

2026

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

Sprawozdanie Zarządu z działalności Instal Kraków S.A. w I półroczu 2026 roku

1. Informacje o emitencie

1.1. Nazwa (firma) i siedziba

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

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

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

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

Podstawowym przedmiotem działalności emitenta według PKD są Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych (PKD 41).

1.3. Wskazanie branży według klasyfikacji przyjętej przez dany rynek

Zgodnie z podziałem sektorowym stosowanym przez GPW, Spółka zaliczana jest do sektora Budownictwo przemysłowe. Podstawowymi segmentami działalności Instal Kraków S.A. są usługi budowlano-montażowe w zakresie instalacji przemysłowych i budowlanych, działalność deweloperska oraz usługi w zakresie montażu instalacji technologicznych.

2. Organizacja Grupy Kapitałowej Instal Kraków S.A.

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

- Instal Kraków Spółka Akcyjna z siedzibą w Krakowie, ul. K. Brandla 1 – jednostka dominująca;
- Frapol Spółka z o.o. z siedzibą w Krakowie, ulica Mierzeja Wiślana 8 – podmiot zależny.

Jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej emitenta objęte konsolidacją:

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

3. Zmiany w składzie osób zarządzających i nadzorujących w I półroczu 2026 roku

3.1. Zarząd

Skład osobowy Zarządu Spółki nie uległ zmianie w I półroczu 2026 roku.

Na dzień 30.06.2026 roku w skład Zarządu wchodził:

- Piotr Juszczak - Prezes Zarządu;
- Tobiasz Burkot - Członek Zarządu;
- Małgorzata Kozioł - Członek Zarządu;
- Paweł Ożga - Członek Zarządu.

3.2. Rada Nadzorcza

Skład osobowy Rady Nadzorczej Spółki nie uległ zmianie w I półroczu 2026 roku.

Na dzień 30.06.2026 roku w skład Rady Nadzorczej wchodził:

- Mariusz Andrzejewski - Przewodniczący Rady Nadzorczej;
- Jacek Motyka - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej;

- Grzegorz Pilch - Sekretarz Rady Nadzorczej;
- Wojciech Heydel - Członek Rady Nadzorczej;
- Seweryn Kubicki - Członek Rady Nadzorczej.

4. Działalność gospodarcza emitenta

4.1. Wybrane dane finansowe

Tabela 1. Wybrane dane finansowe (dane w tys. zł)

Wybrane dane finansowe	od 01.01.2025 do 30.06.2025	od 01.01.2026 do 30.06.2026	I półrocze 2026/ I półrocze 2025
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	104 916	86 459	82,4%
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	18 279	16 987	92,9%
EBITDA	19 290	17 887	92,7%
Zysk (strata) brutto	19 054	18 480	97,0%
Zysk (strata) netto	15 306	14 933	97,6%
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-20 396	14 007	-68,7%
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	13 781	-6 891	-50,0%
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	664	-484	-72,9%
Przepływy pieniężne netto, razem	-5 951	6 632	-111,4%
	30.06.2025	30.06.2026	30.06.2026/ 30.06.2025
Aktywa, razem	429 320	451 857	105,2%
Aktywa trwałe	237 062	244 090	103,0%
Aktywa obrotowe	192 088	207 538	108,0%
Zapasy	153 084	150 184	98,1%
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	24 426	16 136	66,1%
Krótkoterminowe aktywa finansowe	0	12 972	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	2 701	18 670	691,2%
Kapitał własny ogółem	339 337	362 048	106,7%
Zobowiązania długoterminowe	18 357	20 514	111,8%
Zobowiązania krótkoterminowe	71 626	69 294	96,7%

W I półroczu 2026 roku przychody ze sprzedaży netto Spółki wyniosły 86.459 tys. zł i były niższe w porównaniu do I półrocza 2025 roku o 17,6% (-18.457 tys. zł).

Najwyższy poziom przychodów, podobnie jak w analogicznym okresie roku poprzedniego, został osiągnięty w Segmencie deweloperskim, który w I półroczu 2026 roku wygenerował przychody w wysokości 54.808 tys. zł, wobec 61.272 tys. zł w I półroczu 2025 roku, co oznacza spadek o 10,6% (-6.464 tys. zł).

Segment budowlano-montażowy odnotował spadek przychodów do poziomu 10.877 tys. zł, wobec 17.455 tys. zł w analogicznym okresie roku poprzedniego, tj. o 37,7% (-6.578 tys. zł).

W Segmencie zagranicznym przychody ze sprzedaży wyniosły 14.950 tys. zł i były niższe o 4.440 tys. zł (-22,9%) za 2025 roku, kiedy wyniosły 19.390 tys. zł.

Przychody w Segmencie najmu wzrosły natomiast do poziomu 5.711 tys. zł, wobec 5.201 tys. zł w I półroczu 2025 roku, co oznacza wzrost o 9,8% (+510 tys. zł).

W I półroczu 2026 roku Spółka osiągnęła zysk z działalności operacyjnej w wysokości 16.987 tys. zł, co oznacza spadek o 7,1% (-1.292 tys. zł) w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego. Wynik EBITDA wyniósł 17.887 tys. zł i był niższy o 7,3% (-1.403 tys. zł) wobec I półrocza 2025 roku.

Pomimo niższych przychodów Spółka utrzymała wysoki poziom rentowności. Zysk brutto w I półroczu 2026 roku wyniósł 18.480 tys. zł, co oznacza spadek o 3,0% (-574 tys. zł) rok do roku. Zysk netto osiągnął poziom 14.933 tys. zł, tj. był niższy jedynie o 2,4% (-373 tys. zł) w porównaniu do I półrocza 2025 roku.

Na dzień 30 czerwca 2026 roku suma aktywów Spółki wyniosła 451.857 tys. zł była wyższa o 22.537 tys. zł (+5,2%) w porównaniu do stanu na dzień 30 czerwca 2025 roku. Wzrost aktywów wynikał przede wszystkim ze zwiększenia poziomu aktywów obrotowych, które wzrosły do 207.538 tys. zł (+8,0% r/r), przy jednoczesnym wzroście aktywów trwałych do 244.090 tys. zł (+3,0% r/r).

W strukturze aktywów obrotowych zapasy utrzymały się na zbliżonym poziomie i wyniosły 150.184 tys. zł (-1,9% r/r). Istotnemu zmniejszeniu uległy należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności, które wyniosły 16.136 tys. zł, tj. o 33,9% mniej niż rok wcześniej. Jednocześnie Spółka zwiększyła poziom środków pieniężnych i ich ekwiwalentów do 18.670 tys. zł wobec 2.701 tys. zł na dzień 30 czerwca 2025 roku.

Kapitał własny ogółem na dzień 30 czerwca 2026 roku wyniósł 362.048 tys. zł i wzrósł o 6,7% w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego. Zobowiązania długoterminowe zwiększyły się do 20.514 tys. zł (+11,8% r/r), natomiast zobowiązania krótkoterminowe spadły do 69.294 tys. zł (-3,3% r/r).

4.2. Podstawowe wskaźniki finansowe.

Tabela 2. Wskaźniki rentowności

Wskaźnik (KPI)	Treść ekonomiczna	od 01.01.2025 do 30.06.2025	od 01.01.2026 do 30.06.2026
Rentowność sprzedaży netto (ROSn)	wynik finansowy netto / przychody netto ze sprzedaży produktów i towarów * 100%	14,59%	17,27%
Rentowność majątku (ROA)	wynik finansowy netto / aktywa ogółem * 100%	3,57%	3,30%
Rentowność kapitału własnego (ROE)	wynik finansowy netto / kapitał własny * 100%	4,47%	4,09%

W I półroczu 2026 roku, pomimo spadku przychodów ze sprzedaży oraz niewielkiego obniżenia poziomu zysku netto, Spółka utrzymała wysoką efektywność działalności operacyjnej, co znalazło odzwierciedlenie w poprawie wskaźnika rentowności sprzedaży netto.

Wskaźnik rentowności sprzedaży netto (ROSn) wzrósł z poziomu 14,59% w I półroczu 2025 roku do 17,27% w I półroczu 2026 roku, co oznacza poprawę o 2,68 p.p. Wzrost tego wskaźnika wynikał z niższej dynamiki spadku wyniku netto w stosunku do spadku przychodów ze sprzedaży.

Wskaźnik rentowności majątku (ROA) wyniósł na koniec I półrocza 2026 roku 3,30% wobec 3,57% w analogicznym okresie roku poprzedniego. Spadek wskaźnika o 7,3% był konsekwencją wzrostu wartości aktywów ogółem przy jednoczesnym niewielkim obniżeniu poziomu osiągniętego zysku netto.

Wskaźnik rentowności kapitału własnego (ROE) ukształtował się na poziomie 4,09% wobec 4,47% na koniec I półrocza 2025 roku. Spadek o 8,6% wynikał ze wzrostu wartości kapitału własnego przy jednoczesnym utrzymaniu zysku netto na poziomie zbliżonym do roku poprzedniego.

Tabela 3. Wskaźniki płynności

Wskaźnik (KPI)	Treść ekonomiczna	30.06.2025	30.06.2026
Wskaźnik płynności I (płynność bieżąca)	aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe	2,68	3,00

Wskaźnik płynności II (płynność szybka)	(aktywa obrotowe – zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe	0,54	0,83
Wskaźnik płynności III (płynność gotówkowa)	(krótkoterminowe aktywa finansowe + środki pieniężne i ich ekwiwalenty) / zobowiązania krótkoterminowe	0,04	0,46

W I półroczu 2026 roku wskaźniki płynności Spółki uległy poprawie we wszystkich analizowanych obszarach.

Wskaźnik płynności bieżącej wzrósł z poziomu 2,68 na dzień 30 czerwca 2025 roku do 3,00 na dzień 30 czerwca 2026 roku. Wzrost wskaźnika wynikał ze zwiększenia poziomu aktywów obrotowych przy jednoczesnym spadku zobowiązań krótkoterminowych.

Wskaźnik płynności szybkiej zwiększył się z poziomu 0,54 do 0,83, co oznacza poprawę zdolności Spółki do regulowania zobowiązań krótkoterminowych aktywami o wysokim stopniu płynności, z wyłączeniem zapasów.

Największą poprawę odnotowano w zakresie wskaźnika płynności gotówkowej, który wzrósł z poziomu 0,04 na dzień 30 czerwca 2025 roku do 0,46 na dzień 30 czerwca 2026 roku. Zmiana ta była związana przede wszystkim ze znaczącym wzrostem stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów oraz poziomem krótkoterminowych aktywów finansowych.

Wzrost wszystkich analizowanych wskaźników płynności wskazuje na poprawę bieżącej sytuacji finansowej Spółki oraz zwiększenie zdolności do terminowego regulowania zobowiązań krótkoterminowych.

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

5.1. Ryzyko regulacyjne

Jednym z istotnych ryzyk identyfikowanych przez Spółkę jest ryzyko regulacyjne, związane między innymi ze zmianami w przepisach prawa. Spółka została utworzona i działa w systemie prawa polskiego oraz prawodawstwa UE. Zmiany przepisów, w szczególności w obszarze dotyczącym prowadzonej przez Spółkę działalności operacyjnej, prawa pracy i ubezpieczeń społecznych, podatkowego, korporacyjnego, zamówień publicznych i nieruchomości, mają znaczący wpływ na jej funkcjonowanie i 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 w obszarze organizacyjnym, infrastrukturalnym i technologicznym. Nadto, w przypadku pojawiających się niejednoznaczności lub niespójności pomiędzy przepisami prawa krajowego i prawa Unii Europejskiej, a wskutek tego także rozbieżności w orzecznictwie sądowym, Spółka może być narażona na wątpliwości interpretacyjne, niekorzystne orzecznictwo sądów powszechnych i decyzje organów administracyjnych. Wszelkie istotne zmiany w przepisach prawnych dotyczących Spółki, jej klientów i kontrahentów oraz zmiany w ich wykładni mogą mieć bezpośredni, istotny wpływ na jej działalność.

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

5.2. Ryzyko utraty kluczowych menadżerów i pracowników

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

5.3. Ryzyko niewłaściwej wyceny przedmiotu umowy

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

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

Ryzyko wzrostu cen podstawowych surowców/materiałów/usług budowlanych w związku z przewidywanym wzrostem inflacji bazowej szczególnie energochłonnych materiałów może wpływać na obniżenie rentowności inwestycji i marży, a w konsekwencji nawet na stratę z działalności w danym obszarze rynku. Dywersyfikacja działalności, zabezpieczenie cen głównych materiałów i usług pod dany projekt lub inwestycję, odpowiednio zawarte umowy z podwykonawcami oraz generalnymi wykonawcami mają na celu mitygację tego ryzyka.

5.5. Ryzyko systemów informatycznych

Ryzyko systemów informatycznych związane jest z potencjalną utratą lub wyciekami danych przedsiębiorstwa, czasowym ograniczeniem działalności Spółki w obszarach wymagających dostępu do systemów oraz koniecznością zmiany dostawcy systemu. Szyfrowanie danych, zabezpieczenia sprzętowe i oprogramowania oraz dywersyfikacja stosowanych rozwiązań informatycznych powoduje, że prawdopodobieństwo materializacji tego ryzyka jest niskie, a jego potencjalny skutek Spółka ocenia jako wysoki.

5.6. Ryzyko związane z bezpieczeństwem i higieną pracy

Zagrożenia związane z bezpieczeństwem i higieną pracy mogą skutkować utratą zdrowia lub życia, roszczeniami odszkodowawczymi oraz utratą dobrego wizerunku. System Zarządzania BHP w ramach Zintegrowanego Systemu Zarządzania Spółki, zgodny z wymaganiami normy PN-EN-18001:2004, stosowanie zasad obowiązującej w Spółce polityki BHP opartej o przedmiotowy system, postępowanie zgodnie z przyjętymi procedurami, podejmowanie określonych w nich działań, w tym kontroli na realizowanych budowach, edukacji pracowników, stosowanie środków ochrony osobistej oraz audyty i działania korygujące powodują, że prawdopodobieństwo materializacji tego ryzyka jest niewielkie, aczkolwiek Spółka ocenia potencjalny skutek jako wysoki.

5.7. Ryzyko płynności

Spółka częściowo finansuje bieżącą działalność w ramach posiadanego limitu kredytowego wielocelowego w rachunku bieżącym z limitem 53 mln zł (w tym do 1,5 mln euro do wykorzystania przez oddział niemiecki) oraz kredytu obrotowego odnawialnego w wysokości 15 mln zł. Według stanu na dzień 30.06.2026 roku łączne zadłużenie kredytowe Spółki wyniosło 77 tys. zł.

Z kredytami, w przypadku ich zaciągnięcia, wiąże się konieczność ustanowienia zabezpieczeń. Przy rosnącym zadłużeniu kredytowym opartym o zabezpieczenia rzeczowe może nastąpić bariera w postaci niedostatecznego majątku, który może być postawiony w tym celu do dyspozycji banków, co może utrudniać uzyskanie nowego finansowania.

5.8. Ryzyko stopy procentowej

Ryzyko zmiany rynkowych stóp procentowych związane jest ze zobowiązaniami kredytowymi oraz lokatami wolnych środków. Zmiana stóp procentowych może przekładać się również na popyt na sprzedawane przez Spółkę mieszkania, jako że są one finansowane przez nabywców głównie z kredytów bankowych.

Ryzyko stopy procentowej związane z zaciągniętymi przez Spółkę kredytami nie jest ryzykiem istotnym. Zobowiązania z tytułu kredytów wg stanu na dzień 30.06.2026 roku stanowiły bardzo niewielki (0,1%) udział w pozycjach zobowiązań długo i krótkoterminowe. Lokaty środków pieniężnych, jeżeli są zakładane, dotyczą również krótkiego okresu, przez co nie istnieje istotne ryzyko niekorzystnego wpływu zmiany oprocentowania na sytuację Spółki.

Spółka przewiduje, że do końca 2026 roku wahania stopy procentowej nie będą wyższe niż +/- 1 punkt procentowy.

5.9. Ryzyko walutowe

W Spółce występuje ryzyko walutowe, jednak w związku ze zmniejszeniem przez Spółkę liczby i skali realizacji kontraktów budowlanych współfinansowanych ze środków Unii Europejskiej, zawartych z zamawiającymi w walucie EUR, ryzyko walutowe w I półroczu 2026 roku utrzymywało się na niskim poziomie.

Spółka prowadzi działalność na rynku niemieckim. Na potrzeby tej działalności ma uruchomiony kredyt w walucie EUR. Ponieważ wpływy ze świadczonych usług na rynku niemieckim Spółka otrzymuje w walucie EUR, a także wydatki w większości ponosi na tym rynku w walucie EUR, wpływy i wydatki są bilansowane i ryzyko netto nie jest istotne.

Spółka posiada również należności w EUR od oddziału niemieckiego. Spółka dokonując hedgingu naturalnego przeznacza pozyskaną walutę na wydatki związane z zakupem (gdzie zapłatą jest EUR) urządzeń na potrzeby realizowanych w kraju kontraktów (gdzie walutą rozliczenia jest złoty).

Ryzyko kursowe dotyczy również przeliczenia aktywów, zobowiązań oraz zysku z działalności na rynku niemieckim do bilansu i rachunku zysków i strat Spółki.

Prognozowany na 2026 rok bilans wpływów i wydatków w walutach obcych wskazuje na przewagę wydatków nad przychodami w EUR. W razie potrzeby Spółka stosuje politykę selektywnego ubezpieczania ryzyka, wynikającą z niepewności w zakresie zmian budżetów, robót dodatkowych, nowych kontraktów i możliwych do uzyskania zabezpieczeń w określonych terminach i kwotach.

5.10. Ryzyko kredytowe

Prowadzona działalność obarczona jest ryzykiem nieotrzymania lub nieterminowego otrzymania wpływów finansowych. W zakresie dotychczasowej działalności Spółka posiada długoletnie doświadczenie i potrafi stosunkowo dobrze przewidzieć prognozowane przepływy w tym obszarze, a także wdrożyła zasady dotyczące np. umów z podwykonawcami ograniczające to ryzyko.

Ryzyko kondycji finansowej zleceńodawców jest związane bezpośrednio z niebezpieczeństwem, jakie niesie ze sobą pojawienie się problemów z płynnością finansową u inwestorów zlecających Spółce prace. Obecnie w branży budowlanej inwestorzy wymagają od wykonawców posiadania zasobów finansowych pozwalających na krótkoterminowe finansowanie realizowanych dla inwestora zadań. W konsekwencji, zaangażowanie finansowe Spółki u jednego inwestora może wynieść nawet kilkanaście milionów złotych. W sytuacji gdyby inwestor okazał się niewypłacalny Spółka byłaby narażona na znaczne straty finansowe. W celu ograniczenia tego ryzyka Spółka korzysta z usług podmiotów wyspecjalizowanych w pozyskiwaniu informacji gospodarczych, co umożliwia, często jeszcze na etapie przygotowywania oferty, rezygnację z nawiązania współpracy z potencjalnym inwestorem o niepewnej kondycji finansowej. Ryzyko kredytowe kontrahenta jest również ograniczane przez udział w zamówieniach publicznych. W transakcjach sprzedaży osobom fizycznym zasadą jest wpłata całej kwoty przed zawarciem transakcji.

5.11. Zagrożenie ze strony konkurencji

W branży budowlanej, w zakresie dotyczącym działalności Spółki, występuje duża konkurencja i rywalizacja o pozyskanie zamówień. Spółka realizuje inwestycje o wysokim stopniu specjalizacji i trudności, w zakresie których ograniczona liczba podmiotów posiadać będzie odpowiednie kwalifikacje, potencjał i doświadczenie. Znaczącym, niesprzyjającym czynnikiem, jest wysoki poziom cen materiałów i konieczność działania w warunkach silnej konkurencji o podwykonawców oraz pracowników fizycznych (monterów, spawaczy, ślusarzy, tokarzy). Okoliczności te powodują konieczność przyjmowania niższych marż. Atutem Spółki jest wieloletnie doświadczenie, poparte licznymi referencjami, stanowiącymi warunek konieczny rywalizacji o zamówienia publiczne, jak również umiejętność właściwej wyceny. Wzrost konkurencyjności Spółka osiąga bazując na wysoko wykwalifikowanej i wyspecjalizowanej, doświadczonej kadrze pracowników.

W obszarze działalności deweloperskiej na rynku pierwotnym występuje bardzo duża konkurencja przy jednoczesnych, istotnych wahaniami koniunktury. Spółka stara się przyciągać zainteresowanie jakością wykonania, standardem wspólnych przestrzeni, zagospodarowaniem terenów zielonych i wewnątrzsiedlowej komunikacji oraz odpowiednim poziomem cen.

5.12. Ryzyka związane z wojną w Ukrainie oraz konfliktem na Bliskim Wschodzie

Spółka nadal identyfikuje ryzyka związane z wojną w Ukrainie, niemniej na dzień 30.06.2026 roku wpływ wojny w Ukrainie na działalność oraz wynik finansowy Spółki był znikomy.

Niestabilna sytuacja geopolityczna, związana z konfliktem na Bliskim Wschodzie i blokadą Cieśniny Ormuz może mieć wpływ na koszty działalności oraz na popyt na produkty i usługi spółek Grupy, w zależności od czasu utrzymywania się napięć i ewentualnego przerodzenia się trwałą zmianą. Długotrwały wzrost cen ropy i gazu może wpłynąć na koszty transportu i produkcji materiałów budowlanych oraz wywołać presję inflacyjną, która znajdzie

odzwierciedlenie w poziomie stóp procentowych oraz decyzjach zakupowych klientów. Na dzień sporządzenia sprawozdania wystąpienie oraz stopień takiego wpływu są trudne do oszacowania.

5.13. Inne ryzyka operacyjne

We wszystkich segmentach operacyjnych Spółka identyfikuje nadto między innymi:

- ryzyko niedotrzymania warunków zawartej z klientem umowy (nieterminowej realizacji zamówienia lub projektu) - ryzyko to jest szczególnie istotne w segmencie budowlano-montażowym. Rynek zamówień publicznych jest uznawany za bardziej wymagający od komercyjnego. Z realizacją wiąże się istotne ryzyko wynikające z ewentualnego niespełnienia warunków wynikających z umowy zawartej z klientem, a w konsekwencji zapłaty wysokich kar umownych i potencjalnego odszkodowania uzupełniającego, które zamawiający zmuszony będzie egzekwować w związku z obowiązującą go dyscypliną finansów publicznych. Z materializacją powyższego ryzyka związane jest kolejne, w postaci niezadowolenia klienta i utraty przez Spółkę dobrej reputacji;
- ryzyko związane z jakością produktu lub usługi (wystąpienia wad, ich nieterminowego usunięcia);
- ryzyko utraty zdolności wykonania przez dostawcę towarów/usług powierzonego zadania - rzetelne wywiązywanie się ze zobowiązań stanowi istotny aspekt w branży budowlanej, w szczególności z uwagi na konieczność nieprzerwanej realizacji procesu inwestycyjnego i wielość podmiotów w tym procesie uczestniczących. Utrata zdolności wykonania przez danego dostawcę towarów/usług powierzonego zadania może skutkować nienależytym wykonaniem przez Spółkę zobowiązań wobec klienta i obciążeniem karami umownymi, a także, generującymi dodatkowe koszty, przestojami w pracach;
- w segmencie działalności deweloperskiej Spółka identyfikuje również ryzyko związane ze spadkiem koniunktury lub zmianą popytu, co może skutkować koniecznością obniżenia cen lokali, a co za tym idzie, zmniejszeniem rentowności. Budowa pochłania istotne środki finansowe. Spółka korzysta ze środków własnych oraz wpływów ze sprzedaży mieszkań. Zmniejszenie popytu na mieszkania może spowodować obniżenie plynności.

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

6.1. Ważniejsze zadania realizowane przez Spółkę w I półroczu 2026 roku.

W I półroczu 2026 roku Spółka realizowała prace w ramach zadań inwestycyjnych:

- Rozbudowa instalacji OZE opartej o biogaz na Oczyszczalni Ścieków w Czechowicach-Dziedzicach Etap I: Budowa Wydzielonej Komory Fermentacyjnej (WKF) dla Przedsiębiorstwa Inżynierii Miejskiej Sp. z o.o. w Czechowicach-Dziedzicach;
- Modernizacja dwóch generatorów o mocy 600 kW wraz z niezbędną infrastrukturą elektryczną, AKPiA, gazową, ciepłą, drogami dojazdowymi oraz demontażem starego układu na Oczyszczalni Ścieków Kujawy dla Wodociągów Miasta Krakowa S.A.;
- Przebudowa i rozbudowa gminnej oczyszczalni ścieków w Sternalicach dla Gminy Radłów;
- Modernizacja osadników wtórnych i obiektów gospodarki osadowej na Grupowej Oczyszczalni Ścieków w Chrzanowie dla Wodociągów Chrzanowskich Sp. z o.o.;
- Rozbudowa Oczyszczalni Ścieków w Dzierżoniowie dla "Wodociągi i Kanalizacja" Sp. z o.o. w Dzierżoniowie;
- Modernizacja Oczyszczalni Ścieków Praszka dla Gminy Praszka;
- Przebudowa Przepompowni OES Zagórze dla Górnośląskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów S.A. w Katowicach.

6.2. Działalność deweloperska

W okresie I półrocza 2026 roku Spółka zawarła łącznie 114 umów przedwstępnych i deweloperskich (po uwzględnieniu łącznej liczby umów rozwiązanych) oraz 85 umów przenoszących własność lokali mieszkalnych. Poziom przychodów w segmencie deweloperskim w I półroczu 2026 roku uwzględnia zawarcie 85 wskazanych powyżej umów przenoszących własność (przekazanych lokali).

Zestawienie ilości umów przedwstępnych, deweloperskich i przenoszących własność lokali mieszkalnych według stanu na dzień 30.06.2026 roku:

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

Zadanie inwestycyjne	Umowy przedwstępne i deweloperskie	
	I półrocze 2025 roku	I półrocze 2026 roku
Mierzeja Wiślana etap II	1	4
Mierzeja Wiślana etap III	40	10
Mierzeja Wiślana etap IV	22	89
Nowe Zabrze	7	8
Albatrosów II	0	3
Suma	70	114

Tabela 5. Umowy przenoszące własność

Zadanie inwestycyjne	Umowy przenoszące własność	
	I półrocze 2025 roku	I półrocze 2026 roku
Mierzeja Wiślana etap I	1	0
Mierzeja Wiślana etap II	0	5
Mierzeja Wiślana etap III	75	7
Mierzeja Wiślana etap IV	0	69
Nowe Zabrze	10	4
Suma	86	85

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

W dniu 13.07.2026 roku Zarząd Instal Kraków S.A. podjął decyzję o zawarciu umowy o wykonanie kolejnego etapu inwestycji mieszkaniowej przy ul. Albatrosów w Krakowie, w skład którego wchodzi dwa budynki mieszkalne wielorodzinne, ze spółką pod firmą KRAKBAU SPÓŁKA AKCYJNA z siedzibą w Krakowie, za wynagrodzeniem w kwocie 50,95 mln zł netto i o rozpoczęciu realizacji przedmiotowego etapu inwestycji zgodnie z zawartą umową. Termin zakończenia realizacji umowy określony został na 30.04.2028 roku (RB15/2026).

W dniu 21.07.2026 roku Zarząd Instal Kraków S.A. podjął decyzję o zawarciu umowy o wykonanie ETAPU A inwestycji mieszkaniowej przy ul. Deszczowej w Krakowie, w skład którego wchodzi dwa budynki mieszkalne wielorodzinne, ze spółką pod firmą RUKO Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie (dalej „Wykonawca”), za wynagrodzeniem w kwocie 29,93 mln zł netto i o rozpoczęciu realizacji przedmiotowego etapu inwestycji zgodnie z zawartą umową. Termin zakończenia realizacji umowy określony został na 21.07.2028 roku (RB17/2026).

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

W pierwszym półroczu 2026 roku największy wpływ na wynik finansowy Spółki miały umowy przenoszące własność lokali mieszkalnych, zawarte w wykonaniu umów deweloperskich dotyczących II–IV etapu inwestycji „Osiedle Mierzeja Wiślana” w Krakowie oraz inwestycji „Nowe Zabrze” w Zabrzu. Spadek przychodów w tym segmencie w ujęciu r/r wynikał przede wszystkim z istotnego pogorszenia koniunktury na rynku mieszkaniowym w 2025 roku oraz konieczności dostosowania polityki cenowej do zmienionych warunków rynkowych. Efekty podjętych działań znajdują odzwierciedlenie w umowach przenoszących własność lokali zawartych w I półroczu 2026 roku.

Na wysokość przychodów w segmencie budowlano-montażowym istotny wpływ miał utrzymujący się niedobór inwestycji publicznych w sektorach działalności Spółki, a także związana z tym silna konkurencja w procesie pozyskiwania zamówień. Konkurenci oferowali ceny oraz przyjmowali poziom ryzyka związany z realizacją kontraktów, który nie jest akceptowalny przez Spółkę. Na wynik netto segmentu pozytywnie wpłynęło ugodowe zakończenie sporu sądowego dotyczącego zapłaty należności przez zamawiającego publicznego w ramach jednego ze zrealizowanych przez Spółkę kontraktów. W konsekwencji odwrócone zostały odpisy aktualizujące należności oraz utworzone wcześniej rezerwy na łączną kwotę 1.306 tys. zł.

W segmencie zagranicznym spadek liczby zleceń przełożył się na zmniejszenie przychodów w porównaniu z I półroczem 2025 roku.

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

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

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

Nie publikowano prognoz wyników na rok obrotowy 2026.

W dniu 20.07.2026 roku Spółka w raporcie bieżącym nr 16/2026 podała do publicznej wiadomości wstępne wyniki finansowe za I półrocze 2026 roku. Ostatecznie wynik finansowy, w ramach prowadzonego w Spółce przeglądu sprawozdania finansowego za I półrocze 2026 rok nie uległ zmianie.

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

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

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

Akcjonariusz	Liczba akcji (szt.)	Udział w kapitale zakładowym (%)	Liczba głosów na WZA	Udział w głosach na WZA z posiadanych akcji (%)
Piotr Juszczyk	710 849	9,76%	3 509 049	30,08%
Juroszek Holding Sp. z o.o.	2 058 237	28,25%	2 058 237	17,64%
Esaliens	1 257 435	17,26%	1 257 435	10,78%
Porozumienie akcjonariuszy: a. małżeństwo Raimondo Eggink i Elżbiety Kozłowskiej, b. małżeństwo Krzysztofa Grzegorka i Katarzyny Wrony-Grzegorek, c. małżeństwo Luby i Dariusza Karwanów, d. małżeństwo Magdaleny i Witolda Kowalczyków, e. Tomasz Kucharczyk, f. Petre Manzelov z córką Emilią Żmudzin-Manzelov, g. Iwona Religa, h. Valkan Vitekov, i. Dukat Inwestycje Sp. z o.o. z siedzibą w Rybiu (zarejestrowana pod numerem KRS 0000133288),	653 021	8,96%	653 021	5,60%

j. Sungai PE Holdings Ltd z siedzibą w Larnace (zarejestrowana na Cyprze pod numerem HE 326141), k. Marcin Sadlej, l. Maria Rascheva, m. Dukat Fundacja Rodzinna (zarejestrowana pod numerem RFR 2689)				
---	--	--	--	--

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

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

Tabela 7. Akcje w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących Spółki

Imię i nazwisko	Pełniona funkcja	Liczba akcji na dzień przekazania raportu okresowego za I kwartał 2026 roku	Zmiana	Liczba akcji na dzień przekazania raportu okresowego za I półrocze 2026 roku
Piotr Juszczak	Prezes Zarządu	710 849		710 849
Tobiasz Burkot	Członek Zarządu	1 900		1 900
Małgorzata Kozioł	Członek Zarządu	10 000		10 000
Paweł Ożga	Członek Zarządu	20		20
Mariusz Andrzejewski	Rada Nadzorcza	0		0
Wojciech Heydel	Rada Nadzorcza	0		0
Seweryn Kubicki	Rada Nadzorcza	0		0
Jacek Motyka	Rada Nadzorcza	75 600		75 600
Grzegorz Pilch	Rada Nadzorcza	0		0

12. Wskazanie istotnych postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, z uwzględnieniem informacji w zakresie postępowania dotyczącego zobowiązań albo wierzytelności emitenta lub jednostki od niego zależnej, którego wartość stanowi co najmniej 10% kapitałów własnych emitenta, a także dwu lub więcej postępowań dotyczących zobowiązań oraz wierzytelności, których łączna wartość stanowi odpowiednio co najmniej 10% kapitałów własnych emitenta

Na dzień 30.06.2026 roku nie toczyły się postępowania dotyczące zobowiązań lub wierzytelności Spółki, których wartość stanowiłaby oddzielnie co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

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

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

14. Informacje o udzieleniu przez emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji - łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji stanowi równowartość co najmniej 10 % kapitałów własnych emitenta

W pierwszym półroczu 2026 roku Spółka, ani jednostka od niej zależna nie udzielała poręczeń kredytu, pożyczki ani gwarancji o znaczącej wartości łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu.

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

W pierwszym półroczu 2026 roku nie wystąpiły żadne inne zdarzenia poza już wymienionymi, istotne dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz oceny możliwości realizacji zobowiązań emitenta.

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

Będący w trakcie sprzedaży etap IV „Osiedla Mierzeja Wiślana” w Krakowie stanowił będzie główne źródło przychodów w najbliższym kwartale 2026 roku. Wpływ na wynik w Segmencie deweloperskim będzie miała także sprzedaż lokali w ramach inwestycji „Nowe Zabrze” w Zabrzu oraz ukończonego I etapu (16 lokali mieszkalnych) a w perspektywie sięgającej IV kwartału także będącego w trakcie realizacji II etapu (124 lokale mieszkalne) inwestycji przy ul. Albatrosów w Krakowie (planowane oddanie do użytkowania w IV kwartale br.). Istotnym czynnikiem będzie koniunktura na rynku mieszkaniowym, która uległa poprawie. Popyt na lokale mieszkalne jest nadal umiarkowany, przy czym odnotować należy, że w odniesieniu do oferty Spółki istotnie wzrósł w ujęciu r/r (liczba zawartych umów przedwstępnych i deweloperskich w I półroczu 2026 roku jest o ponad 60% wyższa niż w I półroczu 2025 roku).

W segmencie budowlano-montażowym trwający niedobór inwestycji publicznych w sektorach działalności Spółki i związana z tym duża konkurencja w procesie pozyskiwania zamówień na ich wykonanie ze strony podmiotów oferujących ceny i przyjęcie ryzyk nieakceptowalnych przez Spółkę wpłynie, w perspektywie co najmniej najbliższych kwartałów, negatywnie na budowę portfela zleceń i osiągnięte przychody w segmencie.

Podobnie w segmencie zagranicznym, spadek liczby zleceń wynikający z ograniczenia inwestycji budowlanych w Niemczech, szczególnie nowych, wzrostu stóp procentowych oraz wysokiej ostrożności inwestorów prywatnych i instytucjonalnych wpłynie negatywnie na wysokość i stabilność przychodów działalności realizowanej przez Oddział Spółki w Niemczech.

Podpisy Członków Zarządu

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

Kraków, dnia 14.09.2026 roku