez Walne Zgromadzenie Spółki przed upływem kadencji.

Jeżeli Zarząd jest wieloosobowy wszyscy jego członkowie są obowiązani i uprawnieni do wspólnego prowadzenia spraw Spółki. Prawo członka Zarządu do reprezentowania Spółki dotyczy wszystkich czynności sądowych i pozasądowych Spółki.

Uchwały Zarządu zapadają zwykłą większością głosów. W przypadku równości głosów decyduje głos Prezesa Zarządu. Uchwały Zarządu mogą być powzięte, jeżeli wszyscy członkowie zostali prawidłowo zawiadomieni o posiedzeniu Zarządu.

## 19.2. Rada Nadzorcza

Skład osobowy Rady Nadzorczej Spółki w 2020 roku uległ zmianie. Na dzień 01.01.2020 roku w jej skład wchodził:

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

W dniu 22.08.2020 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Instal Kraków S.A. powołało Członków Rady Nadzorczej na kolejną kadencję. W skład Rady Nadzorczej na dzień 31.12.2020 roku 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;

## 20. Wszelkie umowy zawarte między Spółką a osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy ich odwołanie lub zwolnienie następuje z powodu połączenia emitenta przez przejęcie

W 2020 roku nie zostały zawarte umowy między Spółką, a osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy ich odwołanie lub zwolnienie następuje z powodu połączenia Spółki przez przejęcie za wyjątkiem dotyczących świadczeń przysługujących zgodnie z Polityką Wynagrodzeń (uchwała ZWZ z dnia 22.08.2020 roku).

## 21. Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści, w tym wynikających z programów motywacyjnych lub premiovych opartych na kapitale emitenta, w szczególności opartych na obligacjach z prawem pierwszeństwa, zamiennych, warrantach subskrypcyjnych, w pieniądzu, naturze lub jakiegokolwiek innej formie, wypłaconych, należnych lub potencjalnie należnych, odrębnie dla każdej z osób zarządzających, nadzorujących albo członków organów administrujących emitenta w przedsiębiorstwie emitenta, bez względu na to, czy odpowiednio były one zaliczane w koszty, czy wynikały z podziału zysku, a w przypadku gdy emitentem jest jednostka dominująca, znaczący inwestor, wspólnik jednostki współzależnej lub odpowiednio jednostka będąca stroną wspólnego ustalenia umownego w rozumieniu obowiązujących emitenta przepisów o rachunkowości - oddzielnie informacje o wartości wynagrodzeń i nagród otrzymanych z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek podporządkowanych; jeżeli odpowiednie informacje zostały przedstawione w sprawozdaniu



**finansowym - obowiązek uznaje się za spełniony poprzez wskazanie miejsca ich zamieszczenia w sprawozdaniu finansowym.**

Informacja dotycząca wartości wypłaconych, należnych lub potencjalnie należnych członkom organów Spółki wynagrodzeń została zamieszczona w punkcie 10 Informacji dodatkowych do sprawozdania finansowego.

## **22. Łączna liczba i wartość nominalna wszystkich akcji (udziałów) emitenta oraz akcji i udziałów odpowiednio w podmiotach powiązanych emitenta, będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących emitenta, oddzielnie dla każdej osoby.**

### **22.1. Akcje Instal Kraków S.A. w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących**

Zgodnie z otrzymanymi przez Spółkę informacjami w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących Instal Kraków S.A. wg stanu na 31.12.2020 roku była następująca liczba akcji:

*Tabela 15. Liczba akcji Spółki w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących*

Imię i nazwisko	Pełniona funkcja	Stan na 31.12.2019		Stan na 31.12.2020	
		Liczba akcji (w szt.)	Łączna wartość nominalna (zł)	Liczba akcji (w szt.)	Łączna wartość nominalna (zł)
Piotr Juszczak	Prezes Zarządu	707 049	707 049	707 549	707 549
Małgorzata Kozioł	Członek Zarządu	0	0	10 000	10 000
Rafał Rajtar	Członek Zarządu	14 540	14 540	14 540	14 540
Mariusz Andrzejewski	Rada Nadzorcza	0	0	0	0
Wojciech Heydel	Rada Nadzorcza	0	0	0	0
Seweryn Kubicki	Rada Nadzorcza	-	-	0	0
Jacek Motyka	Rada Nadzorcza	75 600	75 600	75 600	75 600
Grzegorz Pilch	Rada Nadzorcza	25 000	25 000	25 000	25 000

### **22.2. Akcje i udziały jednostek zależnych w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących emitenta.**

Zgodnie z otrzymanymi przez Spółkę informacjami, w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących Instal Kraków S.A. wg stanu na 31.12.2020 roku były następujące ilości udziałów w jednostkach zależnych:

*Tabela 16. Akcje i udziały jednostek zależnych w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących*

Imię i nazwisko	Pełniona funkcja w Spółce	Jednostka zależna	Stan na 31.12.2019		Stan na 31.12.2020	
			Liczba udziałów (w szt.)	Łączna wartość nominalna (zł)	Liczba udziałów (w szt.)	Łączna wartość nominalna (zł)
Piotr Juszczak	Prezes Zarządu	Frapol Sp. z o.o.	299	209.300	299	209.300

### 22.3. Informacje o znanych emitentowi umowach, w tym zawartych po dniu bilansowym, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy i obligatariuszy

Spółka nie otrzymała zawiadomienia o zawartych, w tym po dniu bilansowym, umowach powodujących zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy.

### 23. Wykaz akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

Tabela 17. Akcjonariusze posiadający co najmniej 5% głosów na WZ Spółki

Akcjonariusz	Liczba akcji (szt.)	Udział w kapitale zakładowym (%)	Liczba głosów na WZA	Udział w głosach na WZA z posiadanych akcji (%)
Piotr Juszczak	707 549	9,71%	3 492 549	29,94%
Esaliens TFI S.A.	1 163 677	15,97%	1 163 677	9,97%
Generali Powszechnie Towarzystwo Emerytalne S.A.	732 225	10,05%	732 225	6,28%
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 Kowalcuków, 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%

### 24. Wskazanie posiadaczy wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne w stosunku do emitenta, wraz z opisem tych uprawnień.

Spółka nie emitowała papierów wartościowych dających specjalne uprawnienia kontrolne w stosunku do Instal Kraków S.A.

### 25. Informacje o wszelkich zobowiązaniach wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych osób zarządzających, nadzorujących albo byłych członków organów administrujących oraz o zobowiązaniach zaciągniętych w związku z tymi emeryturami, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdej kategorii organu.

Spółka nie posiada tego rodzaju zobowiązań.

## 26. Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych

W celu stworzenia w Instal Kraków S.A. mechanizmów motywujących Członków Zarządu do działań zapewniających zarówno długoterminowy wzrost wartości Spółki jak również stabilny wzrost zysku netto, oraz mając na uwadze potrzebę stabilizacji kadry menedżerskiej, jak również wynagrodzenie dotychczasowego wkładu członków Zarządu w rozwój Spółki oraz osiągniętych przez Spółkę wyników finansowych, Zwyczajne Walne Zgromadzenie Instal Kraków S.A. na Walnym Zgromadzeniu w dniu 19.05.2018 roku Uchwałą numer 24/05/2018 przedłużyło okres realizacji Programu Menedżerskiego do końca 2020 roku. Premia wynikająca z Programu Menedżerskiego może zostać rozliczona przez zaoferowanie jego uczestnikom nabycia akcji imiennych Spółki. Szczegóły Programu Menedżerskiego zostały opublikowane w raporcie bieżącym nr 21/2006 z dnia 23.06.2006 roku zawierającym Uchwały podjęte na Walnym Zgromadzeniu Instal Kraków S.A. Spełnienie przesłanek nabycia prawa do Premii Motywacyjnej kontroluje Rada Nadzorcza Spółki.

Poza opisanym powyżej Spółka nie prowadzi i nie jest uczestnikiem żadnych innych programów akcji pracowniczych.

Zasady Programu Menedżerskiego opisane zostały również w punkcie 9 Dodatkowych informacji objaśniających do sprawozdania finansowego za 2020 rok.

## 27. Wskazanie wszelkich ograniczeń dotyczących przenoszenia prawa własności papierów wartościowych emitenta oraz wszelkich ograniczeń w zakresie wykonywania prawa głosu przypadających na akcje emitenta.

Nie istnieją ograniczenia w przenoszeniu praw własności papierów wartościowych Instal Kraków S.A. ani ograniczenia w zakresie wykonywania prawa głosu z akcji Spółki.

## 28. Informacje o nabyciu udziałów (akcji) własnych, a w szczególności celu ich nabycia liczbie i wartości nominalnej, ze wskazaniem, jaką część kapitału zakładowego reprezentują, cenie nabycia oraz cenie sprzedaży tych udziałów (akcji) w przypadku ich zbycia.

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym Spółka nie dokonywała operacji nabycia akcji własnych.

## 29. Informacja o firmie audytorskiej uprawnionej do badania sprawozdań finansowych.

W dniu 29.05.2020 roku Rada Nadzorcza Instal Kraków S.A. podjęła decyzję o przedłużeniu umowy z dnia 08.05.2018 roku o badanie ustawowe sprawozdań finansowych Spółki i Grupy Kapitałowej z firmą audytorską – spółką PRO AUDIT Kancelaria Biegłych Rewidentów Spółka z o.o. z siedzibą w Krakowie, ul. E. Wasilewskiego 20, wpisaną na listę firm audytorskich pod numerem ewidencyjnym 2696 i objęciu jej zakresem przeglądu jednostkowego półrocznego sprawozdania finansowego Spółki oraz przeglądu skonsolidowanego półrocznego sprawozdania finansowego Grupy za pierwsze półrocze 2020, 2021 i 2022 roku, a także badania jednostkowego rocznego sprawozdania finansowego Spółki oraz badania skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego Grupy za 2020, 2021 i 2022 rok. Strony dokonały przedmiotowego przedłużenia umowy o badanie ustawowe w dniu 29.06.2020 roku.

Wysokość ustalonego wynagrodzenia z tytułu przeglądu jednostkowego i skonsolidowanego półrocznego sprawozdania finansowego Instal Kraków S.A. za pierwsze półrocze 2020 roku wyniosła 17 tys. zł netto (17 tys. zł netto za pierwsze półrocze 2019 roku, przegląd dokonywany był przez PRO AUDIT Kancelaria Biegłych Rewidentów Spółka z o.o.), natomiast z tytułu badania jednostkowego i skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego Instal Kraków S.A. za 2020 rok wynosi 37 tys. zł netto (37 tys. zł netto za 2019 rok, badanie dokonywane było przez PRO AUDIT Kancelaria Biegłych Rewidentów Spółka z o.o.). W odniesieniu do okresu sprawozdawczego Firma audytorska wykonywała objęte opisaną powyżej umową usługi przeglądu i badania jednostkowych oraz skonsolidowanych sprawozdań finansowych, w tym w zakresie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Instal Kraków S.A. za 2020 rok biegły rewident dokonał również weryfikacji prawidłowości zastosowanego formatu Inline XBRL (wymaganego zgodnie z Rozporządzeniem Komisji (UE) 2019/815 z dnia 17 grudnia 2018 r., zawierającym Regulacyjne Standardy Techniczne raportów ESEF), jak i kompletności i poprawności przypisania etykiet do poszczególnych pozycji sprawozdania.

Poza wyżej wymienioną umową o badanie ustawowe, na dzień sporządzenia sprawozdania Spółka jest związana z PRO AUDIT Kancelaria Biegłych Rewidentów Spółka z o.o. z siedzibą w Krakowie umową z dnia 18.03.2021 roku o wykonanie oceny sprawozdania Rady Nadzorczej Spółki o wynagrodzeniach Zarządu i Rady Nadzorczej łącznie za lata 2019 i 2020, w zakresie określonym przepisem art. 90g ust. 10 ustawy z dnia 29

lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tekst jednolity z dnia 27 października 2020 r. (Dz.U. 2020, poz. 2080). Przedmiotem wyżej wymienionej umowy jest dozwolona usługa atestacyjna, zaliczana do czynności rewizji finansowej.

### **30. Oświadczenie na temat informacji niefinansowych.**

Spółka sporządziła odrębne sprawozdanie na temat informacji niefinansowych na podstawie Standardu Informacji Niefinansowych (SIN) 2017, stanowiące dobrowolną kontynuację procesu raportowania rozpoczętego w 2018 r. w wykonaniu wymogów ustawowych. Z uwagi na fakt, że średnioroczne zatrudnienie w Spółce w przeliczeniu na pełne etaty wynosiło w 2020 r. i 2019 r. odpowiednio 447 i 459., nie jest ona w ujęciu jednostkowym objęta obowiązkiem określonym w art. 49b Ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku (t.j. z dnia 22 listopada 2017 roku (Dz.U. z 2017 roku poz. 2342).

Jednocześnie, odrębnym dokumentem objęte zostało Sprawozdanie Grupy Kapitałowej Instal Kraków S.A. na temat informacji niefinansowych, sporządzone w wykonaniu obowiązku wynikającego z art. 55 ust.2b Ustawy o rachunkowości.

## Oświadczenie o stosowaniu w Instal Kraków S.A. zasad Ładu Korporacyjnego w 2020 roku.

### Informacja o stosowaniu w Instal Kraków S.A. zasad Ładu korporacyjnego

W 2020 roku Instal Kraków S.A. (dalej Spółka) podlegała zbiorowi zasad Ładu korporacyjnego „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016” przyjętych Uchwałą Nr 26/1413/2015 Rady Giełdy z dnia 13 października 2015 roku (pełna treść zbioru zasad dostępna pod adresem:

[https://www.gpw.pl/pub/GPW/STATIC/files/PDF/RG/Uch\\_RG\\_DB2016.pdf](https://www.gpw.pl/pub/GPW/STATIC/files/PDF/RG/Uch_RG_DB2016.pdf)).

Według stanu na rok 2020, Spółka odstąpiła od stosowania następujących postanowień zbioru „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016”:

#### I. Polityka informacyjna i komunikacja z inwestorami

##### Zasady szczegółowe

**I.Z.1.3.**, dotycząca zamieszczania na korporacyjnej stronie internetowej schematu podziału zadań i odpowiedzialności pomiędzy członków zarządu, sporządzonego zgodnie z zasadą II.Z.1

Wyjaśnienie przyczyn odstąpienia: Spółka dokonała podziału zadań i odpowiedzialności pomiędzy członków zarządu, niemniej nie zamieszcza schematu organizacyjnego na korporacyjnej stronie internetowej z uwagi na możliwy negatywny wpływ takiej publikacji na jej konkurencyjność.

**I.Z.1.15.**, dotycząca zamieszczania na korporacyjnej stronie internetowej informacji zawierającej opis stosowanej przez spółkę polityki różnorodności w odniesieniu do władz spółki oraz jej kluczowych menedżerów, zawierający takie elementy polityki różnorodności, jak płeć, kierunek wykształcenia, wiek, doświadczenie zawodowe, a także wskazujący cele stosowanej polityki różnorodności i sposób jej realizacji w danym okresie sprawozdawczym, a jeżeli spółka nie opracowała i nie realizuje polityki różnorodności, zamieszczania na stronie internetowej wyjaśnienia takiej decyzji

Wyjaśnienie przyczyn odstąpienia: Spółka nie opracowała odrębnej polityki różnorodności, odnoszącej się wyłącznie do władz spółki oraz jej kluczowych menedżerów. Realizowana polityka obejmuje wszystkich pracowników Spółki, a informacje dotyczące tej polityki, w tym cele stosowania polityki różnorodności i sposób jej realizacji w danym okresie sprawozdawczym, publikowane są w rocznych sprawozdaniach z działalności Spółki oraz sprawozdaniach na temat informacji niefinansowych.

**I.Z.1.20.**, dotycząca zamieszczania na korporacyjnej stronie internetowej zapisu przebiegu obrad walnego zgromadzenia, w formie audio lub wideo

Wyjaśnienie przyczyn odstąpienia: Zarząd Spółki nie podjął dotychczas decyzji o wykonaniu zapisu audio lub wideo przebiegu obrad walnego zgromadzenia z uwagi na brak zainteresowania akcjonariuszy utrwaleniem w tej formie przedmiotowego wydarzenia. W przypadku pojawienia się postulatów w tym zakresie, Spółka nie wyklucza dokonania takiego zapisu w przyszłości i umieszczania go na korporacyjnej stronie internetowej.

**I.Z.22.**, dotycząca zapewnienia przez spółkę, której akcje zakwalifikowane są do indeksów giełdowych WIG20 lub mWIG40, dostępności swojej strony internetowej również w języku angielskim, przynajmniej w zakresie wskazanym w zasadzie I.Z.1., jak również przez spółki spoza powyższych indeksów, jeżeli przemawia za tym struktura ich akcjonariatu lub charakter i zakres prowadzonej działalności

Wyjaśnienie przyczyn odstąpienia: Spółka nie jest zakwalifikowana do indeksów giełdowych WIG20 lub mWIG40, a struktura akcjonariatu, charakter oraz zakres prowadzonej działalności nie przemawia za koniecznością zapewnienia dostępności strony internetowej również w języku angielskim.

#### II. Zarząd i Rada Nadzorcza



## Rekomendacje

**II.R.2.**, wskazująca, że osoby podejmujące decyzję w sprawie wyboru członków zarządu lub rady nadzorczej spółki powinny dążyć do zapewnienia wszechstronności i różnorodności tych organów, między innymi pod względem płci, kierunku wykształcenia, wieku i doświadczenia zawodowego.

Wyjaśnienie przyczyn odstąpienia: Członkowie Zarządu oraz Rady Nadzorczej Spółki powoływani są przez odrębny, niezależny organ, jakim jest Walne Zgromadzenie. Skład Zarządu oraz Rady Nadzorczej jest zróżnicowany pod względem wykształcenia, wieku i doświadczenia zawodowego. Skład Zarządu jest zróżnicowany po względem płci.

## Zasady szczegółowe

**II.Z.1.**, wskazująca, że wewnętrzny podział odpowiedzialności za poszczególne obszary działalności spółki pomiędzy członków zarządu powinien być sformułowany w sposób jednoznaczny i przejrzysty, a schemat podziału dostępny na stronie internetowej spółki.

Wyjaśnienie przyczyn odstąpienia: Spółka dokonała podziału zadań i odpowiedzialności pomiędzy członków zarządu, niemniej nie zamieszcza schematu organizacyjnego na korporacyjnej stronie internetowej z uwagi na możliwy negatywny wpływ takiej publikacji na jej konkurencyjność.

**II.Z.2.**, wskazująca, że zasiadanie członków zarządu spółki w zarządach lub radach nadzorczych spółek spoza grupy kapitałowej spółki wymaga zgody rady nadzorczej.

Wyjaśnienie przyczyn odstąpienia: Pełnienie funkcji w Zarządzie Spółki stanowi główny obszar aktywności zawodowej Członków Zarządu, a obowiązki wobec Spółki z tym związane wykonywane są przez nich rzetelnie, przy pełnym zaangażowaniu czasu i nakładu pracy. Członkowie Zarządu przestrzegają nadto przepisów prawa w zakresie zakazu konkurencji.

## IV. Walne zgromadzenie i relacje z akcjonariuszami

### Rekomendacje

**IV.R.2.**, wskazująca, że jeżeli jest to uzasadnione z uwagi na strukturę akcjonariatu lub zgłaszane spółce oczekiwania akcjonariuszy, o ile spółka jest w stanie zapewnić infrastrukturę techniczną niezbędną dla sprawnego przeprowadzenia walnego zgromadzenia przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, powinna umożliwić akcjonariuszom udział w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu takich środków, w szczególności poprzez:

- 1) transmisję obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym,
- 2) dwustronną komunikację w czasie rzeczywistym, w ramach której akcjonariusze mogą wypowiadać się w toku obrad walnego zgromadzenia, przebywając w miejscu innym niż miejsce obrad walnego zgromadzenia,
- 3) wykonywanie, osobiście lub przez pełnomocnika, prawa głosu w toku walnego zgromadzenia.

Wyjaśnienie przyczyn odstąpienia: Ze względu na strukturę akcjonariatu, jak również z uwagi na brak zainteresowania akcjonariuszy przebiegiem Walnego Zgromadzenia Spółki z wykorzystaniem środków komunikacji elektronicznej, Zarząd dotychczas nie zdecydował się na jego organizację w tej formie. W przypadku pojawienia się postulatów w tym zakresie, Spółka nie wyklucza rozważenia możliwości zapewnienia odpowiedniej infrastruktury technicznej i podjęcia działań organizacyjnych w celu przeprowadzenia walnych zgromadzeń w sposób opisany w rekomendacji.

## Zasady szczegółowe

**IV.Z.2.**, wskazująca, że jeżeli jest to uzasadnione z uwagi na strukturę akcjonariatu spółki, spółka zapewnia powszechnie dostępną transmisję obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym.

Wyjaśnienie przyczyn odstąpienia: Ze względu na strukturę akcjonariatu, jak również z uwagi na brak zainteresowania akcjonariuszy transmisją obrad Walnego Zgromadzenia Spółki, Zarząd dotychczas nie zdecydował się na publikację ich przebiegu w czasie rzeczywistym. W przypadku pojawienia się postulatów w tym zakresie, Spółka nie wyklucza rozważenia możliwości zapewnienia odpowiedniej infrastruktury technicznej i podjęcia działań organizacyjnych w celu zastosowania rekomendacji.

## **VI. Wynagrodzenia**

### **Rekomendacje**

**VI.R.1.**, wskazująca, że wynagrodzenie członków organów spółki i kluczowych menedżerów powinno wynikać z przyjętej polityki wynagrodzeń.

Wyjaśnienie przyczyn odstąpienia: Powyższa rekomendacja nie była stosowana do dnia odbycia Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki w dniu 22.08.2020 r., ponieważ do tego czasu w Spółce nie była przyjęta polityka wynagrodzeń kompleksowo regulująca kwestię wynagrodzenia członków organów spółki i kluczowych menedżerów. Od wyżej wskazanej daty, obowiązuje „Polityka wynagrodzeń członków Zarządu i Rady Nadzorczej Instal Kraków S.A.” o treści stanowiącej załącznik do uchwały nr 23/08/2020 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia.

**VI.R.2.**, wskazująca, że polityka wynagrodzeń powinna być ściśle powiązana ze strategią spółki, jej celami krótko- i długoterminowymi, długoterminowymi interesami i wynikami, a także powinna uwzględniać rozwiązania służące unikaniu dyskryminacji z jakichkolwiek przyczyn.

Wyjaśnienie przyczyn odstąpienia: Powyższa rekomendacja nie była stosowana do dnia odbycia Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki w dniu 22.08.2020 r., ponieważ do tego czasu w Spółce nie była przyjęta polityka wynagrodzeń kompleksowo regulująca przedmiotową kwestię w tak szczegółowym zakresie, niemniej praktyka wynagradzania realizowała cele z tej rekomendacji wynikające. Spółka działała w pełnej zgodności z prawem w zakresie wynagrodzeń, czasu pracy i innych świadczeń pracowników, systemy wynagrodzeń i premiowania oparte były na zasadzie obiektywizmu, sprawiedliwości i ekwiwalentności oraz zgodności z przepisami prawa i wewnętrznymi regulacjami, a wdrożony program motywacyjny (program menadżerski), stanowiący podstawę ustalenia zmiennej części wynagrodzenia członków Zarządu, przewidywał powiązanie jej z wynikami Spółki. W dniu 22.08.2020 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie przyjęło „Politykę wynagrodzeń członków Zarządu i Rady Nadzorczej Instal Kraków S.A.” o treści stanowiącej załącznik do uchwały nr 23/08/2020, która jest zgodna z rekomendacją VI.R.2.

**VI.R.3.** wskazująca, że jeżeli w radzie nadzorczej funkcjonuje komitet do spraw wynagrodzeń, w zakresie jego funkcjonowania ma zastosowanie zasada II.Z.7.

**ZASADA NIE DOTYCZY SPÓŁKI** - w Radzie Nadzorczej Spółki nie funkcjonuje komitet do spraw wynagrodzeń.

### **Zasady szczegółowe**

**VI.Z.2.** wskazująca, że aby powiązać wynagrodzenie członków zarządu i kluczowych menedżerów z długookresowymi celami biznesowymi i finansowymi spółki, okres pomiędzy przyznaniem w ramach programu motywacyjnego opcji lub innych instrumentów powiązanych z akcjami spółki, a możliwością ich realizacji powinien wynosić minimum 2 lata.

**ZASADA NIE DOTYCZY SPÓŁKI** – Wdrożony w Spółce system wynagradzania nie przewiduje przyznawania opcji lub innych instrumentów powiązanych z akcjami spółki.

**VI.Z.4.** wskazująca, że spółka w sprawozdaniu z działalności przedstawia raport na temat polityki wynagrodzeń, zawierający co najmniej:

- 1) ogólną informację na temat przyjętego w spółce systemu wynagrodzeń,
- 2) informacje na temat warunków i wysokości wynagrodzenia każdego z członków zarządu, w podziale na stałe i zmienne składniki wynagrodzenia, ze wskazaniem kluczowych parametrów ustalania zmiennych składników wynagrodzenia i zasad wypłaty odpraw oraz innych płatności z tytułu rozwiązania stosunku pracy, zlecenia lub innego stosunku prawnego o podobnym charakterze – oddzielnie dla spółki i każdej jednostki wchodzącej w skład grupy kapitałowej,
- 3) informacje na temat przysługujących poszczególnym członkom zarządu i kluczowym menedżerom pozafinansowych składników wynagrodzenia,
- 4) wskazanie istotnych zmian, które w ciągu ostatniego roku obrotowego nastąpiły w polityce wynagrodzeń, lub informację o ich braku,
- 5) ocenę funkcjonowania polityki wynagrodzeń z punktu widzenia realizacji jej celów, w szczególności długoterminowego wzrostu wartości dla akcjonariuszy i stabilności funkcjonowania przedsiębiorstwa.

Wyjaśnienie przyczyn odstąpienia: Zasada ta nie była stosowana w 2020 r., albowiem do dnia odbycia Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki w dniu 22.08.2020 r., w sprawozdaniu z działalności przedstawiane były wyżej wymienione dane w części wynikającej z obowiązujących przepisów prawa lub stosowanych zasad sprawozdawczości finansowej. Do powyższej daty, w Spółce nie przyjęto polityki wynagrodzeń kompleksowo regulującej kwestię wynagrodzeń członków organów w takim zakresie, to jest w sposób umożliwiający przedstawienie raportu zawierającego wszystkie wymagane w przedmiotowej zasadzie elementy. Informacje wymagane zgodnie z zasadą VI.Z.4, Spółka będzie prezentować w sprawozdaniu o wynagrodzeniach członków Zarządu i Rady Nadzorczej, o którym mowa w art. 90d ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 623 z późn. zm.).

## **1. Opis głównych cech stosowanych w Spółce systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych i skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych.**

### **Kontrola wewnętrzna i zarządzanie ryzykiem w Spółce**

Kontrola wewnętrzna w Spółce sprawowana jest w formie:

- kontroli funkcjonalnej, do której wykonywania zobowiązani są wszyscy pracownicy zajmujący stanowiska związane z nadzorowaniem i kontrolą w ramach obowiązków służbowych,
- kontroli instytucjonalnej prowadzonej przez osobę lub jednostkę upoważnioną do kontroli, zgodnie z przepisami prawa lub wewnętrznymi regulacjami Spółki.

System kontroli wewnętrznej funkcjonuje w oparciu o przepisy prawa oraz postanowienia obowiązujących w Spółce wewnętrznych regulacji, w tym polityk, regulaminów, instrukcji, zarządzeń i procedur.

Istotnym elementem kontrolnym, zapewniającym rzetelność oraz przejrzystość sprawozdań finansowych, jest system informatyczny, za pomocą którego prowadzone są księgi rachunkowe, a do którego w przedmiotowym zakresie dostęp mają wyłącznie osoby upoważnione.

W ramach funkcjonującego systemu kontroli wewnętrznej dyrektorzy pionów kierują oraz nadzorują i kontrolują działalność podległych pionów organizacyjnych i objętych nimi jednostek organizacyjnych. Każdy kierownik jednostki organizacyjnej nadzoruje i kontroluje prawidłowe i terminowe wykonanie zadań przez jednostki/komórki organizacyjne niższego szczebla oraz przez podległych pracowników, dba o właściwą atmosferę pracy w zespole oraz odpowiada za przestrzeganie przez podległych pracowników przepisów prawa, warunków bezpieczeństwa i higieny pracy, dyscypliny i zasad etyki pracy.

Elementy działań w systemie kontroli wewnętrznej stanowią również audyty wewnętrzne i kontrole w obszarach objętych Zintegrowanym Systemem Zarządzania (dalej ZSZ), kontrole oraz okresowe badania i postępowania wyjaśniające w aspektach zarządzanych przez Zespół ds. Etyki wraz z dyrektorami pionów organizacyjnych Spółki (zagadnienia etyczne i praw człowieka) oraz działania nadzorcze realizowane przez Komitet Audytu, funkcjonujący w ramach Rady Nadzorczej Spółki. Do kompetencji Komitetu Audytu należy w szczególności:

- monitorowanie procesu sprawozdawczości finansowej;
- monitorowanie skuteczności systemów kontroli wewnętrznej, audytu wewnętrznego oraz zarządzania ryzykiem;
- monitorowanie wykonywania czynności rewizji finansowej;
- monitorowanie niezależności biegłego rewidenta i firmy audytorskiej.

Wdrożony w Spółce system kontroli wewnętrznej przewiduje w strukturze organizacyjnej stanowisko osoby wykonującej powierzone zadania w tym zakresie, działającej w wyodrębnionej komórce organizacyjnej i podległej bezpośrednio Dyrektorowi Generalnemu – Prezesowi Zarządu oraz wykonywanie przez tą osobę, w ramach pełnionych obowiązków, badania zgodności kontrolowanych operacji, stanów faktycznych i działalności komórek organizacyjnych Spółki z przepisami prawa, normami i obowiązującymi w Spółce wewnętrznymi regulacjami, w tym przeprowadzanie, w wybranych obszarach, audytów wewnętrznych. Niezależnie, Spółka przewidziała w strukturze stanowisko specjalisty ds. controllingu, którego zadaniem jest między innymi udział w dokonywaniu rozliczeń porównawczych jednostek organizacyjnych z planowanym budżetem.

W obszarze zgodności z prawem i wewnętrznymi regulacjami, system kontroli wewnętrznej Spółki jest wspierany przez funkcjonujący w jej organizacji system etyczny.

Do mechanizmów kontroli stosowanych przez Spółkę zaliczyć zatem należy między innymi:

- regulacje wewnętrzne (procedury, regulaminy, polityki i inne) – definiujące sposób postępowania przez jednostki/komórki organizacyjne i zatrudnionych w nich pracowników;
- strukturę organizacyjną i podział obowiązków – podział zadań i uprawnień przydzielonych pracownikom na poszczególnych stanowiskach, w tym w celu zapobiegania sytuacjom, w których pracownik kontroluje samego siebie lub istnieje potencjalny konflikt interesów;

- system zatwierdzania operacji finansowych i gospodarczych – system zatwierdzania decyzji i czynności wykonywanych przez pracowników na poszczególnych stanowiskach w ramach danego procesu;
- ewidencję (i jej proces) operacji finansowych i gospodarczych w dedykowanych systemach informatycznych: operacyjnych, księgowym i sprawozdawczym – obowiązki rejestrowania i przechowywania określonych rodzajowo danych wprowadzonych i generowanych w danym systemie;
- kontrolę dostępu – zestaw uprawnień dostępu do określonego obszaru, systemu, procesu;
- inwentaryzację – porównywanie stanu faktycznego ze stanem wymaganym w zakresie składników majątkowych i źródeł ich pochodzenia;
- kontrolę fizyczną – mechanizmy ochrony przed nieuprawnionym, fizycznym dostępem do terenów i pomieszczeń Spółki, w tym zestaw uprawnień dostępu do określonego, fizycznie wydzielonego obszaru,
- samokontrolę – weryfikacja prawidłowości własnych działań, dokonywana przez pracownika w toku wykonywania przez niego czynności operacyjnych.

Funkcjonujący system pozwala na identyfikację niezgodności, formułowanie odpowiednich wniosków i podejmowanie ewentualnych działań korygujących.

Zarząd Spółki stale monitoruje wszelkie ryzyka strategiczne oraz operacyjne, zarówno te wewnętrzne, jak i zewnętrzne mogące wywrzeć wpływ na działalność Spółki lub zakłócić osiągnięcie założonych przez nią celów, a w szczególności celom tym zagrozić. Opisane ryzyka są ujmowane w formie ewidencyjnej, podlegającej okresowym przeglądom i ocenie Zarządu, w oparciu o uprzednią ocenę dokonywaną przez dyrektorów pionów w uzgodnieniu właściwymi jednostkami/komórkami organizacyjnymi Spółki.

Identyfikacji i oceny ryzyka dokonują również poszczególne jednostki organizacyjne Spółki, których działalność narażona jest na danego rodzaju ryzyko i współuczestniczą w zarządzaniu tym ryzykiem. Monitoring i zarządzanie ryzykiem, ograniczające wpływ niepewności na realizację celów organizacji, objęte są regulacjami wewnętrznymi, w tym instrukcjami i zarządzeniami, dotyczącymi zakresów działania poszczególnych jednostek.

W oparciu o ZSZ, w obszarach nim objętych, zarządzanie ryzykiem w Spółce obejmuje aspekty społeczne (stosunki z klientami, w tym monitoring poziomu satysfakcji klientów, bezpieczeństwo, w tym jakość produktów Spółki i ich zgodność z normami, odpowiedzialne prowadzenie marketingu aktywnego i pasywnego), środowiskowe, bezpieczeństwa i higieny pracy, uwarunkowania polityczne oraz lokalne uwarunkowania prawne.

Proces zarządzania ryzykiem obejmuje w Spółce jego identyfikację, analizę oraz sterowanie. W ramach identyfikacji, Spółka określa obszary występowania ryzyka, przyczyny i prawdopodobieństwo jego wystąpienia, zagrożenia i ich skutki w poszczególnych obszarach. W procesie analizy określa się między innymi wielkość ryzyka dla poszczególnych obszarów lub przedsięwzięcia oraz typuje elementy ryzyka, mające największy wpływ na ryzyko całkowite. W przypadku wystąpienia ryzyka nieakceptowalnego, osoba odpowiedzialna za dany obszar, w którym takie ryzyko zostało zidentyfikowane, przygotowuje propozycję działań obniżających je do poziomu akceptowalnego.

### **Kontrola wewnętrzna i zarządzanie ryzykiem w Grupie Kapitałowej**

Kontrola wewnętrzna w spółkach Grupy sprawowana jest w formie:

- kontroli funkcjonalnej, do której wykonywania zobowiązani są wszyscy pracownicy spółek zajmujący stanowiska związane z nadzorowaniem i kontrolą w ramach obowiązków służbowych,
- kontroli instytucjonalnej prowadzonej przez osobę lub jednostkę upoważnioną do kontroli, zgodnie z przepisami prawa lub wewnętrznymi regulacjami Spółki.

System kontroli wewnętrznej funkcjonuje w oparciu o przepisy prawa oraz postanowienia obowiązujących w Grupie Kapitałowej wewnętrznych regulacji, w tym polityk, regulaminów, instrukcji, zarządzeń i procedur.

Istotnym elementem kontrolnym, zapewniającym rzetelność oraz przejrzystość sprawozdań finansowych Grupy, są systemy informatyczne, za pomocą których prowadzone są księgi rachunkowe, a do którego w przedmiotowym zakresie dostęp mają wyłącznie osoby upoważnione. W Grupie Kapitałowej stosowane są



jednolite zasady rachunkowości, których poprawność weryfikowana jest przez pion finansowy Spółki. Sprawozdania finansowe podlegają badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta.

W ramach funkcjonującego systemu kontroli wewnętrznej dyrektorzy pionów kierują oraz nadzorują i kontrolują działalność podległych pionów organizacyjnych i objętych nimi jednostek organizacyjnych. Każdy kierownik jednostki organizacyjnej nadzoruje i kontroluje prawidłowe i terminowe wykonanie zadań przez jednostki/komórki organizacyjne niższego szczebla oraz przez podległych pracowników, dba o właściwą atmosferę pracy w zespole oraz odpowiada za przestrzeganie przez podległych pracowników przepisów prawa, warunków bezpieczeństwa i higieny pracy, dyscypliny i zasad etyki pracy.

Elementy systemu kontroli wewnętrznej w Grupie Kapitałowej, stanowią działania nadzorcze realizowane przez Komitet Audytu, funkcjonujący w ramach Rady Nadzorczej Spółki, kontrole oraz okresowe badania i postępowania wyjaśniające w aspektach zarządzanych przez Zespoły ds. Etyki wraz z dyrektorami pionów organizacyjnych spółek Grupy (zagadnienia etyczne i praw człowieka) oraz audyty wewnętrzne i kontrole, w dwóch spółkach Grupy (Instal Kraków S.A., Frapol Sp. z o.o.), w obszarach objętych wdrożonym w tych spółkach ZSZ. W Radzie Nadzorczej każdej ze spółek zależnych, członkiem jest co najmniej jeden przedstawiciel organu zarządzającego Instal Kraków, zapewniając w ten sposób stały nadzór nad działalnością danej spółki, we wszystkich jej dziedzinach. Do kompetencji Komitetu Audytu należy, w szczególności:

- monitorowanie procesu sprawozdawczości finansowej;
- monitorowanie skuteczności systemów kontroli wewnętrznej, audytu wewnętrznego oraz zarządzania ryzykiem;
- monitorowanie wykonywania czynności rewizji finansowej;
- monitorowanie niezależności biegłego rewidenta i firmy audytorskiej.

Wdrożony w Spółce system kontroli wewnętrznej przewiduje w strukturze organizacyjnej stanowisko osoby wykonującej powierzone zadania w tym zakresie, działającej w wyodrębnionej komórce organizacyjnej i podległej bezpośrednio Dyrektorowi Generalnemu – Prezesowi Zarządu oraz wykonywanie przez tą osobę, w ramach pełnionych obowiązków, badania zgodności kontrolowanych operacji, stanów faktycznych i działalności komórek organizacyjnych Spółki z przepisami prawa, normami i obowiązującymi w Spółce wewnętrznymi regulacjami, w tym przeprowadzanie, w wybranych obszarach, audytów wewnętrznych. Niezależnie, Spółka przewidziała w strukturze stanowisko specjalisty ds. controllingu, którego zadaniem jest między innymi udział w dokonywaniu rozliczeń porównawczych jednostek organizacyjnych z planowanym budżetem.

W obszarze zgodności z prawem i wewnętrznymi regulacjami, system kontroli wewnętrznej Grupy jest wspierany przez funkcjonujący w jej organizacji system etyczny.

Do mechanizmów kontroli stosowanych przez Grupę zaliczyć zatem należy między innymi:

- regulacje wewnętrzne (procedury, regulaminy, polityki i inne) – definiujące sposób postępowania przez jednostki/komórki organizacyjne i zatrudnionych w nich pracowników;
- strukturę organizacyjną i podział obowiązków – podział zadań i uprawnień przydzielonych pracownikom na poszczególnych stanowiskach, w tym w celu zapobiegania sytuacjom, w których pracownik kontroluje samego siebie lub istnieje potencjalny konflikt interesów;
- system zatwierdzania operacji finansowych i gospodarczych – system zatwierdzania decyzji i czynności wykonywanych przez pracowników na poszczególnych stanowiskach w ramach danego procesu;
- ewidencję (i jej proces) operacji finansowych i gospodarczych w dedykowanych systemach informatycznych: operacyjnych, księgowym i sprawozdawczym – obowiązki rejestrowania i przechowywania określonych rodzajowo danych wprowadzonych i generowanych w danym systemie;
- kontrolę dostępu – zestaw uprawnień dostępu do określonego obszaru, systemu, procesu;
- inwentaryzację – porównywanie stanu faktycznego ze stanem wymaganym w zakresie składników majątkowych i źródeł ich pochodzenia;
- kontrolę fizyczną – mechanizmy ochrony przed nieuprawnionym, fizycznym dostępem do terenów i pomieszczeń, w tym zestaw uprawnień dostępu do określonego, fizycznie wydzielonego obszaru,
- samokontrolę – weryfikacja prawidłowości własnych działań, dokonywana przez pracownika w toku wykonywania przez niego czynności operacyjnych.

Funkcjonujący system pozwala na identyfikację niezgodności, formułowanie odpowiednich wniosków i podejmowanie ewentualnych działań korygujących.

W spółkach Grupy, w których wdrożono procedury ZSZ, zasady prowadzenia wewnętrznych audytów, w obszarach objętych ZSZ, określa procedura „Audyty wewnętrzne”. Audyty te stanowią istotne narzędzie wspierające kontrolę w Grupie w aspektach uregulowanych ZSZ, w tym zarządzanie inherentnymi ryzykami. Program audytów wewnętrznych obejmuje wszystkie jednostki i komórki organizacyjne, mające wpływ na jakość, BHP oraz ochronę środowiska, a ich częstotliwość ustalana jest w oparciu o sprawozdania z wcześniejszych audytów, programy działań korygujących audytowanego, dane dotyczące jakości (protokoły kontroli, protokoły badań), protokoły kontroli stanu BHP, ewentualne reklamacje klienta. Audyt obejmuje trzy etapy:

- 1) wstępną kontrolę dokumentów i wymagań;
- 2) rozmowy z pracownikami odpowiedzialnymi za realizację działań objętych audytem;
- 3) badanie praktyczne i zbieranie dowodów.

W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości, audytorzy sporządzają Protokoły niezgodności. Niezgodności muszą być udokumentowane w sposób jednoznaczny i precyzyjny, poparte dowodami oraz przedstawione z odniesieniem do określonych wymagań norm lub dokumentów Zintegrowanego Systemu Zarządzania. Audytowany jest zobowiązany do określenia i realizacji działań korygujących, które prowadzone są do momentu osiągnięcia pozytywnego wyniku audytu.

Zarząd Spółki stale monitoruje wszelkie ryzyka strategiczne oraz operacyjne, zarówno te wewnętrzne, jak i zewnętrzne mogące wywrzeć wpływ na działalność Spółki lub zakłócić osiągnięcie założonych przez nią celów, a w szczególności celom tym zagrozić. Opisane ryzyka są ujmowane w formie ewidencyjnej, podlegającej okresowym przeglądom i ocenie Zarządu, w oparciu o uprzednią ocenę dokonywaną przez dyrektorów pionów w uzgodnieniu właściwymi jednostkami/komórkami organizacyjnymi Spółki.

Identyfikacji i oceny ryzyka dokonują również poszczególne jednostki organizacyjne Grupy, których działalność narażona jest na danego rodzaju ryzyko i współuczestniczą w zarządzaniu tym ryzykiem. Monitoring i zarządzanie ryzykiem, ograniczające wpływ niepewności na realizację celów organizacji, objęte są regulacjami wewnętrznymi, w tym instrukcjami i zarządzeniami, dotyczącymi zakresów działania poszczególnych jednostek.

W oparciu o ZSZ, w obszarach nim objętych, zarządzanie ryzykiem w spółkach Grupy obejmuje aspekty społeczne (stosunki z klientami, w tym monitoring poziomu satysfakcji klientów, bezpieczeństwo, w tym jakość produktów spółki i ich zgodność z normami, odpowiedzialne prowadzenie marketingu aktywnego i pasywnego), środowiskowe, bezpieczeństwa i higieny pracy, uwarunkowania polityczne oraz lokalne uwarunkowania prawne. W Spółce odbywa się między innymi zgodnie z procedurą ZSZ „Zarządzanie ryzykiem”, a we Frapol w oparciu o poszczególne procedury dotyczące danego obszaru.

Proces zarządzania ryzykiem obejmuje w Grupie Kapitałowej jego identyfikację, analizę oraz sterowanie. W ramach identyfikacji, Grupa określa obszary występowania ryzyka, przyczyny i prawdopodobieństwo jego wystąpienia, zagrożenia i ich skutki w poszczególnych obszarach. W procesie analizy określa się między innymi wielkość ryzyka dla poszczególnych obszarów lub przedsięwzięcia oraz typuje elementy ryzyka, mające największy wpływ na ryzyko całkowite. W przypadku wystąpienia ryzyka nieakceptowalnego, osoba odpowiedzialna za dany obszar, w którym takie ryzyko zostało zidentyfikowane, przygotowuje propozycję działań obniżających je do poziomu akceptowalnego.

## **2. Wskazanie akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio znaczne pakiety akcji 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.**

Na podstawie otrzymanych przez Spółkę zawiadomień, na dzień przekazania raportu następujący akcjonariusze posiadali ponad 5% udziału w głosach na Walnym Zgromadzeniu Instal Kraków S.A.

*Tabela 18. Akcjonariusze posiadający ponad 5% udziału w głosach na Walnym Zgromadzeniu*

Akcjonariusz	Liczba akcji (szt.)	Udział w kapitale zakładowym (%)	Liczba głosów na WZA	Udział w głosach na WZA z posiadanych akcji (%)
Piotr Juszczak	707 549	9,71%	3 492 549	29,94%
Esaliens TFI S.A.	1 163 677	15,97%	1 163 677	9,97%
Generali Powszechne Towarzystwo Emerytalne S.A.	732 225	10,05%	732 225	6,28%
Porozumienie akcjonariuszy: a. małżeństwa Raimondo Eggink i Elżbiety Kozłowskiej, b. małżeństwa Krzysztofa Grzegorka i Katarzyny Wroney-Grzegorek, c. małżeństwa Luby i Dariusza Karwanów, d. małżeństwa Bożeny i Andrzeja Kosińskich, e. małżeństwa Magdaleny i Witolda Kowalcuków, 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%

### 3. Wskazanie posiadaczy wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne, wraz z opisem tych uprawnień.

Spółka nie emitowała papierów wartościowych dających specjalne uprawnienia kontrolne w stosunku do Instal Kraków S.A.

### 4. Wskazanie ograniczeń odnośnie do wykonywania prawa głosu.

Nie istnieją ograniczenia w zakresie wykonywania prawa głosu z akcji Spółki.

### 5. Wskazanie wszelkich ograniczeń dotyczących przenoszenia praw własności papierów wartościowych.

Nie istnieją ograniczenia w przenoszeniu praw własności papierów wartościowych Instal Kraków S.A.

### 6. Opis zasad dotyczących powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz ich uprawnień, w szczególności prawo do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji.

Walne Zgromadzenie Spółki powołuje Prezesa Zarządu oraz pozostałych członków Zarządu zgodnie ze Statutem oraz Regulaminem Walnego Zgromadzenia. Członkowie Zarządu lub cały Zarząd mogą być odwołani przez Walne Zgromadzenie przed upływem kadencji. Mandaty członków Zarządu wygasają najpóźniej z dniem

odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok obrotowy pełnienia funkcji członka Zarządu.

Jeżeli Zarząd jest wieloosobowy wszyscy jego członkowie są obowiązani i uprawnieni do wspólnego prowadzenia spraw Spółki. Prawo członka Zarządu do reprezentowania Spółki dotyczy wszystkich czynności sądowych i pozasądowych Spółki. Oświadczenia w imieniu Spółki składane są jednoosobowo przez Prezesa Zarządu lub wymagane jest współdziałanie dwóch członków Zarządu albo jednego członka Zarządu łącznie z prokurentem. Jeżeli Zarząd jest jednoosobowy, do składania oświadczeń w imieniu Spółki uprawniony jest członek Zarządu jednoosobowo lub dwóch prokurentów.

Organizację Zarządu Spółki, jego zakres działania oraz tryb odbywania posiedzeń i podejmowania uchwał określa Regulamin Zarządu Instal Kraków S.A. Posiedzenia Zarządu odbywają się stosownie do zaistniałych potrzeb. Posiedzenia Zarządu zwołuje Prezes Zarządu, a w czasie jego nieobecności wyznaczony przez niego inny członek Zarządu. W posiedzeniu Zarządu można uczestniczyć również przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Uchwały Zarządu zapadają zwykłą większością głosów. W przypadku równości głosów decyduje głos Prezesa Zarządu. Uchwały Zarządu mogą być powzięte, jeżeli wszyscy członkowie zostali prawidłowo zawiadomieni o posiedzeniu Zarządu. W głosowaniu nad uchwałami biorą udział wszyscy obecni członkowie Zarządu, chyba że charakter sprawy wymaga, zgodnie z przepisami prawa, wstrzymania się przez danego członka od udziału w jej rozstrzygnięciu. Zarząd może podejmować uchwały w trybie pisemnym obiegowym (kurenda) lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.

Pracą Zarządu kieruje Prezes Zarządu, a w przypadku jego nieobecności, wyznaczony przez niego zastępca.

Uchwały Zarządu wymagają w szczególności następujące sprawy:

- przyjęcie regulaminu organizacyjnego Spółki, w tym schematu organizacyjnego;
- tworzenie i likwidacja oddziałów, jednostek organizacyjnych;
- powołanie prokurenta;
- przyjęcie rocznych planów działalności, w tym planów inwestycyjnych, finansowych oraz strategicznych planów wieloletnich;
- zbycie lub nabycie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziałów w nieruchomości,
- sprawy, o których rozpatrzenie Zarząd zwraca się do Rady Nadzorczej lub Walnego Zgromadzenia,
- zwołanie Walnego Zgromadzenia;
- sprawozdania finansowe oraz z działalności Spółki;
- skonsolidowane sprawozdania finansowe;
- sprawy wymagające podjęcia uchwały zgodnie z przepisami prawa lub regulacjami wewnętrznymi Spółki;
- inne, co do których Zarząd uzna to za konieczne.

## **7. Opis zasad zmiany statutu Spółki.**

Zmiana statutu Spółki wymaga podjęcia w tej sprawie uchwały Walnego Zgromadzenia oraz wpisu do właściwego rejestru sądowego. Uchwały dotyczące zmiany statutu Spółki zapadają większością trzech czwartych głosów.

## **8. Sposób działania walnego zgromadzenia i jego zasadnicze uprawnienia oraz opis praw akcjonariuszy i sposobu ich wykonywania.**

Walne Zgromadzenie Spółki może być zwyczajne lub nadzwyczajne. Odbywa się w siedzibie Spółki lub w innym miejscu wskazanym przez podmiot zwołujący. Zwyczajne Walne Zgromadzenie odbywa się w ciągu 6 miesięcy od zakończenia każdego roku obrotowego.

Rada Nadzorcza ma prawo zwołania Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia, jeżeli Zarząd nie uczynił tego w ustawowym terminie oraz Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia, jeżeli zwołanie go uzna za wskazane.

Akcjonariusze posiadający co najmniej 5% kapitału zakładowego mogą żądać zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia, jak również umieszczenia poszczególnych spraw w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia. Akcjonariusze reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego Spółki mogą przed terminem Walnego Zgromadzenia zgłaszać Spółce na piśmie lub przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej projekty uchwał dotyczące spraw wprowadzonych do porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub spraw, które mają zostać wprowadzone do porządku obrad. Każdy z akcjonariuszy może podczas Walnego Zgromadzenia zgłaszać projekty uchwał dotyczące spraw wprowadzonych do porządku

obrad. W Walnym Zgromadzeniu akcjonariusze mogą uczestniczyć osobiście lub przez pełnomocników. Prawo uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu mają tylko osoby będące akcjonariuszami Spółki na szesnaście dni przed datą Walnego Zgromadzenia, tj. w dniu rejestracji uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu. Uprawnieni z akcji imiennych mają prawo uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu, jeżeli są wpisani do księgi akcyjnej Spółki w dniu rejestracji uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu.

Walne Zgromadzenie Spółki jest uprawnione do podejmowania uchwał bez względu na ilość akcji na nim reprezentowanych. Uchwały zapadają zwykłą większością głosów, chyba że Statut lub Kodeks spółek handlowych stanowi inaczej.

Do kompetencji Walnego Zgromadzenia Spółki należy, w szczególności:

- 1) rozpatrywanie i zatwierdzanie sprawozdania Zarządu z działalności Spółki i sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności,
- 2) rozpatrywanie i zatwierdzanie sprawozdania finansowego,
- 3) udzielanie absolutorium członkom organów Spółki z wykonania przez nich obowiązków,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie podziału zysku lub pokrycia strat, dnia ustalenia prawa do dywidendy oraz terminu jej wypłaty,
- 5) podejmowanie uchwał o wysokości odpisów na kapitał rezerwowy i kapitał zapasowy,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie podwyższenia lub obniżenia kapitału zakładowego,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie sposobu i warunków umorzenia akcji,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie emisji obligacji, w tym zamiennych,
- 9) powołanie i odwołanie członków Rady Nadzorczej,
- 10) zatwierdzanie regulaminu Rady Nadzorczej,
- 11) ustalanie zasad wynagradzania członków Rady Nadzorczej,
- 12) ustalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia,
- 13) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia i wydzierżawienia przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienia na nich ograniczonego prawa rzeczowego,
- 14) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia, likwidacji lub zbycia Spółki,
- 15) podejmowanie uchwał w innych sprawach wniesionych przez Radę Nadzorczą i Zarząd,
- 16) powoływanie i odwoływanie Zarządu Spółki lub poszczególnych jego członków.

Uchwały Walnego Zgromadzenia nie wymaga nabycie i zbycie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości.

## **9. Opis działania organów zarządzających, nadzorujących lub administrujących emitenta oraz ich komitetów, wraz ze wskazaniem składu osobowego tych organów i zmian, które w nich zaszły w ciągu ostatniego roku obrotowego.**

### **Zarząd**

Skład osobowy Zarządu Spółki w 2020 roku uległ zmianie.

Na dzień 01.01.2020 roku w jego skład wchodził:

- |                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Piotr Juszczak    | - Prezes Zarządu;  |
| Małgorzata Koziół | - Członek Zarządu; |
| Rafał Markiewicz  | - Członek Zarządu; |
| Rafał Rajtar      | - Członek Zarządu. |

W dniu 29.06.2020 roku Zarząd Spółki otrzymał informację o śmierci Pana Rafała Markiewicza.

W związku z powyższym na dzień 31.12.2020 roku w skład Zarządu Spółki wchodził:

- |                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Piotr Juszczak    | - Prezes Zarządu;  |
| Małgorzata Koziół | - Członek Zarządu; |
| Rafał Rajtar      | - Członek Zarządu. |

Zarząd składa się z 1 do 5 członków powoływanych na wspólną kadencję trzech lat.



Walne Zgromadzenie Spółki powołuje Prezesa Zarządu oraz pozostałych Członków Zarządu.

Członkowie Zarządu lub cały Zarząd mogą być odwołani przez Walne Zgromadzenie Spółki przed upływem kadencji.

Jeżeli Zarząd jest wieloosobowy wszyscy jego członkowie są obowiązani i uprawnieni do wspólnego prowadzenia spraw Spółki. Prawo Członka Zarządu do reprezentowania Spółki dotyczy wszystkich czynności sądowych i pozasądowych Spółki.

Uchwały Zarządu zapadają zwykłą większością głosów. W przypadku równości głosów decyduje głos Prezesa Zarządu. Uchwały Zarządu mogą być powzięte, jeżeli wszyscy członkowie zostali prawidłowo zawiadomieni o posiedzeniu Zarządu.

Wynagrodzenie Członków Zarządu ustala Rada Nadzorcza Spółki.

Do składania oświadczeń i podpisywania w imieniu Spółki upoważniony jest jednoosobowo Prezes Zarządu lub wymagane jest współdziałanie dwóch Członków Zarządu albo jednego Członka Zarządu łącznie z prokurentem.

Jeżeli Zarząd jest jednoosobowy do składania oświadczeń i podpisywania w imieniu Spółki uprawniony jest Członek Zarządu jednoosobowo lub dwóch prokurentów.

Prokury udziela Zarząd w drodze uchwały przyjętej jednomyślnie przez wszystkich Członków Zarządu, natomiast do odwołania Prokury uprawniony jest każdy z Członków Zarządu jednoosobowo.

Zarząd uchwała regulamin organizacyjny Spółki.

## **Rada Nadzorcza**

Skład osobowy Rady Nadzorczej Spółki w 2020 roku uległ zmianie. Na dzień 01.01.2020 roku w jej skład wchodził:

- Jacek Motyka - Przewodniczący Rady Nadzorczej;
- Jan Kurp - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej;
- Mariusz Andrzejewski - Członek Rady Nadzorczej;
- Wojciech Heydel - Członek Rady Nadzorczej;
- Grzegorz Pilch - Członek Rady Nadzorczej.

W dniu 22.08.2020 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Instal Kraków S.A. powołało Członków Rady Nadzorczej na kolejną kadencję.

W związku z powyższym w skład Rady Nadzorczej na dzień 31.12.2020 roku wchodził:

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

Rada Nadzorcza składa się z pięciu do siedmiu członków, wybieranych przez Walne Zgromadzenie na wspólną kadencję trzech lat. Liczbę członków Rady Nadzorczej określa Walne Zgromadzenie. Mandaty członków Rady Nadzorczej wygasają z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok obrotowy pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Przewodniczącego, Wiceprzewodniczącego i Sekretarza. Przewodniczący reprezentuje Radę Nadzorczą wobec pozostałych organów Spółki, organów nadzoru i innych osób. W przypadku nieobecności Przewodniczącego lub wynikającej z innych przyczyn niemożliwości pełnienia przez niego funkcji, zastępuje go Wiceprzewodniczący. Przewodniczący, a w razie jego nieobecności Wiceprzewodniczący, kieruje pracami Rady Nadzorczej, przewodniczy obradom, po otwarciu posiedzenia przedstawia i poddaje pod głosowanie porządek obrad, opracowany z uwzględnieniem planu pracy Rady Nadzorczej oraz wniosków o zwołanie posiedzenia i umieszczenia określonych spraw w porządku obrad, udziela głosu, zarządza głosowaniem i ogłasza jego wynik oraz zamyka posiedzenia. Rada Nadzorcza wykonuje swoje czynności kolegialnie, może jednak delegować swoich członków do samodzielnego wykonywania

poszczególnych czynności. Członkowie Rady Nadzorczej wykonują swe prawa i obowiązki członka Rady Nadzorczej tylko osobiście. Nie jest dopuszczalne przeniesienie praw i obowiązków na inne osoby, w tym ustanowienie zastępców członków Rady Nadzorczej lub ich pełnomocników.

Kompetencje Rady Nadzorczej wynikają w szczególności z powszechnie obowiązujących przepisów prawa, Statutu, Regulaminu i innych regulacji wewnętrznych Spółki oraz przyjętych do stosowania przez Spółkę zasad Dobrych Praktyk.

Posiedzenia Rady Nadzorczej odbywają się co najmniej raz na kwartał, w siedzibie Spółki, bądź w innym miejscu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, wskazanym w zawiadomieniu o zwołaniu posiedzenia. W posiedzeniu można uczestniczyć również przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Posiedzenia Rady Nadzorczej mogą odbywać się bez formalnego zwołania, jeżeli wszyscy członkowie Rady Nadzorczej są obecni i wyrażają zgodę na odbycie się posiedzenia i umieszczenie określonych spraw w porządku obrad.

Rada Nadzorcza podejmuje uchwały, jeżeli w posiedzeniu uczestniczy większość członków Rady Nadzorczej, a wszyscy członkowie zostali zaproszeni. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały większością głosów oddanych. Każdemu członkowi Rady Nadzorczej przysługuje jeden głos. W przypadku równej ilości głosów oddanych, głos decydujący ma Przewodniczący, a w razie jego nieobecności Wiceprzewodniczący. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały w trybie pisemnym obiegowym (kurenda) lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Uchwała jest ważna, gdy wszyscy członkowie Rady Nadzorczej zostali powiadomieni o treści projektu uchwały oraz co najmniej połowa członków Rady Nadzorczej wzięła udział w podejmowaniu uchwały.

Do kompetencji Rady Nadzorczej należy w szczególności:

- 1) badanie sprawozdania finansowego Spółki,
- 2) badanie sprawozdań Zarządu z działalności Spółki, opiniowanie wniosków Zarządu w sprawie podziału zysku i sposobu pokrycia strat, wysokości odpisów na fundusze;
- 3) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań z czynności o których mowa w punktach powyżej;
- 4) zawieszenie Zarządu lub Członka Zarządu w czynnościach;
- 5) reprezentowanie Spółki w umowach z Członkami Zarządu oraz w sporach z Członkami Zarządu;
- 6) nadzorowanie wykonania uchwał Walnego Zgromadzenia;
- 7) opiniowanie projektów uchwał Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy;
- 8) wybór biegłego rewidenta do badania sprawozdania finansowego Spółki;
- 9) ustalanie wynagrodzenia Członków Zarządu;
- 10) uchwalanie regulaminu pracy Zarząd;
- 11) badanie i zatwierdzanie sporządzonych przez Zarząd planów rocznych, wieloletnich i strategicznych Spółki oraz żądanie od Zarządu szczegółowych sprawozdań z wykonania tych planów;
- 12) wyrażenie na wniosek Zarządu, zgody na dokonanie transakcji nie objętych zatwierdzonymi na dany rok planami, a także przekraczających zatwierdzone plany, obejmujących zbycie, nabycie obciążenie oraz wydzierżawienie mienia, a także udzielenie pożyczki lub poręczenia, jeżeli łączna wartość transakcji z jednym podmiotem w danym roku przewyższy 5% wartości aktywów netto Spółki, według ostatniego bilansu;
- 13) wyrażenie na wniosek Zarządu zgody na nabycie i zbycie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości.

### **Komitet Audytu**

Skład Komitetu Audytu w 2020 roku uległ zmianie. Na dzień 01.01.2020 r. w skład Komitetu Audytu wchodził następujący członkowie Rady Nadzorczej: Mariusz Andrzejewski, Jacek Motyka, Grzegorz Pilch.

W dniu 22.08.2020 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki dokonało wyboru członków Rady Nadzorczej na kolejną kadencję. W dniu 14.09.2020 r. Rada Nadzorcza powołała następujących członków Komitetu Audytu: Mariusz Andrzejewski, Wojciech Heydel, Jacek Motyka.

W związku z powyższym, na dzień 31 grudnia 2020 r. skład Komitetu Audytu przedstawia się następująco:

- Mariusz Andrzejewski – Przewodniczący Komitetu Audytu,
- Wojciech Heydel – Członek Komitetu Audytu,
- Jacek Motyka – Członek Komitetu Audytu.

**Członkowie Komitetu Audytu spełniający ustawowe kryteria niezależności:**

W 2020 roku większość członków Komitetu Audytu spełniała kryteria niezależności w rozumieniu art. 129 ust. 3 i 4 Ustawy o biegłych rewidentach. Zgodnie ze złożonymi oświadczeniami, na dzień 01.01.2020 roku, były to następujące osoby: Mariusz Andrzejewski i Grzegorz Pilch, zaś na dzień 31.12.2020 r.: Mariusz Andrzejewski i Wojciech Heydel.

**Członkowie Komitetu Audytu posiadający wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych, ze wskazaniem sposobu ich nabycia:**

W składzie Komitetu Audytu na dzień 01.01.2020 r. wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych posiadali: Pan Grzegorz Pilch i Pan Mariusz Andrzejewski, zaś w jego składzie na dzień 31.12.2020 r.: Pan Mariusz Andrzejewski. Powyższe wynika z posiadanego przez wyżej wymienione osoby wykształcenia oraz doświadczenia zawodowego, uzyskanego w związku pełnionymi funkcjami i zakresem odpowiedzialności w spółkach publicznych.

**Pan Prof. UEK, dr hab. Mariusz Andrzejewski** posiada następujące wykształcenie i stopnie naukowe:

- Wykształcenie wyższe:

- 1993-1996 - Akademia Ekonomiczna w Krakowie, Wydział Zarządzania, mgr rachunkowości;
- 1990-1995 - Akademia Górniczo-Hutnicza w Krakowie, Wydział Elektrotechniki, Automatyki i Elektroniki, mgr inż. automatyki i robotyki, specjalność: sztuczna inteligencja,
- 1995 - 1997 - Akademia Górniczo-Hutnicza w Krakowie, Wydział Elektrotechniki, Automatyki i Elektroniki, mgr inż. informatyki,

- Stopień naukowy:

- **2013.04.08 – kolokwium habilitacyjne** i uchwała Rady Wydziału Finansów Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie o nadaniu stopnia naukowego doktora habilitowanego nauk ekonomicznych w dyscyplinie ekonomia za pracę habilitacyjną pt. **„Korygująca funkcja rewizji finansowej w systemie rachunkowości”**,
- **2001 – doktorat z zakresu nauk ekonomicznych**, Akademia Ekonomiczna w Krakowie, Wydział Ekonomii, Rozprawa doktorska: **„Wymagania w zakresie ujawniania informacji przez spółki giełdowe w Polsce na tle rozwiązań światowych”** ( doktorat zrealizowany w ramach grantu KBN, opublikowany przez Wydawnictwo Naukowe PWN w 2002 roku pt. **„Rachunkowość a ujawnianie informacji przez spółki giełdowe”**).

- Wykształcenie uzupełniające, dodatkowe uprawnienia:

1. Ministerstwo Skarbu Państwa – dyplom poświadczający złożenie z wynikiem pozytywnym egzaminów dla Kandydatów na Członków Rad Nadzorczych w Spółkach Skarbu Państwa przed Komisją Egzaminacyjną w dniu 1.08.1998 r.,
2. **Dyplom Biegłego Rewidenta nr 10496, czerwiec 2005 r.,**
3. **Arbiter Sądu Polubownego przy Komisji Nadzoru Finansowego (2007-2012).**

Przebieg kariery zawodowej Pana Mariusza Andrzejewskiego przedstawia się następująco:

- 10/2019 – nadal - Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie, dziekan Kolegium Ekonomii, Finansów i Prawa;
- 09/2016 - 09/2019 - Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie, dziekan Wydziału Finansów i Prawa;
- 03/2016 – nadal - Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie, kierownik Katedry Rachunkowości Finansowej;
- 03/2004 – nadal - Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie – profesor nadzwyczajny;
- 10/97 - 09/2003 - Wydział Zarządzania Akademii Górniczo-Hutniczej, asystent;
- 09/1998 - 02/1999 - Wyższa Szkoła Informatyki i Zarządzania w Rzeszowie asystent/wykładowca;

- 01/2000 - 09/2003 - TBS Złocię Sp. z o.o., członek zarządu ds. finansowych;
- 04/2005 - 12/2005 - Altair Sp. z o.o., prezes zarządu;
- 10/2003 - 09/2013 - Wyższa Szkoła Bankowości i Finansów w Bielsku, od 2004 roku, kierownik Katedry Bankowości i Finansów;
- 10/2013 - 09/2019 - Wyższa Szkoła Zarządzania i Bankowości w Krakowie; profesor nadzwyczajny
- 12/2005 - 4/2006 - Ministerstwo Finansów, podsekretarz stanu;

#### Praca w radach nadzorczych:

- 02/2016 – nadal – **przewodniczący Rady Nadzorczej PKP PLK SA (suma bilansowa ok. 60 mld zł, zatrudnienie ok. 39 tysięcy, program inwestycyjny na lata 2016 - 2020 – 67 mld zł), członek Komitetu Audytu w PKP PLK SA**
- **06/2017 – nadal – członek Rady Nadzorczej PKO BP SA**
- 01/2016 – 06/2017 i 07/2017 - nadal – wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej Tauron Sprzedaż Sp. z o.o. oraz od 07/2018 – 10/2018 był członkiem rady nadzorczej Tauron GZE Sp. z o.o. (unia personalna z Tauron Sprzedaż Sp. z o.o.)
- 06/2019 – nadal – członek Rady Nadzorczej INSTAL Kraków SA, spółka notowana na GPW w Warszawie, członek, a następnie Przewodniczący Komitetu Audytu,
- 11/2016 – 12/2017 – członek, a następnie Przewodniczący Rady Nadzorczej AWSA Holland II B.V
- 05/2006 – 01/2008 – członek Rady Nadzorczej Kombinatu Koksochemicznego Zabrze SA (nadzór nad budową nowej koksowni – ok. 400 mln zł),
- 06/2006 – 11/2007 – członek Rady Nadzorczej Zakładów Chemicznych Alwernia SA,
- 01/2007 – 09/2008 – Przewodniczący Rady Nadzorczej w Północ Nieruchomości SA (spółka notowana na New Connect),
- 02/2007 – 09/2008 – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej PolRest SA,
- 01/2008 – 09/2008 – Przewodniczący Rady Nadzorczej Media Nieruchomości SA,
- 09/2008 – nadal - Przewodniczący Rady Nadzorczej Firmy Audytorskiej Interfin Sp. z o.o.
- 01/2010 – 01/2016 - Przewodniczący Rady Nadzorczej Przedsiębiorstwa Inżynierii Miejskiej Sp. z o.o. w Czechowicach – Działoszycach (nadzór nad projektem unijnym rozbudowy infrastruktury wodnej i kanalizacyjnej – 200 mln zł).

**Pan Grzegorz Pilch** ukończył z tytułem magistra studia na Wydziale Zarządzania Akademii Ekonomicznej w Krakowie, **kierunek: Rachunkowość** oraz posiada licencję maklera papierów wartościowych i licencję maklera giełdowego. Poza wykształceniem zdobytym na kierunku: Rachunkowość Akademii Ekonomicznej w Krakowie, w ramach pełnionych funkcji w zarządach spółek publicznych (nieprzerwanie od 1999 r.) jest współodpowiedzialny za przygotowywanie sprawozdań finansowych zgodnie z przepisami Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej oraz ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tj. Dz. U. z 2018, poz. 395). Przebieg jego kariery zawodowej przedstawia się następująco:

- 2008 - 2020 Vistula Group S.A. – kolejno jako Wiceprezes Zarządu, następnie od 10.2009 roku Prezes Zarządu;
- 2001 – 2008 Alma Market S.A. – Wiceprezes Zarządu, Dyrektor Zarządzający;
- 1999 – 2001 Alma Market S.A. – Członek Zarządu, Dyrektor Operacyjny;
- 1993 – 1999 Dom Maklerski Penetrator S.A. – kolejno na stanowiskach asystenta maklera, maklera, zastępcy kierownika działu operacyjnego, kierownika działu operacyjnego, zastępcy dyrektora Biura Maklerskiego w Krakowie.
- W okresie ostatnich 5 lat, pełnił funkcje w organach nadzorczych w następujących spółkach, oprócz Instal Kraków S.A., w InPost S.A. – Członek Rady Nadzorczej, W.KRUK S.A. – Członek Rady Nadzorczej i DCG S.A. – Członek Rady Nadzorczej.

#### Członkowie Komitetu Audytu posiadający wiedzę i umiejętności z zakresu branży, w której działa Spółka, ze wskazaniem sposobu ich nabycia:

**Pan Jacek Motyka** posiada wiedzę i umiejętności z zakresu branży, w której działa Spółka. Powyższe wynika z posiadanego przez niego wykształcenia oraz doświadczenia zawodowego, uzyskanego w związku pełnionymi funkcjami i zakresem odpowiedzialności w Spółce. Ukończył z tytułem magistra inżyniera studia na Wydziale Inżynierii Sanitarnej i Wodnej Politechniki Krakowskiej, kierunek: Budownictwo Sanitarne-zaopatrzenie w wodę i unieszkodliwianie ścieków i odpadów. Przebieg jego kariery zawodowej przedstawia się następująco:

- od 2018 emerytura

- od 2014 El-decor – Dyrektor ds. Sprzedaży,
- od 2011 CMN HART Sp. J – Dyrektor ds. Sprzedaży,
- 2002 – 2010 Instal Kraków – Z-ca Dyr. d/s Marketingu,
- 1992 – 2002 Instal Kraków – Kierownik Zarządu Robót,
- 1988 – 1992 Instal Kraków – Z-ca Kierownika Zarządu Robót ds. technicznych,
- 1985 – 1988 Instal Kraków – Kierownik zespołu budów,
- 1983 – 1985 Instal Kraków – Starszy mistrz budowy,
- 1981 – 1983 Instal Kraków – Kierownik obiektu,
- 1979 – 1981 Instal Kraków – Starszy mistrz budowy,
- 1978 – 1979 Instal Kraków – Inspektor w dziale projektów i organizacji robót.

**Pan Wojciech Heydel** posiada następujące wykształcenie i doświadczenie.

Ukończył z tytułem magistra studia na Politechnice Śląskiej w roku 1985, na Wydziale Transportu Samochodowego, specjalizacja: silniki spalinowe oraz Executive Program na University of Michigan – USA. Posiada wiedzę i ponad trzydzieści lat doświadczenia na stanowiskach zarządczych w podmiotach polskich i zagranicznych oraz wielu Radach Nadzorczych polskich spółek giełdowych i zagranicznych, gdzie był bezpośrednio i pośrednio odpowiedzialny za przygotowanie sprawozdań finansowych. Przebieg jego kariery zawodowej przedstawia się następująco:

- 1990 - 2004 BP Polska /BP International - 8 lat w Zarządzie BP Polska, w tym 4 lata jako Prezes Zarządu,
- 2004 - 2008 PKN Orlen S.A., - Vice Prezes i Prezes Zarządu,
- 2010 - 2012 Ruch S.A. – Prezes Zarządu,
- 2012 - 2018 Kogeneracja S.A - Prezes Zarządu,

Ponadto pełnił funkcję jako Członek Rady Nadzorczej w następujących spółkach: Orlen Gaz sp. z o.o., Orlen Oil sp. z o.o., Benzina S.A, Mazekai Nafta, Polkomtel S.A 07/08, Rawplug S.A 2012/2017, Equus S.A. 2009/10, Elektrotim S.A 2016/19 (w tym pełnił funkcję Przewodniczącego Komitetu Audytu), OT Logistics S.A (nadal, w tym jako członek Komitetu Audytu).

### **Zasady działania Komitetu Audytu**

Komitet Audytu („Komitet”) powoływany jest przez Radę Nadzorczą spośród jej członków, w drodze uchwały. Przewodniczącego Komitetu, spośród swoich członków, wybiera w drodze uchwały Komitet Audytu. Komitet składa się z co najmniej trzech członków.

Posiedzenia Komitetu odbywają się co najmniej raz na kwartał i zwoływane są przez Przewodniczącego Komitetu. Uchwały Komitetu podejmowane są zwykłą większością głosów. W przypadku równej liczby głosów, decydujący jest głos Przewodniczącego. Uchwały Komitetu uznaje się za prawnie skuteczne pod warunkiem, że w posiedzeniu udział brała przynajmniej połowa jego członków. Komitet Audytu może podejmować uchwały bez formalnego zwołania posiedzenia, jeżeli wszyscy jego członkowie są obecni na posiedzeniu i nie zgłoszą sprzeciwu co do porządku obrad. Komitet może także podejmować uchwały na piśmie lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Przewodniczący Komitetu przesyła do Członków Komitetu projekty uchwał do podjęcia, określając termin do zajęcia stanowiska. Członkowie Komitetu wykonują swe prawa i obowiązki tylko osobiście.

Do kompetencji Komitetu Audytu należy, w szczególności:

- 1) monitorowanie procesu sprawozdawczości finansowej;
- 2) monitorowanie skuteczności systemów kontroli wewnętrznej, audytu wewnętrznego oraz zarządzania ryzykiem;
- 3) monitorowanie wykonywania czynności rewizji finansowej;
- 4) monitorowanie niezależności biegłego rewidenta i firmy audytorskiej.

Ponadto, wykonując swoje zadania, Komitet Audytu zapoznaje się z pisemnymi informacjami firmy audytorskiej o istotnych kwestiach dotyczących czynności rewizji finansowej, w tym w szczególności o znaczących nieprawidłowościach systemu kontroli wewnętrznej jednostki w odniesieniu do procesu sprawozdawczości finansowej, zagrożeniach niezależności firmy audytorskiej oraz czynnościach zastosowanych w celu ograniczenia tych zagrożeń. Dodatkowo w ramach wykonywania zadań Komitet Audytu dokonuje bieżącej oceny sytuacji finansowej Spółki ze szczególnym uwzględnieniem jej zdolności do realizowania zobowiązań finansowych oraz ryzyk z tym związanych.



**Wskazanie, czy na rzecz Spółki były świadczone przez firmę audytorską badającą jego sprawozdanie finansowe usługi niebędące badaniem.**

W okresie sprawozdawczym nie były świadczone przez firmę audytorską usługi (w tym dozwolone) niebędące badaniem.

**Wskazanie głównych założeń opracowanej polityki wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzania badania oraz polityki świadczenia przez firmę audytorską przeprowadzającą badanie, przez podmioty powiązane z tą firmą audytorską oraz przez członka sieci firmy audytorskiej dozwolonych usług niebędących**

Wybór firmy audytorskiej do przeprowadzenia badania dokonywany jest przez Radę Nadzorczą, po zapoznaniu się z rekomendacją Komitetu Audytu. Przy wyborze firmy audytorskiej Komitet Audytu oraz Rada Nadzorcza Spółki zwracają szczególną uwagę na konieczność zachowania niezależności firmy audytorskiej oraz biegłego rewidenta. Rekomendacja Komitetu Audytu sporządzana jest w następstwie przeprowadzonej procedury przetargowej, którą Spółka organizuje zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Przygotowana dla zaproszonych firm audytorskich dokumentacja przetargowa zawiera przejrzyste i niedyskryminujące kryteria wyboru służące ocenie ofert. Kontrola niezależności firmy audytorskiej i biegłego rewidenta jest dokonywana na każdym etapie procedury wyboru firmy audytorskiej do badania i przeglądu sprawozdań finansowych. Przedstawiając rekomendację Radzie Nadzorczej, Komitet Audytu uwzględnia zakres usług wykonywanych przez biegłego rewidenta oraz firmę audytorską w okresie ostatnich dwóch lat poprzedzających wybór firmy audytorskiej. Wybór firmy audytorskiej jest dokonywany z uwzględnieniem jej doświadczenia w zakresie ustawowego badania sprawozdań finansowych jednostek zainteresowania publicznego, w tym spółek notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych, oraz badaniu sprawozdań finansowych jednostek o podobnym profilu działalności, a nadto przy uwzględnieniu zaproponowanego przez podmiot uprawniony wynagrodzenia oraz ilości osób dostępnych do przeprowadzenia badania. Wybór firmy audytorskiej jest przeprowadzony z uwzględnieniem zasady rotacji firmy audytorskiej oraz kluczowego biegłego rewidenta. Pierwsza umowa o badanie sprawozdania finansowego oraz sprawozdania skonsolidowanego jest zawierana na okres nie krótszy niż dwa lata z możliwością przedłużenia na kolejne okresy z uwzględnieniem wynikających z przepisów prawa zasad rotacji firmy audytorskiej oraz biegłego rewidenta. Zakazane jest wprowadzanie jakichkolwiek klauzul umownych, które nakazywałyby Radzie Nadzorczej Spółki wybór firmy audytorskiej spośród określonej kategorii lub wykazu podmiotów uprawnionych do badania.

Biegły rewident lub firma audytorska przeprowadzający ustawowe badania sprawozdań Spółki lub podmiot powiązany z firmą audytorską ani żaden z członków sieci, do której należy biegły rewident lub firma audytorska, nie świadczą bezpośrednio ani pośrednio na rzecz Spółki, ani jednostek powiązanych, żadnych zabronionych usług, w szczególności niebędących badaniem sprawozdań finansowych ani czynnościami rewizji finansowych. Świadczenie dozwolonych usług niebędących badaniem, możliwe jest jedynie w zakresie niezwiązanym z polityką podatkową Spółki, po przeprowadzeniu przez Komitet Audytu oceny zagrożeń oraz zabezpieczeń niezależności, o których mowa w przepisach prawa i wyrażeniu przez Komitet zgody na świadczenie tych usług.

**Wskazanie, czy rekomendacja dotycząca wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzenia badania spełniała obowiązujące warunki oraz czy została sporządzona w następstwie zorganizowanej przez Spółkę procedury wyboru spełniającej obowiązujące kryteria.**

W dniu 29.05.2020 roku Rada Nadzorcza Instal Kraków S.A. podjęła decyzję o przedłużeniu umowy z dnia 08.05.2018 roku o badanie ustawowe sprawozdań finansowych Spółki i Grupy Kapitałowej z firmą audytorską – spółką PRO AUDIT Kancelaria Biegłych Rewidentów Spółka z o.o. z siedzibą w Krakowie, ul. E. Wasilewskiego 20, wpisaną na listę firm audytorskich pod numerem ewidencyjnym 2696 i objęciu jej zakresem przeglądu jednostkowego półrocznego sprawozdania finansowego Spółki oraz przeglądu skonsolidowanego półrocznego sprawozdania finansowego Grupy za pierwsze półrocze 2020, 2021 i 2022 roku, a także badania

jednostkowego rocznego sprawozdania finansowego Spółki oraz badania skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego Grupy za 2020, 2021 i 2022 rok. Rekomendacja dotycząca wyboru w 2018 r. wyżej wymienionej firmy audytorskiej do przeprowadzenia badania spełniała obowiązujące warunki i została sporządzona w następstwie zorganizowanej przez Spółkę procedury wyboru spełniającej obowiązujące kryteria.

### Liczba odbytych posiedzeń Komitetu Audytu

W okresie sprawozdawczym Komitet Audytu odbył 5 posiedzeń.

### 10. Opis polityki różnorodności stosowanej do organów administrujących, zarządzających i nadzorujących emitenta w odniesieniu do aspektów takich jak na przykład wiek, płeć lub wykształcenie i doświadczenie zawodowe, celów tej polityki różnorodności, sposobu jej realizacji oraz skutków w danym okresie sprawozdawczym; jeżeli emitent nie stosuje takiej polityki, zawiera w oświadczeniu wyjaśnienie takiej decyzji.

Spółka ceni i szanuje różnorodność swoich pracowników, upatrując w niej źródła rozwoju i zdobycia przewagi konkurencyjnej. Kwestie związane z różnorodnością i zasadą równego traktowania regulują w Spółce przede wszystkim dokumenty:

- Kodeks Etyki Grupy Kapitałowej Instal Kraków S.A.,
- Polityka Poszanowania Praw Człowieka Instal Kraków S.A.

Podstawowe zasady przyjęte w powyższych regulacjach to: zasada równego traktowania oraz zakazu dyskryminacji ze względu na rasę, płeć, orientację seksualną, wiek, czy jakiegokolwiek inne różnice, równego dostępu do szkoleń i awansu, obiektywnych kryteriów wynagradzania i premiowania, otwartej komunikacji, sprzeciwiania się prześladowaniu, mobbingowi, czy molestowaniu, w tym seksualnemu, oraz zasada budowania środowiska pracy, w którym każda zatrudniona osoba czuje się szanowana i doceniona, a przez to bardziej zaangażowana i kreatywna. Spółka zapoznaje wszystkich nowo zatrudnianych pracowników z w/w regulacjami i obowiązkiem ich przestrzegania.

Zasady te Spółka stara się chronić także w swoich relacjach z dostawcami towarów/usług. W 2018 roku wprowadziła do umów zawieranych z dostawcami towarów/usług klauzulę zobowiązującą te podmioty do przestrzegania i stosowania standardów etycznych przyjętych przez Spółkę w Kodeksie Etyki.

W skład Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki wchodzi osoby ze zróżnicowanym wykształceniem, w różnym wieku oraz o różnorodnym doświadczeniu zawodowym. W skład Zarządu wchodzi osoby obu płci.

Również przy obsadzie stanowisk, zwłaszcza dyrektorskich i kierowniczych, Spółka dąży do zapewnienia wszechstronności i różnorodności, szczególnie pod względem aspektu płci, wieku, doświadczenia zawodowego oraz kierunków wykształcenia. Decydujące znaczenie mają właściwe kwalifikacje oraz merytoryczne przygotowanie do pełnionej funkcji.

Tabela 19. Różnorodność w organach Spółki oraz na stanowiskach dyrektorskich i kierowniczych na dzień 31.12.2020 roku

	Kobiety	Mężczyźni	Wiek poniżej 30 lat	Wiek 30-50 lat	Wiek powyżej 50 lat	Staż* pracy poniżej 10 lat	Staż* pracy 10- 20 lat	Staż* pracy powyżej 20 lat
Rada Nadzorcza	0	5	0	2	3	0	1	4
Zarząd	1	2	0	2	1	0	1	2
Stanowiska dyrektorskie	7	10	0	13	4	0	11	6
Stanowiska kierownicze	12	48	3	32	25	10	15	35

*\* Ogólny staż pracy*

Działalność Spółki oparta na powyższych zasadach pozwala wzmocnić wizerunek Spółki jako rzetelnego pracodawcy, pozyskiwać młodych, utalentowanych pracowników, utrzymać stały zespół kluczowych pracowników średniego i wyższego szczebla, lepiej rozumieć potrzeby klientów, tworzyć pozytywną atmosferę pracy, sprzyjającą większemu zaangażowaniu i kreatywności po stronie pracowników, a w konsekwencji osiągać dobre wyniki finansowe.

Biorąc pod uwagę, iż działalność Spółki w dużym stopniu uzależniona jest od wiedzy, kompetencji, kreatywności i zaangażowania pracowników, ryzykiem Spółki w tym obszarze jest:

- utrata kompetentnych pracowników;
- niepozyskanie utalentowanych kandydatów, atrakcyjnych dla Spółki z punktu widzenia realizacji jej celów rozwojowych;
- niski poziom motywacji, zaangażowania i efektywności po stronie pracowników (rutynowość działań);
- brak wymiany wiedzy i doświadczeń pomiędzy pracownikami.

Konsekwencją zaistnienia powyższych zdarzeń może być:

- odpowiedzialność odszkodowawcza Spółki;
- pogorszenie wizerunku Spółki wśród pracowników, kandydatów do pracy, partnerów biznesowych i pozostałych interesariuszy;
- brak możliwości szybkiego reagowania na zmieniające się warunki rynkowe i oczekiwania klientów.

Spółka zarządza powyższymi ryzykami poprzez stosowanie procedur zawartych w Kodeksie Etyki oraz Polityce Poszanowania Praw Człowieka. W Spółce powołany został Zespół ds. Etyki odpowiedzialny między innymi za monitorowanie przestrzegania w Spółce zasady poszanowania różnorodności, godności osobistej i niedyskryminacji. Ponadto obowiązuje sformalizowany system zgłaszania skarg, szczegółowo opisany w części S.7. Sprawozdania. Spółka stawia przed pracownikami zatrudnionymi na stanowiskach dyrektorskich i kierowniczych wymóg umiejętności zarządzania zróżnicowanym zespołem, w szczególności umiejętnego wykorzystywania różnic poprzez łączenie wiedzy, doświadczenia, osobowości, czy zdolności pracowników, w celu sprawnego i efektywnego wykonywania zadań i przezwycięzania trudności.

Sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki do publikacji dnia 26.03.2021 roku.

**Podpisy Członków Zarządu**

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