



ZAKOŃCZONY

18.11.2022 10:00



Podsumowanie wyników Instal Kraków S.A. po III kwartałach 2022 roku
Stowarzyszenie Inwestorów Indywidualnych

EKSPERT
Instal Kraków S.A.**Instal Kraków S.A.** 10:00

Witamy wszystkich uczestników czatu. Zapraszamy do zadawania pytań.

**Arek** 10:01

Jak oceniają Państwo wyniki po trzech kwartałach 2022 roku? Czy zarząd Instal Kraków jest z nich zadowolony?

**Instal Kraków S.A.** 10:01

Mając na uwadze sytuację geopolityczną i makroekonomiczną wyniki po 3 kwartałach Zarząd ocenia jako dobre. W związku z rozpoczęciem w IV kwartale 2022 roku przenoszenia własności w ramach naszej nowej inwestycji przy ulicy Mierzeja Wiślana Zarząd oczekuje poprawienia wyniku w segmencie deweloperskim, a w konsekwencji wyniku Spółki.

**Alina** 10:03

Jak obecnie ocenia Pan działalność deweloperską spółki?

**Instal Kraków S.A.** 10:03

Segment deweloperski jest najbardziej rentownym segmentem działalności Spółki. Spółka chce nadal rozwijać działalność deweloperską i dywersyfikować się geograficznie.

**Paweł** 10:06

Czy przewidywane przez ekonomistów spowolnienie gospodarcze w Polsce, wpłynie negatywnie na spółkę i w jakim stopniu?

**Instal Kraków S.A.** 10:06

Spowolnienie gospodarcze wpływa na działalność Spółki podobnie jak na działalność wszystkich innych podmiotów w branżach, w których obecna jest Spółka. Jako najistotniejsze zagrożenie Spółka postrzega dalsze spowolnienie koniunktury na rynku nieruchomości mieszkaniowych, a także dalsze wzrosty cen surowców, materiałów i usług.

**Alina** 10:09

Jak wzrost stóp procentowych oraz zanik akcji kredytowej dotyczący rynku nieruchomości wpłyną na Państwa działalność deweloperską?

**Instal Kraków S.A.** 10:09

Podwyżki stóp procentowych oraz zaostrzenie przez banki wymogów udzielania kredytów mieszkaniowych są istotnym czynnikiem wpływającym na spowolnienie koniunktury w branży deweloperskiej i w konsekwencji na wyniki sprzedaży Spółki. Po III kwartałach Spółka odnotowała spadek r/r liczby zawartych umów przedwstępnych i deweloperskich na poziomie podobnym jak pozostałe spółki w branży deweloperskiej. W naszym przypadku był to spadek o około 27%.

**Inwestorzyk** 10:11

Jakie projekty deweloperskie przez spółkę są obecnie realizowane?

**Instal Kraków S.A.** 10:11

Obecnie w sprzedaży są ostatnie 2 etapy Osiedla Podgaje oraz pierwszy etap Osiedla Mierzeja Wiślana w realizacji natomiast jest drugi etap inwestycji przy ulicy Mierzeja Wiślana. Rozpoczęliśmy proces wyboru wykonawcy na kolejny etap inwestycji przy ulicy Mierzeja Wiślana, który będzie budowany w przyszłym roku. Trwają prace projektowe i przygotowawcze w zakresie pierwszego etapu inwestycji przy ulicy Golikówka w Krakowie oraz planowanej inwestycji w Zabrze.

**Błażej** 10:13

Firma dość wyraźnie informuje o chęci zakupu gruntów. Zatem, czy Państwa zdaniem jest do dobry moment na tego typu inwestycje?

**Instal Kraków S.A.** 10:13

Mając na uwadze spadek podaży gruntów pod inwestycje deweloperskie w ocenie Zarządu Spółki każdy moment na zakup gruntu jest dobry, jeżeli oferowana nieruchomość jest atrakcyjna inwestycyjnie i cenowo.

Jakub Witczak 10:15



Jaką bazę gruntów obecnie posiada Instal Kraków?



Instal Kraków S.A. 10:15

Nieruchomości inwestycyjne Spółki pozwalają na zabezpieczenie przychodów w segmencie deweloperskim w najbliższych okresach sprawozdawczych.



Mały 10:15

Czy spółka wstrzymuje się z rozpoczęciem kolejnych projektów mieszkaniowych?



Instal Kraków S.A. 10:15

Na chwilę obecną nie ma takich planów.



VeeV 10:18

Według danych z ostatniego sprawozdania finansowego, spółka posiada zarówno długoterminowe, jak i krótkoterminowe zobowiązania z tytułu kredytów. Czy w związku z tym, Instal Kraków odczuwa znaczącą presję związaną ze wzrostem kosztów obsługi tego zadłużenia wynikający z panującego środowiska wysokich stóp procentowych?



Instal Kraków S.A. 10:18

Stan kredytów jest istotny w całej sumie bilansowej Spółki i dotyczy zasadniczo działalności na rynku niemieckim. Spółka nie odczuwa znaczącej presji z tytułu obsługi tego zadłużenia.



Anna Guzera 10:21

Czy gwałtowny spadek zainteresowania zakupem mieszkań spowoduje, że spółka położy większy nacisk na inne segmenty działalności?



Instal Kraków S.A. 10:21

Spółka dokłada należytej staranności, aby rozwijać każdy segment działalności. Stan koniunktury na rynku mieszkaniowym nie powoduje zmiany podejścia Zarządu do segmentu deweloperskiego.



Jakub Witczak 10:24

Instal Kraków stosunkowo rzadko dzieli się informacjami z inwestorami w formie raportów bieżących. Czy planujecie Państwo poprawę komunikacji z rynkiem?



Instal Kraków S.A. 10:24

Spółka raportuje wszystkie zdarzenia wymagane przez przepisy prawa oraz w przypadkach w których te przepisy na to pozwalają. Nadto Zarząd opisuje szczegółowo sytuację Spółki w raportach okresowych i jest zawsze obecny na Walnych Zgromadzeniach.



Hubert T. 10:27

Czy w dobie wysokich stóp procentowych, większość mieszkań sprzedaje się na gotówkę?



Instal Kraków S.A. 10:27

Zdecydowana większość klientów Spółki to obecnie klienci gotówkowi (ponad 80%).



Radek 10:28

Instal Kraków dość regularnie dzieli się zyskiem z akcjonariuszami. Czy jest to działanie wynikające z polityki dywidendowej, czy ostatnie wyniki sprzyjały wypłacie dywidendy?



Instal Kraków S.A. 10:28

Czynnikami uwzględnianymi przez Zarząd przy podejmowaniu decyzji, co do rekomendacji o wypłacie dywidendy jest: poziom osiągniętego zysku, płynność finansowa i planowane inwestycje. Zarząd, co do zasady stara się rekomendować wypłatę dywidendy. Ostateczna decyzja w tym zakresie należy do akcjonariuszy i zdarza się, że odbiega od tej rekomendacji.



Nate 10:29

Czy trend wynikowy z pierwszych trzech kwartałów roku zostanie podtrzymany?



Instal Kraków S.A. 10:29

W związku z rozpoczęciem w IV kwartale 2022 roku przenoszenia własności w ramach naszej nowej inwestycji przy ulicy Mierzeja Wiślana Zarząd oczekuje poprawienia wyniku w segmencie deweloperskim, a w konsekwencji wyniku Spółki.



rekin 10:32

Jakie miasta są w polu zainteresowania Instal Kraków, jeżeli chodzi o działalność deweloperską?



Instal Kraków S.A. 10:32

Spółka planuje inwestycję w centrum Zabrze, dalsze inwestycje w Krakowie oraz rozpoznaje rynek nieruchomości w Katowicach.



analitik 10:33

Jaką część przychodów stanowi zagraniczna działalność spółki?



Instal Kraków S.A. 10:33

Po III kwartałach przychody z działalności zagranicznej Spółki stanowią 27% całkowitych przychodów.



Bob 10:34

Na jakim etapie jest proces likwidacji zakładu produkcyjnego w Krakowie?



Instal Kraków S.A. 10:34

Proces likwidacji zakładu został zakończony w 2021 roku. Nieruchomość została oddana w najem.



Igor 10:38

Jak duży jest wpływ inflacji na Państwa działalność?



Instal Kraków S.A. 10:38

Spółka odczuwa wpływ inflacji na działalność we wszystkich segmentach działalności podobnie jak wszystkie podmioty w branżach w których działa Spółka. Wysoka inflacja powoduje wzrost kosztów działalności, które nie zawsze udaje się rekompensować wzrostem przychodów.



Karol K. 10:39

Jak oceniacie Państwo rynek inwestycji budowlano-montażowych w Polsce? Czy odczuwalny jest spadek ich liczby?



Instal Kraków S.A. 10:39

Spółka dostrzega spadek inwestycji na rynku budowlano-montażowym, w szczególności na rynku zamówień publicznych.



Grzegorz W. 10:42

Czy mamy już do czynienia z kryzysem na rynku nieruchomości mieszkaniowych? Przez jak długi okres czasu potrwa ewentualne spowolnienie?



Instal Kraków S.A. 10:42

Ewentualne spowolnienie na rynku mieszkaniowym będzie zależna od dalszego kształtowania się stóp procentowych, polityki kredytowej, inflacji oraz sytuacji gospodarczej Polski. Oczekujemy poprawy wraz z poprawą tych czynników.



Adrian - Anonim 10:45

Jak ewentualne ograniczenie wielkości środków pochodzących z Unii Europejskiej może wpłynąć na sektory, w których Instal Kraków działa?



Instal Kraków S.A. 10:45

Ograniczenie wielkości środków pochodzących z Unii Europejskiej może wpłynąć na działalność Spółki w segmencie budowlano-montażowym, gdzie Spółka koncentruje się na generalnym wykonawstwie zamówień publicznych finansowanych ze środków unijnych.



Eoth 10:49

Zarówno przychód, jak i zysk netto grupy za okres trzech pierwszych kwartałów 2022 roku był niższy w ujęciu rocznym. Jakie czynniki w największym stopniu stoją za tym spadkiem?



Instal Kraków S.A. 10:49

W pierwszych trzech kwartałach bieżącego roku Spółka dysponowała ograniczoną pulą lokali mieszkalnych możliwych do objęcia przeniesieniem własności. Źródłem przychodów Spółki w segmencie deweloperskim w I - III kwartałach 2022 roku był niemal wyłącznie etap VI i II inwestycji Osiedle Podgaje. Etap I osiedla „Mierzeja Wiślana”, obejmujący 138 lokali mieszkalnych uzyskał pozwolenie na użytkowanie i przychód z ich sprzedaży będzie rozpoznawany w IV kwartale 2022 roku.

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

konsumentów.
Dodatkowym, niesprzyjającym czynnikiem, było rozpoczęcie inwazji Federacji Rosyjskiej na Ukrainę.



Tomasz K. 10:52

W porównaniu do stanu na koniec 2021 roku, na koniec trzeciego kwartału tego roku widocznie wzrosła wartość zapasów spółki. Czy to oznacza, że firma zdecydowała się na ich skumulowanie w obawie o rosnące ceny?



Instal Kraków S.A. 10:52

Większy poziom zapasów spółki wynika z prowadzonej budowy osiedla przy ulicy Mierzeja Wiślana, która kwalifikowana jest do robót w toku, a w konsekwencji do zapasów. Zapas ten zmniejszy wraz z zaawansowaniem procesu przenoszenia własności.



Fifi 10:56

Według danych pochodzących ze sprawozdania finansowego spółki, w okresie od pierwszego do trzeciego kwartału 2022 roku spółka zawarła łącznie 145 umów przedwstępnych oraz 68 umów przenoszących własność lokali mieszkalnych. Jak liczba ta wypada na tle analogicznych danych z lat poprzednich?



Instal Kraków S.A. 10:56

Po III kwartałach Spółka odnotowała spadek r/r liczby zawartych umów przedwstępnych i deweloperskich (i w konsekwencji przenoszących własność) na poziomie podobnym jak pozostałe spółki w branży deweloperskiej. W naszym przypadku był to spadek umów przedwstępnych o około 27%. Mniejsza liczba przeniesień własności wynika także z koncentracji tego procesu w IV kwartale w ramach osiedla Mierzeja Wiślana.



Mały 11:00

A jeśli sprzedaż mieszkań będzie dalej hamować? Czy spółka ma jakieś alternatywne pomysły? Wynajem?



Instal Kraków S.A. 11:00

Działalność Spółki jest zdywersyfikowana. Ponadto oczekujemy, że postępująca inflacja zachęci inwestorów do nabywania mieszkań w celu ochrony kapitału. Zarząd Spółki na dzień dzisiejszy nie planuje oddawania w najem budowanych lokali mieszkalnych.



Łukasz Woch 11:04

Czy Instal Kraków nadal odczuwa skutki pandemii Covid-19 np. w segmencie produkcyjnym?



Instal Kraków S.A. 11:04

Spółka podobnie jak inne podmioty w branży budowlanej odczuwa kumulację skutków gospodarczych pandemii Covid-19 i wojny w Ukrainie, takich jak: wzrost cen surowców, materiałów, usług i kosztów ogólnych działalności. Spółka dąży do zmiany wynagrodzenia w ramach kontraktów, na które mają wpływ powyższe istotne zmiany stosunków gospodarczych.



Analityczna 11:11

Wartość posiadanej przez Instal Kraków gotówki zmalała do poziomu niespełna 3 mln złotych na koniec trzeciego kwartału, wobec ponad 30 mln złotych na koniec ubiegłego roku. Z czego wynika ten spadek?



Instal Kraków S.A. 11:11

W zakresie sumy krótkoterminowych aktywów finansowych oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów to zmiana ta wynika z cyklu realizacji inwestycji deweloperskich (konwersji jej na zapasy), zmniejszenia przychodów ze sprzedaży, a także z wypłaty dywidendy w III kw.



Instal Kraków S.A. 11:14

Szanowni Państwo, udzieliliśmy odpowiedzi na wszystkie zadane pytania. Bardzo dziękujemy za udział w dzisiejszym czacie.