



Sprawozdanie Zarządu Inside Park SA oraz Grupy Kapitałowej Inside Park SA

ZA OKRES 01.01.2025 DO 31.12.2025

2025

— Spis treści

01/	Informacje ogólne.....	4
	1.1. Nazwa i siedziba Jednostki Dominującej.....	4
	1.2. Dane rejestrowe.....	4
	1.3. Oddziały (zakłady) Grupy Inside Park.....	4
	1.4. Opis Grupy Inside Park.....	4
	1.5. Wpływ działalności przedsiębiorstw na środowisko naturalne.....	8
	1.6. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju.....	8
	1.7. Strategia i misja Grupy Inside Park.....	9
	1.8. Misja, wizja i cel Grupy Inside Park.....	10
02/	Kapitał Jednostki Dominującej.....	11
	2.1. Kapitał zakładowy.....	11
	2.2. Nabycie akcji własnych.....	12
03/	Zarząd i Rada Nadzorcza.....	13
	3.1. Skład organów.....	13
	3.2. Wynagrodzenie.....	14
04/	Zatrudnienie i sytuacja kadrowa.....	15
05/	Wystąpienie istotnych zdarzeń mających wpływ na działalność Grupy Inside Park.....	16
	5.1. Działalność Grupy Inside Park w 2025 roku.....	4
	5.2. Odpowiedzialność społeczna Emitenta.....	18
	5.3. Wydarzenia marketingowe.....	20
	5.4. Szkolenia i konferencje	21
	5.5. Zagrożenia dla kontynuacji działalności.....	23
	5.6. Stwierdzone przez organy nadzoru lub organy kontrolne naruszenia prawa oraz postępowania sądowe toczące się przeciwko spółkom z Grupy Inside Park.....	23
06/	Informacja o instrumentach finansowych.....	24
07/	Czynniki ryzyka i zagrożenia.....	24
08/	Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa.....	34
	8.1. Istotne zdarzenia po dniu bilansowym.....	36
	8.2. Perspektywy i zamierzenia Jednostki.....	38
	8.3. Planowane nakłady inwestycyjne w najbliższym roku.....	39
09/	Oświadczenie o stosowaniu zasad ładu korporacyjnego.....	40

Inside Park w liczbach

9 na 100 kamienic

— było realizowanych w 2025 roku

- kamienica nr 1 | Toruń Przedzamcze 16
- kamienica nr 2 | Toruń Rynek Nowomiejski 5
- kamienica nr 3 | Starogard Gdański Chojnicka 17
- kamienica nr 4 | Toruń Bydgoska 33
- kamienica nr 5 | Toruń Kościuszki 58a
- kamienica nr 6 | Toruń Poznańska 101
- kamienica nr 7 | Toruń Stroma 3
- kamienica nr 8 | Bydgoszcz Doliny 6
- kamienica nr 9 | Toruń Łazienna 24a

— przychód w ujęciu skonsolidowanym

16 762 411 zł



01 / Informacje ogólne

1.1. Nazwa i siedziba Jednostki Dominującej

pełna nazwa	Inside Park Spółka Akcyjna
nazwa skrócona	Inside Park SA
siedziba spółki	ul. Prosta nr 12-14 lok. 1, 87-100 Toruń

1.2. Nazwa i siedziba Jednostki Dominującej

sąd rejestrowy	Sąd Rejonowy w Toruniu, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
KRS	0000841673
NIP	9562318255
REGON	364767604
kapitał zakładowy:	1 209 247,00 zł
strona internetowa:	https://www.insidepark.pl/

Spółka powstała w wyniku przekształcenia Inside Park spółka z o.o. z siedzibą w Toruniu. Wpis w KRS nastąpił w dniu 01.06.2020 r.

1.3. Oddziały (zakłady) Grupy Inside Park

Spółka nie posiadała i nie posiada oddziałów (zakładów).

Inside Park Inwestycje Sp. z o.o.

Siedziba:

Prosta 12-14/1, 87-100 Toruń

KRS 0000758904

NIP 9562341283

REGON 381860397

kapitał zakładowy:

5 000 złotych

Wspólnik:

Inside Park SA 50 %

Krzysztof Herdliczko 50%

Data rejestracji w KRS:

21 listopada 2018 roku

Inside Park Trójmiasto Sp. z o.o.

Siedziba:

ul. Prosta 12-14/1, 87-100 Toruń

KRS 0001120953

NIP 9562395422

REGON 529372410

Kapitał zakładowy:

5 000 złotych

Wspólnicy:

Inside Park Inwestycje Sp. z o.o. 34%

Słodkowsky Fundacja Rodzinna 66%

Data rejestracji:

13 sierpnia 2024 roku

1.4. Opis Grupy Inside Park

Grupa Inside Park, poza Emitentem, obejmuje osiem spółek zależnych i stowarzyszonych, które realizują różnorodne projekty inwestycyjne i są opisane poniżej. Dotyczy to stanu na 31 grudnia 2025 roku.

Celem strategicznym spółki jest generowanie długoterminowej wartości dla inwestorów poprzez tworzenie wysokiej jakości projektów nieruchomościowych. Dzięki współpracy w ramach joint venture spółka korzysta z synergii zasobów finansowych swoich partnerów, co pozwala na skuteczną realizację nawet najbardziej wymagających przedsięwzięć.

W 2025 roku Spółka prowadziła sprzedaż kamienicy w Toruniu przy ul. Przedzamcze 16. Spółka ma swoim portfelu również lokale w Starogardzie Gdańskim o łącznej powierzchni 230 m². Spółka jest współnikiem w spółce Inside Park Trójmiasto Sp. z o.o.

Spółka została utworzona w celu nabywania, rewitalizacji oraz komercjalizacji nieruchomości ze szczególnym uwzględnieniem obiektów o wysokim potencjale inwestycyjnym, zlokalizowanych w atrakcyjnych obszarach miejskich.

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu Spółka posiada nieruchomość zlokalizowaną na toruńskiej starówce, w której obecnie prowadzone są prace remontowe. Zakończenie procesu komercjalizacji planowane jest w 2026 roku, kiedy do sprzedaży pozostaną ostatnie lokale.

Enklawa Kociewska Sp. z o.o.

Siedziba:

Prosta 12-14/1, 87-100 Toruń

KRS 0000976465

NIP 9562376086

REGON 522289574

Kapitał zakładowy:

5 000 złotych

Wspólnik: Inside Park SA 100 %

Data rejestracji w KRS:

13 czerwca 2022 roku

Inside Park SPV7 Sp. z o.o.

Siedziba:

ul. Prosta 12-14/1, 87-100 Toruń

KRS 0001120544

NIP 9562395333

REGON 529345407

Kapitał zakładowy:

5 000 złotych

Wspólnik: Inside Park SA 100%

Data rejestracji w KRS:

8 sierpnia 2024 roku

Inside Park Invest Sp. z o.o.

Siedziba:

ul. Prosta 12-14/1, 87-100 Toruń

KRS 0000742634

NIP 9562337643

REGON 380891881

Kapitał zakładowy:

5 000 złotych

Wspólnik: Inside Park SA 100 %

Data rejestracji w KRS:

1 sierpnia 2018 roku

W portfelu Spółki znajdują się ostatnie lokale w zakupionej w październiku 2024 roku kamienicy zlokalizowanej na Bydgoskim Przedmieściu w Toruniu. Większość lokali została sprzedana w 2025 roku.

Spółka prowadzi działalność polegającą na podziale nieruchomości gruntowych nabytych na korzystnych warunkach cenowych. Proces sprzedaży wydzielonych działek planowany jest na 2026 rok.

Ponadto Spółka posiada lokale przeznaczone do zbycia, których sprzedaż również planowana jest w 2026 roku.

Spółka Inside Park Invest Sp. z o.o.

jest udziałowcem w poniższych spółkach celowych:

Inside Park SPV5 Sp. z o.o.

Inside Park SPV6 sp. z o.o.

NH Development sp. z o.o.

Inside Park SPV5 Sp. z o.o.

Siedziba:

ul. Prosta 12-14/1, 87-100 Toruń

KRS 0001001821

NIP 9562379506

REGON 523650300

kapitał zakładowy: 5.000 zł

Wspólnik:

Inside Park Invest Sp. z o.o. 100 %

Data rejestracji w KRS:

10 listopada 2022 roku

NH Development Sp. z o.o.

Siedziba:

ul. Litewska 4, 85-658 Bydgoszcz

KRS: 0001074718

NIP: 9671471487

REGON: 527177408

Kapitał zakładowy: 400 000 zł

Wspólnik:

Inside Park Invest sp. z o.o. 49%

Dariusz Wichliński 51%

Data rejestracji w KRS:

11 grudnia 2023 roku

Inside Park SPV6 Sp. z o.o.

Siedziba:

ul. Prosta 12-14/1, 87-100 Toruń

KRS 0001001831

NIP 9562379529

REGON 523666984

Kapitał zakładowy: 5.000 zł

Wspólnik:

Inside Park Invest sp. z o.o. 100%

Data rejestracji w KRS:

15 listopada 2022 roku

Na dzień bilansowy, tj. 31 grudnia 2025 r., Spółka nie prowadziła działalności operacyjnej generującej przychody. Po dniu bilansowym, a przed dniem sporządzenia niniejszego sprawozdania, Spółka nabyła nieruchomość gruntową z przeznaczeniem pod realizację inwestycji polegającej na budowie obiektu przeznaczonego na wynajem.

NH Development Sp. z o.o. to dynamicznie rozwijająca się spółka działająca w branży nieruchomości komercyjnych. Specjalizuje się w nabywaniu gruntów o dużym potencjale inwestycyjnym, a następnie w ich komercjalizacji poprzez budowę i przygotowanie obiektów pod wynajem lub sprzedaż dla czołowych najemców rynku handlowego i usługowego.

30 września 2024 roku spółka podpisała umowę przedwstępną na zakup lokalu usługowego w Białymstoku o powierzchni 1526,81 m², który miał być komercjalizowany w 2025 roku. Umowa została rozwiązana w 2025 r. z powodu braku spełnienia przesłanek biznesowych. Ponadto spółka podpisała umowę przedwstępną warunkową zakupu udziałów łącznie 16/30 w nieruchomości położonej w Toruniu, zabudowanej budynkiem kamienicy o powierzchni użytkowej ok 600 m². Strony zobowiązały się zawrzeć umowę przyrzeczoną do dnia 31 grudnia 2026 r. pod warunkiem nabycia przez Spółkę w ramach tej samej transakcji 100% udziałów w nieruchomości. Warunek jest zastrzeżony na korzyść Spółki.

1.5. Wpływ działalności przedsiębiorstw na środowisko naturalne

Działalność Jednostki nie wpływa negatywnie na środowisko naturalne.

Jednostka nie prowadzi działalności, której charakter nakładałby na Spółkę szczególne obowiązki, dotyczące warunków korzystania ze środowiska naturalnego. Wszelkie rozwiązania racjonalizatorskie w zakresie ochrony środowiska są uwzględniane w zakresie optymalnej organizacji prowadzonej przez Spółkę działalności biurowej, racjonalnego wykorzystania materiałów biurowych, korzystania z materiałów produkowanych z surowców wtórnych, etc.

1.6. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

Jednostka nie prowadzi prac badawczych i rozwojowych, w związku z tym nie ma osiągnięć w tej dziedzinie.





1.7. Strategia Grupy Inside Park

Strategia rozwoju oparta jest o trzy filary. Po pierwsze segment rewitalizacji kamienic i program „100 kamienic”. Drugim filarem jest stabilizacja i dywersyfikacja przychodów, a trzecim transformacja organizacyjna i kapitałowa.

— Program „100Kamienic”

W ramach działania na rynku kamienic spółka chce utrzymywać średnio marżę brutto na projektach rewitalizacyjnych na poziomie minimum **20%**. Ma to być możliwe poprzez intensywną akwizycję nowych kamienic w strategicznych lokalizacjach. Ponadto spółka chce być **inwestorem zastępczym** dla właścicieli kamienic i partnerów zewnętrznych. Natomiast skalowalność ma dać dalszy rozwój programu franczyzowego „100 kamienic”.

— Stabilizacja i dywersyfikacja przychodów

Ważnym filarem rozwoju spółki ma być stabilizacja i dywersyfikacja przychodów. Będzie to możliwe poprzez zwiększenie udziału przychodów z nieruchomości komercyjnych generujących stabilny czynsz oraz przychodów ze sprzedaży nieruchomości dla partnerów biznesowych. Dzięki temu wyniki kwartalne będą charakteryzowały się mniejszą zmiennością. Ważne tutaj będzie też nawiązywanie partnerstw finansowych pod inwestycje **buy-to-rent** oraz zakupy spekulacyjne. Spółka chce też rozpocząć budowę własnego portfela nieruchomości.

— Transformacja i organizacja kapitałowa

Ostatnim obszarem zmian będzie transformacja organizacyjna i kapitałowa. Celem jest tutaj **reorganizacja kadrowa** do końca 2026 roku, osiągając pełną **efektywność operacyjną** i redukując koszty stałe w relacji do generowanych przychodów. Służyć ma temu **bezpieczeństwo finansowe** oraz standaryzacja i wdrożenie jednolitych procedur operacyjnych i zakończenie transformacji modelu zarządzania. Przekształcenie sieci franczyzowej w wysoce efektywne i jakościowe narzędzie akwizycyjne.

1.8. Misja, wizja i cel Grupy Inside Park



stabilna firma
finansująca zakupy
głównie ze środków
własnych



**dostęp do perełek
inwestycyjnych**
których wzrost wartości
jest przewidywalny



**spółka z potencja-
łem wzrostu**
wzrost liczby
sprzedanych m²
(ponad 100% r/r)



**doświadczona
kadra**
w branży od 15 lat

— Misja

Ty, My albo wspólnie.



Ty

inwestujesz
w nieruchomości, które
my Ci dostarczyliśmy
jako gotowe rozwiązanie
inwestycyjne



My

możemy poprowadzić
Cię za rękę przez cały
proces inwestycji
w nieruchomości



Wspólnie

możemy inwestować
w nieruchomości
w ramach
joint venture

— Wizja

Lider sprzedaży kamienic w Polsce.

Chcemy stać się liderem sprzedaży kamienic w Polsce. Zarówno pod kątem liczb sprzedażowych, ale również pod kątem jakości sprzedaży i formy.

— Cel

Dajemy drugie życie kamienicom.

Dbamy o dziedzictwo kultury.



02 / Kapitał Jednostki Dominującej

2.1. Kapitał zakładowy i akcjonariat

Na dzień 31.12.2025 roku, jak i dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania, kapitał zakładowy wynosi 1 209 247,00 złotych i został opłacony w całości.

Na mocy podjętej w dniu 23 maja przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Uchwały nr 19 dokonano splitu akcji z 1 zł na 0,10 zł każda. Kapitał zakładowy według podjętej uchwały dzieli się na 12 092 470 nieuprzywilejowanych akcji serii A, B, C, D, E o wartości nominalnej 0,10 zł każda, w tym:

- 10 000 000 (dziesięć milionów) akcji zwykłych na okaziciela serii A
- 300 000 (trzysta tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii B
- 810 000 (osiemset dziewięć tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii C
- 59 470 (pięćdziesiąt dziewięć tysięcy czterysta siedemdziesiąt) akcji zwykłych na okaziciela serii D
- 923 000 (dziewięćset dwadzieścia trzy tysiące) akcji zwykłych na okaziciela serii E

W dniu 18 czerwca 2025 roku Emitent złożył do Krajowego Rejestru Sądowego wniosek o rejestrację podziału (splitu) akcji.

— Stan akcjonariatu przed rejestracją splitu akcji

Akcjonariusz	Liczba akcji	Liczba procent	Liczba głosów	Liczba procent
Alicja Laskowska	401 000	33,16	401 000	33,16
Tomasz Laskowski	342 225	28,30	342 225	28,30
Dawid Pytel	186 956	15,46	186 956	15,46
Pozostali	279 066	23,08	279 066	23,08
Suma	12 092 247	100,00	12 092 247	100,00

— Stan akcjonariatu na dzień 31.12.2025 r.

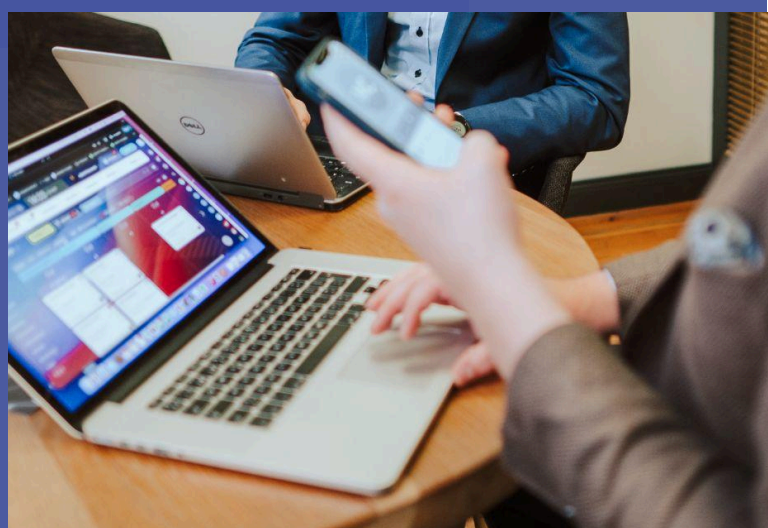
Akcjonariusz	Liczba akcji	Liczba procent	Liczba głosów	Liczba procent
Laskowscy Fundacja Rodzinna	7 427 760	61,43	7 427 760	61,43
Dawid Pytel	1 869 560	15,46	1 869 560	15,46
Pozostali	2 795 150	23,11	2 795 150	23,11
Suma	12 092 470	100,00	12 092 470	100,00

— Stan akcjonariatu na dzień publikacji raportu

Akcjonariusz	Liczba akcji	Liczba procent	Liczba głosów	Liczba procent
Laskowscy Fundacja Rodzinna	7 427 760	61,43	7 427 760	61,43
Dawid Pytel	1 869 560	15,46	1 869 560	15,46
Pozostali	2 795 150	23,11	2 795 150	23,11
Suma	12 092 470	100,00	12 092 470	100,00

2.2. Nabycie akcji własnych

Grupa Inside Park na dzień 31 grudnia 2025 roku nie posiadała akcji własnych.



03 / Zarząd i Rada Nadzorcza

3.1. Skład organów

— Zarząd

W okresie sprawozdawczym, jak i na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Zarządu był jednoosobowy. Funkcję Prezesa Zarządu sprawował Tomasz Laskowski.

— Rada Nadzorcza

W dniu 23 maja 2025 roku, Zwyczajne Walne Zgromadzenie Inside Park SA, podjęło Uchwałę nr 18 w sprawie powołania członków Rady Nadzorczej Spółki na nową kadencję.

Na mocy powyższej uchwały do składu Rady Nadzorczej powołano następujące osoby:



Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania skład Rady Nadzorczej pozostaje niezmieniony i przedstawia się jak wyżej. Kadencja Rady Nadzorczej zgodnie ze Statutem Spółki trwa 5 lat.

3.2. Wynagrodzenie

W 2025 roku Prezes Zarządu otrzymywał wynagrodzenie miesięczne w wysokości od stycznia do marca 14 338,45 zł brutto, od kwietnia do grudnia 14 854,63 zł brutto miesięcznie.

Członkowie Rady Nadzorczej pobierali wynagrodzenie z tytułu czynności wykonywanych na rzecz Spółki, w wysokości 2 809,80 zł brutto za posiedzenie.



04 / **Zatrudnienie i sytuacja kadrowa**

Na dzień 31 grudnia 2025 roku Emitent zatrudnił 9 osób na podstawie umowy o pracę oraz współpracował z 5 osobami na podstawie umów cywilnoprawnych.

W 2025 roku przeprowadzono **działania kadrowe restrukturyzacyjne** mające na celu dostosowanie struktury organizacyjnej do aktualnej skali działalności oraz planów inwestycyjnych Grupy. Restrukturyzacja obejmowała optymalizację kosztów stałych, doprecyzowanie zakresów kompetencyjnych oraz zwiększenie efektywności procesów operacyjnych.

— **Struktura organizacyjna obejmuje kluczowe obszary działalności, w tym sprzedaż, inwestycje, administrację, ekspansję oraz relacje inwestorskie. Obsługa prawna zapewniana jest przez radcę prawnego współpracującego ze Spółką.**

Zespół tworzą osoby posiadające doświadczenie w obszarach związanych z działalnością inwestycyjną i komercjalizacją nieruchomości, co umożliwia sprawną realizację projektów oraz bieżące zarządzanie aktywami. Spółka koncentruje się na utrzymaniu efektywnej struktury organizacyjnej, adekwatnej do etapu rozwoju oraz realizowanych przedsięwzięć inwestycyjnych.

— **Emitent przywiązuje istotną wagę do rozwoju kompetencji kadry oraz stabilności zespołu, traktując kapitał ludzki jako jeden z kluczowych czynników długoterminowego wzrostu wartości Grupy.**



Wystąpienie istotnych zdarzeń mających wpływ na działalność Grupy Inside Park

5.1. Działalność Grupy Inside Park w 2025 roku

Grupa aktywnie rozwijała swój portfel inwestycyjny poprzez zakup, modernizację i sprzedaż nieruchomości w kluczowych lokalizacjach.

— Transakcje

W 2025 roku Grupa zrealizowała szereg transakcji związanych z nabywaniem i zarządzaniem aktywami nieruchomościowymi, obejmujących m.in.:

- **Zakup zabytkowej kamienicy** przy ulicy Poznańskiej 101 w Toruniu. Inwestycja ta została sfinalizowana w listopadzie po wcześniejszej umowie przedwstępnej.
- **Nabycie nieruchomości** przy ulicy Łaziennej 24A w Toruniu, obejmującej budynek oficyny z 1882 roku. Zakup został sfinansowany pożyczką celową.
- **Inwestycje w grunty pod obiekty handlowe**, w tym nabycie nieruchomości w Stolnie (powiat chełmiński) oraz w Kokoszkowach (gmina Starogard Gdański) pod budowę sklepów sieci Biedronka.
- **Rozszerzenie portfela** o projekty w Warszawie, w tym prowadzenie analiz oraz negocjacji dotyczących zakupu nieruchomości przy ulicy Środkowej 11. Transakcja została sfinalizowana w styczniu 2026 r.

— Sprzedaż

W 2025 roku spółki z Grupy Inside Park prowadziły także procesy sprzedażowe i komercjalizacyjne obejmujące:

- **Finalizację sprzedaży lokali** w kamienicy przy ulicy Przedzamcze 16 w Toruniu.
- **Seryjną sprzedaż lokali** przy ulicy Poznańskiej 101 w Toruniu, gdzie w samym listopadzie i grudniu zbyto większość dostępnych jednostek mieszkalnych.
- **Sprzedaż skomercjalizowanych obiektów handlowych**, w tym sprzedaż nowo wybudowanego sklepu Biedronka w Zielonej Wsi (gmina Nowa Karczma) oraz obiektu w Stolnie. Zbycie lokali w kamienicy przy ulicy Bydgoskiej 33 w Toruniu oraz przy Rynku Nowomiejskim 5 w Toruniu.

— Projekty

Grupa realizowała również strategiczne działania związane z rozwojem projektów komercyjnych i franczyzowych:

- Podpisanie przyrzeczonej umowy sprzedaży działki w Bratanie (Gmina Nowe Miasto Lubawskie) na rzecz McDonald's Polska Sp. z o.o. pod budowę nowej restauracji.
- Pozyskanie najemców sieciowych, takich jak Sinsay i Rossmann, do planowanego parku handlowego w Zielonej Wsi.
- Rozwój programu „100 Kamienic”, w ramach którego partnerzy franczyzowi realizowali działania zmierzające do nabycia nieruchomości pod nadzorem merytorycznym Grupy (m.in. projekt przy ulicy Doliny 6 w Bydgoszczy). Na dzień sporządzenia raportu w ramach projektu zawarta została umowa przedwstępna dotycząca tej nieruchomości.

Działania te wpisują się w strategię Grupy, której celem jest dynamiczny rozwój portfela inwestycyjnego oraz optymalizacja zarządzania aktywami w kluczowych segmentach rynku nieruchomości.

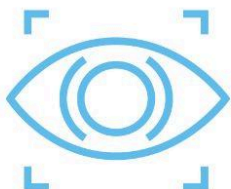


W 2025 roku Spółki z Grupy aktywnie prowadziły działania mające na celu optymalizację posiadanych aktywów poprzez:

- Uzyskanie kluczowych pozwoleń administracyjnych, w tym pozwoleń na budowę dla inwestycji w Zielonej Wsi, pozwoleń na prowadzenie prac przy ulicy Bydgoskiej 33 w Toruniu oraz przy Rynku Nowomiejskim 5 w Toruniu.
- Modernizację techniczną oraz działania prawne, w tym sukcesywne wyodrębnienie samodzielnych lokali w rewitalizowanych kamienicach (np. Rynek Nowomiejski 5)
- Debiut na rynku NewConnect (16 stycznia 2025 roku), co pozwoliło na zwiększenie transparentności działań i ułatwiło pozyskiwanie kapitału na dalszy rozwój.

5.2. Odpowiedzialność społeczna Emitenta

Ład Korporacyjny i Przejrzystość



— Debiut na NewConnect

16 stycznia 2025 roku Spółka zadebiutowała na rynku NewConnect, co nałożyło na nią obowiązki informacyjne i wymóg pełnej **transparentności operacyjnej**.

— Wdrożenie Systemu Vox Developer

Spółka zaimplementowała system IT do zarządzania procesami sprzedaży i opieki posprzedażowej, co znacząco podniosło **standardy bezpieczeństwa** danych i jakości obsługi klienta.

— Regularna komunikacja z inwestorami

W 2025 roku zorganizowano dedykowany **Dzień Inwestora** oraz webinaria, mające na celu budowanie trwałych i etycznych relacji z akcjonariuszami.

Zaangażowanie Społeczne i Edukacja



— Współpraca z Uniwersytetem Mikołaja Kopernika w Toruniu

Prezes Tomasz Laskowski kontynuował cykl **wykładów eksperckich** dla studentów, w tym specjalny blok poświęcony roli ESG w nowoczesnym biznesie nieruchomościowym.

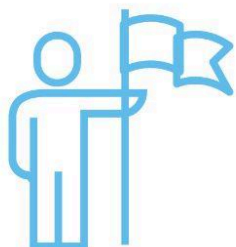
— Dialog z lokalną społecznością

Grupa Inside Park aktywnie zarządzała **relacjami z lokatorami** kamienic poddawanych rewitalizacji, kładąc nacisk na polubowne rozwiązywanie kwestii mieszkaniowych i zapewnianie lokali zamiennych.

— Propagowanie Etyki Biznesu

Poprzez aktywny udział w organizacjach takich jak Business Centre Club (BCC) oraz Stowarzyszenie Mieszkanicznik, przedstawiciele firmy promowali standardy odpowiedzialnego inwestowania podczas **ogólnopolskich wydarzeń branżowych** (np. Welconomy, Invest Cuffs).

Wpływ na Środowisko i Dziedzictwo



— Rewitalizacja jako Recykling Urbanistyczny

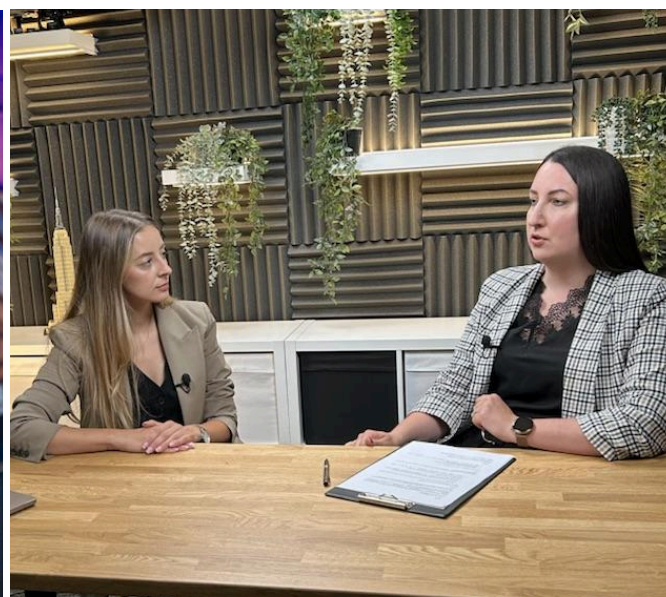
Działalność Grupy w 2025 roku skupiała się na **renowacji zabytkowej tkanki miejskiej** co pozwala na przywrócenie wartości historycznym budynkom bez konieczności nowej zabudowy na terenach zielonych.

— Redukcja Niskiej Emisji

Realizowane **projekty modernizacyjne** obejmowały sukcesywne podłączanie historycznych budynków do miejskiej sieci ciepłowniczej, co bezpośrednio przyczynia się do poprawy jakości powietrza w centrach miast.

— Certyfikacja i Standardy Międzynarodowe

Podjęto działania w celu uzyskania **certyfikacji inwestycyjnej** na rynku szwajcarskim, co wymagało dostosowania procesów operacyjnych do wysokich norm środowiskowych i zrównoważonego rozwoju.



5.3. Wydarzenia marketingowe

Rok 2025 był dla Grupy Inside Park okresem przełomowym, w którym dynamiczny rozwój biznesowy harmonijnie łączył się z budowaniem przejrzystości giełdowej oraz realizacją misji społecznej.

Najważniejszym punktem zwrotnym stał się styczeń 2025 roku, kiedy to spółka oficjalnie zadebiutowała na rynku NewConnect. Wydarzeniu temu towarzyszył merytoryczny panel dyskusyjny „Łączą nas zabytki”, który uświetnił debiut, ale także jasno zdefiniował tożsamość firmy jako podmiotu przywracającego blask historycznym nieruchomościom.

W obszarze operacyjnym Grupa koncentrowała się na inteligentnej rozbudowie portfela, łącząc rewitalizację kamienic z projektami komercyjnymi typu retail. Spółka po raz kolejny została uznana za „Firmę Dobrze Widzianą” przez BCC, a poza tym realnie udowodniła swoje zaangażowanie poprzez dbałość o dziedzictwo narodowe i ekologię. Każdy projekt rewitalizacyjny był prowadzony w ścisłym porozumieniu z konserwatorami zabytków, a modernizacje techniczne – takie jak podłączanie kamienic do miejskiej sieci ciepłowniczej – realnie przyczyniały się do walki z niską emisją w centrach miast.



Dopełnieniem tych sukcesów była przemyślana strategia marketingowa, która w 2025 roku silnie ewoluowała w stronę budowania wizerunku eksperckiego i wykorzystania nowoczesnych kanałów komunikacji.

Spółka stała się widocznym uczestnikiem najważniejszych konferencji gospodarczych, takich jak Welconomy, ForFin czy Invest Cuffs, a ukoronowaniem tych starań było zdobycie prestiżowego tytułu „Inwestor Roku” w plebiscybie Mieszkanicznik Roku 2025.

Inside Park zbudował trwałą i lojalną społeczność wokół swoich projektów, łącząc profesjonalizm giełdowego gracza z autentycznością firmy odpowiedzialnej społecznie.

5.4. Szkolenia i konferencje

W roku obrotowym 2025 Inside Park S.A. znacząco zintensyfikowała działalność edukacyjną oraz obecność na kluczowych wydarzeniach branżowych, co stanowiło istotny element strategii umacniania pozycji Spółki jako merytorycznego lidera rynku nieruchomości po debiucie na rynku NewConnect.

W ramach budowania silnych relacji z sektorem akademickim, Spółka rozwijała wielopoziomą współpracę z czołowymi uczelniami w kraju. Inside Park S.A. realizowała cykle zajęć i wykładów eksperckich na Uniwersytecie Mikołaja Kopernika w Toruniu, obejmujące zarówno Wydział Nauk Ekonomicznych i Zarządzania, jak i Wydział Prawa i Administracji. Aktywność ta została rozszerzona o współpracę ze Szkołą Główną Handlową w Warszawie, gdzie Spółka zaangażowała się w proces kształcenia na studiach podyplomowych oraz brała udział w nagraniach podcastów edukacyjnych, promując standardy etycznego inwestowania i zasady ESG w sektorze nieruchomości.



Obecność Spółki na najważniejszych forach gospodarczych i konferencjach w 2025 roku pozwoliła na skuteczną promocję modelu biznesowego opartego na rewitalizacji kamienic. Inside Park S.A. aktywnie prezentowała swoją ofertę podczas **Welconomy Forum in Toruń**, dysponując własnym stanowiskiem targowym, a jej przedstawiciele występowali w rolach ekspertów na takich wydarzeniach jak **Invest Cuffs**, konferencja „Mur Pruski” czy „Firma Przyszłości”. Działania te zostały docenione przez środowisko branżowe, czego zwieńczeniem było przyznanie Spółce prestiżowej nagrody **Inwestor Roku 2025** podczas ogólnopolskiego Kongresu Mieszkanicznika oraz ponowne uzyskanie tytułu „**Firmy Dobrze Widzianej**” przyznawanego przez Business Centre Club.





W obszarze budowania społeczności inwestorskiej, Spółka kontynuowała strategiczną współpracę ze Stowarzyszeniem Mieszkanicznicy, pełniąc rolę gospodarza toruńskich spotkań oddziałowych oraz organizując debaty eksperckie z okazji jubileuszu organizacji.



Ważnym elementem działalności szkoleniowej było uruchomienie przez Inside Park S.A. autorskiego kursu wideo „Zaawansowana Szkoła Inwestowania w Kamienice”, który stał się fundamentem edukacyjnym dla partnerów biorących udział w projekcie „100 Kamienic”.

Równoległe Spółka prowadziła działania ukierunkowane na rozwój kompetencji zespołu, w tym poprzez zaawansowane programy szkoleniowe. Kadra Inside Park S.A. uczestniczyła w cyklu rozwojowym **LABA**, podnosząc kompetencje w zakresie zarządzania kanałami sprzedaży i negocjacji, oraz przeszła kompleksowe **wdrożenie systemu VOX Developer**, co pozwoliło na automatyzację procesów i podniesienie standardów obsługi klienta. Aktywność networkingowa w grupach **BNI Premium**, **Mieszkanicznicy** oraz **Business Centre Club** umożliwiła Spółce pozyskanie nowych partnerów biznesowych i funduszy inwestycyjnych, ugruntowując jej wizerunek jako nowoczesnej, transparentnej i dynamicznie rozwijającej się organizacji.

5.5. Zagrożenia dla kontynuacji działalności

Nie występują żadne zagrożenia dla kontynuacji działalności spółek z Grupy Inside Park.

5.6. Stwierdzone przez organy nadzoru lub organy kontrolne naruszenia prawa oraz postępowania sądowe toczące się przeciwko spółkom z Grupy Inside Park

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu wobec spółek z Grupy nie toczą się postępowania sądowe ani administracyjne, które mogłyby w istotny sposób wpłynąć na sytuację finansową Grupy.

Jednocześnie toczą się postępowania o charakterze nieprocesowym dotyczące nieruchomości należących do Grupy, w tym:

- postępowanie w przedmiocie zasiedzenia służebności drogi (Spółka jako uczestnik),
- postępowanie o ustanowienie służebności drogi koniecznej (Spółka jako wnioskodawca),
- postępowanie pojednawcze w sprawie zniesienia współwłasności nieruchomości.

Po dniu bilansowym Zarząd GPW S.A. podjął uchwałę w sprawie upomnienia Emitenta w związku z przekazaniem raportu okresowego za IV kwartał 2025 roku po terminie wymaganym regulacjami NewConnect. Upomnienie miało charakter dyscyplinujący, nie było karą pieniężną i w ocenie Zarządu nie wpływa istotnie na sytuację finansową Grupy. Emitent podjął działania mające na celu zapewnienie terminowej realizacji obowiązków informacyjnych w kolejnych okresach.

Jednocześnie z wniosku Emitenta toczy się postępowanie sądowe o ustanowienie służebności drogi koniecznej dotyczące nieruchomości Spółki.

W ocenie Zarządu wynik powyższych postępowań nie będzie miał istotnego wpływu na sytuację majątkową ani finansową Grupy.





06 /

Informacja o instrumentach finansowych

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2025 roku Jednostka nie stosowała rachunkowości zabezpieczeń oraz nie wykorzystywała instrumentów finansowych przede wszystkim w zakresie ryzyka: zmiany cen, kredytowego, istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych oraz utraty płynności finansowej, na jakie jest ona narażona.

07 /

Czynniki ryzyka i zagrożenia

Działalność spółki wiąże się z ryzykiem właściwym dla każdego przedsiębiorcy, w tym m.in. z czynnikami ryzyka przedstawionymi poniżej. Poniższy spis czynników ryzyka nie ma przy tym charakteru zamkniętego i obejmuje najważniejsze czynniki, które według najlepszej wiedzy zarządu spółki mogą mieć znaczenie dla działalności spółki.

Opisane ryzyka, wraz z pozostałymi czynnikami ryzyka, które ze względu na znacznie mniejsze prawdopodobieństwo wystąpienia oraz złożoność działalności gospodarczej Spółki nie zostały przedstawione poniżej, mogą w skrajnych sytuacjach doprowadzić do niezrealizowania planów Spółki lub nawet do zaprzestania działalności przez spółkę. Kolejność, w jakiej zostały przedstawione poniżej poszczególne czynniki ryzyka, nie jest powiązana z prawdopodobieństwem lub istotnością danego czynnika ryzyka.

—
Ryzyko związane z koniunkturą na rynku nieruchomości

Polski rynek nieruchomości od wielu lat notuje coroczny wzrost. Nie można jednak wykluczyć ryzyka spowolnienia tego wzrostu lub nawet załamania się rynku. Koniunktura na rynku nieruchomości w istotnym stopniu zależna jest od czynników makroekonomicznych. Duże znaczenie mają dla niej w szczególności takie czynniki jak (1) poziom PKB, (2) poziom wynagrodzeń, (3) poziom dochodów i wydatków gospodarstw domowych oraz (4) poziom wydatków konsumpcyjnych. Inwestorzy powinni mieć świadomość, że Emitent nie ma wpływu na te czynniki, a tym samym na koniunkturę na rynku.

Celem ograniczenia opisanego ryzyka Zarząd Emitenta na bieżąco monitoruje koniunkturę na rynku, z odpowiednim wyprzedzeniem dostosowując strategię Emitenta do występujących zmian.

—
Ryzyko wystąpienia nieprzewidywanych trendów na rynku nieruchomości

Istnieje ryzyko pojawienia się nowych, niespodziewanych trendów na rynku nieruchomości, które znajdą uznanie u inwestorów, a które nie będą reprezentowane w ofercie Emitenta. W takiej sytuacji atrakcyjność oferty Emitenta może znacząco spaść, co może negatywnie wpłynąć na wyniki Emitenta. Zespół Emitenta dysponuje odpowiednim doświadczeniem i znajomością rynku, tak **aby z wyprzedzeniem reagować na zmiany zachodzące na rynku. Powinno to pozwolić na ograniczenie przedmiotowego ryzyka.**

—
Ryzyko zmian przepisów prawnych lub ich interpretacji

Istotny wpływ na sytuację Emitenta mogą mieć zmiany przepisów prawa lub ich interpretacji. Niespójność, brak jednolitej interpretacji przepisów prawa oraz ich częste nowelizacje pociągają za sobą poważne ryzyko dla prowadzenia działalności gospodarczej. Ewentualne zmiany, w szczególności w zakresie prawa regulującego zasady obrotu nieruchomościami lub prawa budowlanego, prawa prowadzenia działalności gospodarczej, prawa handlowego lub prawa podatkowego, mogą mieć negatywny wpływ na działalność Emitenta.

Wejście w życie nowych przepisów może wiązać się z problemami interpretacyjnymi, niekonsekwentnym orzecznictwem sądów, niekorzystnymi interpretacjami przyjmowanymi przez organy administracji publicznej, itp. Ponadto specyfiką polskiego systemu prawnego jest znaczna i trudna do przewidzenia zmienność przepisów, a także często niska jakość prac legislacyjnych. Powyższe okoliczności mogą mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Emitenta.

Celem ograniczenia tego ryzyka Zarząd Emitenta na bieżąco monitoruje zmiany kluczowych przepisów prawnych i sposobu ich interpretacji, starając się z odpowiednim wyprzedzeniem dostosowywać działalność Emitenta do występujących zmian.

—
Ryzyko niekorzystnych zmian przepisów podatkowych

Niestabilność i nieprzejrzystość polskiego systemu podatkowego, spowodowana zmianami przepisów i niespójnymi interpretacjami prawa podatkowego, stosunkowo nowe przepisy regulujące zasady opodatkowania, wysoki stopień sformalizowania regulacji podatkowych oraz rygorystyczne przepisy sankcyjne mogą powodować niepewność w zakresie ostatecznych efektów podatkowych

podejmowanych przez Emitenta decyzji biznesowych. Istnieje ryzyko naliczenia Emitentowi przez organy skarbowe zobowiązań podatkowych obliczonych w sposób odmienny niż w swoich planach zakładał to Emitent. W takiej sytuacji istnieje także ryzyko nałożenia na Emitenta dodatkowych sankcji finansowych. Dodatkowo istnieje ryzyko zmian przepisów podatkowych, które mogą spowodować wzrost efektywnych obciążeń fiskalnych i w rezultacie wpłynąć na pogorszenie wyników finansowych Emitenta.

Zarząd Emitenta na bieżąco monitoruje zmiany kluczowych z punktu widzenia Emitenta przepisów podatkowych i sposobu ich interpretacji, starając się z odpowiednim wyprzedzeniem dostosowywać działalność Emitenta do występujących zmian.

Ryzyko wystąpienia zdarzeń nadzwyczajnych

W przypadku wystąpienia zdarzeń nadzwyczajnych (losowych), takich jak np. wojny, w tym wojnę rosyjsko – ukraińską, wojnę w Syrii, sytuacją w strefie Gazy, ataki terrorystyczne lub nadzwyczajne działanie sił przyrody, może dojść do niekorzystnych zmian w koniunkturze gospodarczej, co może negatywnie wpłynąć na działalność Emitenta. Wystąpienie takich zdarzeń może również wpłynąć na ograniczenie lub nawet uniemożliwienie prowadzenia działalności Emitenta. W efekcie Emitent może być narażony na zmniejszenie przychodów lub poniesienie dodatkowych kosztów.

Zarząd Emitenta na bieżąco monitoruje występujące czynniki ryzyka dla nieprzerwanej i niezakłóconej działalności Emitenta, starając się z odpowiednim wyprzedzeniem reagować na dostrzegane czynniki ryzyka.

Ryzyko zmiany stóp procentowych

Niskie stopy zwiększają skłonność do inwestowania w nieruchomości w przeciwieństwie do lokat bankowych. Wzrost stóp procentowych może natomiast skłonić część klientów Emitenta do wyboru innych form inwestowania.

Celem ograniczenia tego ryzyka Inside Park SA stara się oferować klientom atrakcyjne nieruchomości, dające szansę na konkurencyjne stopy zwrotu, w szczególności w stosunku do lokat bankowych i obligacji.

Ryzyko związane z niezrealizowaniem strategii działalności

Realizacja przyjętej przez Emitenta strategii zależy m.in. od poprawnej oceny sytuacji i otoczenia rynkowego, w jakim działa Emitent, umiejętności dostosowania się do tej sytuacji rynkowej oraz posiadania niezbędnych kompetencji i zasobów finansowych. Nie można wykluczyć, że Emitent nie zrealizuje swoich celów strategicznych lub zrealizuje tylko część tych celów, co może negatywnie wpłynąć na sytuację finansową Emitenta.

Celem ograniczenia tego ryzyka Emitent na bieżąco monitoruje efekty realizacji swojej strategii, celem wprowadzania ewentualnych korekt lub zmian strategii, lub działań służących jej realizacji.

Ryzyko związane z inwestycjami

Realizacja strategii działalności Emitenta wiąże się z koniecznością ponoszenia w tym celu nakładów finansowych. Nie można wykluczyć, że niektóre lub

wszystkie takie inwestycje Emitenta nie przyniosą oczekiwanych efektów ekonomicznych. Może mieć to istotny, negatywny wpływ na wyniki finansowe Emitenta.

Celem ograniczenia tego ryzyka Emitent stara się finansować wyłącznie inwestycje w starannie wyselekcjonowane nieruchomości, po ustaleniu, że posiadają one potencjał do generowania dla Emitenta atrakcyjnych zysków.

**Ryzyko związane
z opóźnieniami
w realizacji inwestycji**

Realizacja strategii działalności Emitenta polega na prowadzeniu kolejnych projektów (inwestycji). Każdy projekt (inwestycja) to złożony i wieloetapowy proces, w który zaangażowana jest zawsze grupa osób, które muszą ze sobą właściwie współpracować i być właściwie kierowane. Projekty te zależą także od zapewnienia odpowiednich środków technicznych oraz niezbędnego finansowania. Zazwyczaj rozpoczęcie kolejnego etapu projektu jest możliwe dopiero po zakończeniu wcześniejszego etapu. Z natury rzeczy projekty te narażone są więc na ryzyko wystąpienia opóźnień. Takie opóźnienie może skutkować niedotrzymaniem założonego harmonogramu, co z kolei może skutkować opóźnieniem planów Emitenta i w efekcie mieć negatywny wpływ na poziom sprzedaży, a tym samym na wyniki finansowe Emitenta.

Celem ograniczenia tego ryzyka Emitent stara się właściwie planować i przygotowywać każdy kolejny projekt (inwestycję), a następnie aktywnie zarządzać tymi projektami.

**Ryzyko związane
z nieukończonymi
projektami**

Podejmowanie i prowadzenie kolejnych projektów (inwestycji), to złożony i wieloetapowy proces, rozłożony zawsze w czasie. W trakcie trwania takiego procesu mogą powstać okoliczności, które mogą skutkować podjęciem decyzji o rezygnacji z realizacji danego projektu. Może to nastąpić np. z uwagi na powstałe problemy techniczne lub na negatywny odbiór danego projektu przez rynek. Rezygnacja z realizacji projektu oznacza zawsze utratę zainwestowanych w projekt środków, co może mieć negatywny wpływ na wyniki finansowe Emitenta.

Celem ograniczenia tego ryzyka Emitent stara się właściwie planować i przygotowywać każdy kolejny projekt (inwestycję), a następnie aktywnie zarządzać tymi projektami, przy uwzględnieniu możliwości technicznych i finansowych Emitenta.

**Ryzyko związane
z klientami, od których
Emitent kupuje
nieruchomości**

Emitent kupuje nieruchomości i podpisując umowę przedwstępną, a następnie przyrzeczoną umowę sprzedaży. Istnieje ryzyko niedościa do umowy sprzedaży z winy sprzedającego lub z powodu śmierci sprzedającego. Po podpisaniu umowy przedwstępnej Emitent często ponosi nakłady inwestycyjne i w dniu zakupu wartość kupowanej nieruchomości jest od kilku do kilkudziesięciu procent wyższa. Zachowanie sprzedającego mające na celu nie zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży lub przedłużenie terminu jej zawarcia może wpłynąć na przesunięcie realizacji zamierzonych celów inwestycyjnych i wygenerować dodatkowe koszty.

To ryzyko jest przez Emitenta minimalizowane poprzez odpowiednie zapisy umowne, formę zawieranych transakcji oraz korzystanie z profesjonalnej obsługi prawnej.

Ryzyko wzrostu cen materiałów lub usług remontowo-budowlanych

Trend wzrostu cen materiałów oraz usług remontowo-budowlanych w ostatnich latach wpływa na wzrost cen nieruchomości. Jest to okoliczność, która może zmniejszyć rentowność inwestycji Emitenta. Tempo wzrostu cen materiałów lub usług remontowo-budowlanych w ostatnich latach w skali roku jest znaczne.

Celem ograniczenia tego ryzyka Emitent stara się właściwie planować i przygotowywać każdy kolejny projekt (inwestycję), a następnie aktywnie zarządzać tymi projektami, uwzględniając możliwość wzrostu cen w trakcie realizacji projektu oraz odpowiednio monitorując i kontrolując poziom ponoszonych kosztów.

Ryzyko niewłaściwej promocji oferty Emitenta

Na przyszłe przychody Emitenta bardzo duży wpływ ma skuteczna promocja oferty Emitenta. Oznacza to, że bardzo duże znaczenie ma dobór i właściwe przeprowadzenie działań promocyjnych, co wiąże się także z przeznaczeniem na te działania odpowiednich nakładów. Istnieje ryzyko, że działania promocyjne Emitenta okażą się nieskuteczne, co może spowodować utratę środków przeznaczonych na przygotowanie danego produktu, oraz negatywnie wpłynąć na poziom sprzedaży produktów Emitenta, a tym samym na wyniki finansowe Emitenta.

Celem ograniczenia tego ryzyka Emitent stara się właściwie dobierać środki promocji swojej oferty oraz zapewniać odpowiednie budżety na prowadzenie działań promocyjnych.

Ryzyko związane z brakiem sukcesu rynkowego

Każdy rynek, na którym prowadzona jest działalność gospodarcza, cechuje się ograniczoną przewidywalnością. Nie jest możliwe uzyskanie racjonalnej pewności co do wyników sprzedaży nowego produktu. Na sprzedaż nieruchomości wpływ ma bardzo wiele czynników, takich jak bieżąca moda, atrakcyjność podobnych nieruchomości dostępnych na rynku lub skuteczność przeprowadzonych działań promocyjnych. Zawsze istnieje przy tym ryzyko, że ze względu na czynniki, których Emitent nie mógł przewidzieć, nowy produkt nie odniesie sukcesu rynkowego, rozumianego jako uzyskanie takiego wyniku sprzedaży, który pozwoliłby co najmniej na odzyskanie nakładów poniesionych na jego przygotowanie i zaoferowanie. Taka sytuacja może negatywnie wpłynąć na wynik finansowy Emitenta.

Celem ograniczenia tego ryzyka Emitent stara się przygotowywać i oferować tylko nieruchomości o odpowiednim potencjale sprzedażowym. Ponadto Emitent stara się na możliwie wczesnym etapie każdego projektu sprawdzić odbiór nieruchomości przez potencjalnych klientów. Sposobem ograniczenia przedmiotowego ryzyka jest również oferowanie zróżnicowanych nieruchomości.

Ryzyko pogorszenia się renomy Emitenta

Ważnym atutem na rynku, na którym działa Emitent, jest posiadanie odpowiedniej renomy, na którą decydujący wpływ mają opinie na temat Emitenta i jego oferty, w tym opinie publikowane w Internecie. Opinie takie mogą mieć istotne znaczenie dla wyników Emitenta. Publicznie dostępne opinie na temat Emitenta mogą również wpływać na współpracę Emitenta z jego partnerami (np. podwykonawcami). Ewentualne pogorszenie się renomy Emitenta mogłoby zatem negatywnie wpłynąć zarówno na wyniki sprzedaży Emitenta, jak i na możliwość lub koszty współpracy z partnerami Emitenta, a tym samym na wyniki finansowe Emitenta. W przypadku pogorszenia się renomy Emitenta mogłoby również powstać konieczność poniesienia dodatkowych, nieplanowanych wydatków na działania mające na celu poprawę wizerunku Emitenta.

Celem ograniczenia tego ryzyka Emitent stara się na bieżąco monitorować opinie publikowane na swój temat, reagując na bieżąco na pojawiające się opinie krytyczne, w tym także poprzez usuwanie lub poprawianie wskazywanych nieprawidłowości.

Ryzyko związane z utratą kluczowych członków zespołu

W działalności Emitenta istotne znaczenie mają kompetencje, doświadczenie oraz know-how członków zespołu Emitenta. Emitent dysponuje niezbędnym zespołem. Nie można jednak wykluczyć w przyszłości rezygnacji części członków zespołu ze współpracy z Emitentem, co mogłoby wiązać się z ograniczeniem możliwości prowadzenia działalności lub w skrajnym przypadku nawet przerwaniem prowadzenia działalności przez Spółkę, a tym samym wpłynąć negatywnie na wyniki finansowe Spółki.

Celem ograniczenia tego ryzyka Emitent stara się oferować atrakcyjne warunki wynagradzania i pracy, konkurencyjne na dynamicznie zmieniającym się rynku.

Ryzyko związane z pozyskiwaniem kolejnych członków zespołu

W działalności Emitenta kluczowe znaczenie ma kapitał ludzki. Istnieje ryzyko, że Emitent nie będzie w stanie pozyskać we właściwym czasie niezbędnych współpracowników, dysponujących odpowiednim doświadczeniem i kompetencjami, na racjonalnych z punktu widzenia Emitenta warunkach finansowych. Może to skutkować opóźnieniem w realizacji poszczególnych projektów lub koniecznością zwiększenia nakładów Emitenta ponoszonych na wynagrodzenia.

Celem ograniczenia tego ryzyka Emitent stara się oferować atrakcyjne warunki wynagradzania i pracy, konkurencyjne na dynamicznie zmieniającym się rynku oraz planuje z odpowiednim wyprzedzeniem zapotrzebowanie na pracę w kolejnych okresach.

Ryzyko konkurencji

Rynek, na którym działa Emitent jest rynkiem silnie konkurencyjnym. Istnieje bardzo wiele podmiotów zajmujących się pozyskiwaniem i remontowaniem nieruchomości, o różnych potencjałach i strategiach. Na rynku działa przy tym wiele podmiotów o znacznie większym od Emitenta potencjale finansowym lub o

znacznie większej rozpoznawalności. Odniesienie sukcesu na tym rynku wymaga nie tylko posiadania odpowiednich środków finansowych, ale przede wszystkim zaoferowania unikalnych produktów, które zdobędą odpowiednie zainteresowanie odbiorców. O pozyskanie tego zainteresowania walczą przy tym wszyscy uczestnicy rynku. Istnieje ryzyko, że nawet przy zaoferowaniu dobrze przygotowanych i wypromowanych nieruchomości oferta konkurentów Emitenta uzyska większe zainteresowanie lub zostanie uznana za bardziej atrakcyjną od oferty Spółki. Może to mieć negatywny wpływ na wynik sprzedaży Spółki i tym samym na wyniki finansowe Spółki.

Celem ograniczenia tego ryzyka Spółka stara się przygotowywać i oferować tylko nieruchomości o odpowiednim potencjale sprzedażowym. Ponadto Emitent stara się na możliwie wczesnym etapie każdego projektu sprawdzić odbiór nieruchomości przez potencjalnych klientów. Ryzyko konkurencji wiąże się również z możliwością przejmowania pomysłów lub współpracowników Emitenta przez konkurentów. Może to skutkować koniecznością zaprzestania prowadzenia konkretnego projektu i utratą poniesionych na ten projekt nakładów.

Ryzyko związane z przewidywaną dużą zmiennością wyniku finansowego

Przyszłe wyniki finansowe Emitenta w dużej mierze będą uzależnione od tempa realizacji poszczególnych projektów. W okresie pomiędzy zakończeniem realizacji poszczególnych projektów Spółka może nie uzyskiwać przychodów albo uzyskiwać tylko ograniczone przychody, ponosząc jednocześnie w tym okresie koszty prowadzenia działalności. W efekcie w takich okresach Emitent może wykazywać tylko nieznaczne przychody i generować straty. W związku z tym wynik finansowy Emitenta będzie więc prawdopodobnie podlegać w kolejnych okresach znaczącym zmianom.

Celem Emitenta jest jednak realizacja równocześnie co najmniej kilku projektów, na różnym etapie zaawansowania, celem stałego posiadania w ofercie gotowych nieruchomości i ustabilizowanie wyników finansowych.

Ryzyko niepozyskania dodatkowych środków finansowych niezbędnych do prowadzenia działalności

Emitent posiada wystarczające środki finansowe, przy stosunkowo niskim poziomie zobowiązań, istnieje ryzyko, że w przyszłości Emitent będzie potrzebował dodatkowych środków finansowych na niezakłócone prowadzenie działalności. W ocenie Emitenta ryzyko takie jest nieznaczne, ale w przypadku jego ziszczenia się istnieje ryzyko, że założenia Emitenta co do możliwości pozyskania dodatkowych środków będą błędne i Emitent nie będzie w stanie pozyskać takich dodatkowych środków. Może to oznaczać spowolnienie rozwoju Emitenta i pogorszenie jego pozycji konkurencyjnej, a w skrajnie negatywnym scenariuszu nawet konieczność zaprzestania prowadzenia działalności.

Celem ograniczenia tego ryzyka Emitent realizuje przyjętą strategię rozwoju. Efektem tych działań powinno być generowanie stałych i istotnych przychodów, co powinno zwiększyć stan środków finansowych pozostających do dyspozycji Emitenta.

—
Ryzyko utraty płynności finansowej

Jak każdy podmiot gospodarczy, Emitent jest narażony na ryzyko utraty płynności finansowej, czyli na sytuację, w której nie będzie w stanie realizować swoich wymagalnych zobowiązań finansowych. Poza przyczynami związanymi z wystąpieniem zdarzeń nadzwyczajnych, ryzyko to może ziścić się w sytuacji nieuzyskiwania przez dłuższy czas odpowiednich przychodów z działalności lub w przypadku niewywiązywania się z zobowiązań finansowych wobec Emitenta przez kluczowych kontrahentów Emitenta.

W ocenie Emitenta ryzyko to jest nieznaczne, w związku z faktem, że Emitent posiada znaczne środki finansowe, przy stosunkowo niskim poziomie zobowiązań, a jednocześnie kluczowi kontrahenci Emitenta to obecnie, oraz w przewidywalnej przyszłości, podmioty o bardzo stabilnej sytuacji finansowej. Jednocześnie Emitent realizuje przyjętą strategię rozwoju, co w efekcie powinno zapewnić generowanie stałych i istotnych przychodów z działalności, a tym samym zwiększyć stan środków finansowych pozostających do dyspozycji Emitenta.

—
Ryzyko błędów ludzkich

Jak każda działalność gospodarcza, działalność Emitenta jest narażona na ryzyko powstania błędów, zamierzonych lub niezamierzonych, po stronie współpracowników lub partnerów Spółki. Błędy te mogą przy tym ujawniać się niekiedy dopiero po upływie dłuższego czasu (np. dopiero po wprowadzeniu produktu do sprzedaży). Błędy te mogą doprowadzić do przedłużenia prac nad danym projektem lub nawet do zaprzestania prowadzenia projektu, co zawsze oznacza straty finansowe dla Emitenta. Niektóre z tych błędów mogą również skutkować obniżeniem jakości i wpływać na sprzedaż usług lub produktów Emitenta. **Celem ograniczenia tego ryzyka Emitent kontroluje na bieżąco jakość swoich usług i produktów.**

—
Ryzyko braku zapłaty za nieruchomości, którą sprzedaje Emitent

Ryzyko braku zapłaty za nieruchomość, którą sprzedaje Emitent, jest niwelowane odpowiednimi zapisami w umowach oraz przedpłatami.

Nad bezpieczeństwem transakcji czuwa kancelaria prawna, której reprezentanci często występują jako pełnomocnicy Emitenta.

—
Ryzyko nabycia nieruchomości z wadami ukrytymi

Ryzyko nabycia nieruchomości z wadami ukrytymi jest elementem weryfikacji na etapie zakupowym. Klienci, od których Emitent kupuje nieruchomości, często nie mają wiedzy o powierzchni użytkowej, sytuacji prawnej ich majątku. Emitent pozyskuje informacje podczas własnego due dilligence nieruchomości oraz wywiadu środowiskowego. Mogą się zdarzyć sytuacje, kiedy sprzedający zatai istotne informacje. Emitent sprzedając dalej taką nieruchomość naraża się na proces sądowy i roszczenie odszkodowawcze z tytułu wad ukrytych od nowych właścicieli.

Rozwiązaniem jest roszczenie regresywne do osoby, od której Emitent kupił nieruchomość oraz wnikliwa analiza własna poprzedzająca zakup nieruchomości. Zatajenie istotnych informacji nt. transakcji jest

niedozwolone, Spółka zabezpiecza się odpowiednimi zapisami umownymi na taką okoliczność.

Ryzyko związane z obsługą posprzedażową (reklamacje, gwarancje, rękojmia)

Dzięki wypracowanym standardom obsługi reklamacji klienci czują, że są obsłużeni w należyty sposób, a błąd jest szybko naprawiony. Spółka ma wypracowane działania w ramach obsługi posprzedażowej.

Dla zabezpieczenia gwarancji i rękojmi na budowie. Emitent zatrzymuje kaucje gwarancyjne, które są przechowywane na nieoprocentowanym rachunku bankowym. Pozwala to sprawnie egzekwować bieżące naprawy lub opłacać wykonawców zastępczych.

Ryzyko niespełnienia oczekiwań klientów inwestujących ze Spółką

Okolo 45 proc. klientów Emitenta to stali, zaufani inwestorzy. Kupują systematycznie, po wcześniejszych pomyślnie zrealizowanych transakcjach. Niespełnienie oczekiwań klientów lub przyzwyczajenie do wysokich zysków grozi ich niezadowoleniem w przypadku zmiany któregoś z nich.

Emitent organizuje konferencje biznesowe, szkoli i edukuje z zagadnień dot. inwestycji w nieruchomości. Obsługa posprzedażowa gwarantuje stały kontakt z klientem i pozwala reagować na wszelkie obawy występujące w trakcie trwania inwestycji.

Ryzyko sporu sądowego z lokatorami zajmującymi lokale stanowiące własność Emitenta

Ryzyko sporu sądowego z lokatorami, zajmującymi lokale stanowiące własność Emitenta jest eliminowane przez ugody z lokatorami i mediacje. W przypadku niektórych nieruchomości rentowność z inwestycji jest niższa.

Emitent sprzedaje zajęte przez lokatorów mieszkania w cenie $\frac{3}{4}$ lub $\frac{1}{2}$ wartości rynkowej lub zostawia w portfelu inwestycyjnym.

Ryzyko braku wypłaty dywidend

Prawo do dywidendy jest prawem każdego akcjonariusza o charakterze majątkowym. Dywidenda, jako wypłata z zysku spółki, jest przy tym jedną z form czerpania pożytku z posiadania akcji spółki akcyjnej. Akcjonariusze mają prawo do udziału w zysku wykazanym w sprawozdaniu finansowym, zbadanym przez biegłego rewidenta, który został przeznaczony przez walne zgromadzenie do wypłaty dla nich. Zysk rozdziela się w stosunku do liczby akcji. Kwota przeznaczona do podziału między akcjonariuszy nie może przekraczać zysku za ostatni rok obrotowy, powiększonego o niepodzielone zyski z lat ubiegłych oraz o kwoty przeniesione z utworzonych z zysku kapitałów zapasowego i rezerwowych, które mogą być przeznaczone na wypłatę dywidendy. Kwotę tę należy pomniejszyć o niepokryte straty, akcje własne oraz o kwoty, które zgodnie z ustawą lub statutem powinny być przeznaczone z zysku za ostatni rok obrotowy na kapitały zapasowy, lub rezerwowe. Zgodnie z art. 395 k.s.h., organem właściwym do powzięcia uchwały o podziale zysku (lub o pokryciu straty) oraz o wypłacie dywidendy jest Walne Zgromadzenie, które powinno odbyć się w terminie 6 miesięcy po upływie każdego roku obrotowego.

Zarząd Spółki będzie przy tym rekomendował niewypłacenie akcjonariuszom dywidendy w ciągu najbliższych 2 lat. Zyski będą reinwestowane w celu zoptymalizowania rozwoju Spółki. Ostateczna decyzja o wypłacie dywidendy w najbliższych latach, przy uwzględnieniu potrzeb inwestycyjnych Spółki oraz jej zapotrzebowania na środki finansowe, podejmowana będzie przez Walne Zgromadzenie. Istnieje ryzyko, że także po upływie wskazanego powyżej, dwuletniego terminu, akcjonariusze zebrani na walnym zgromadzeniu mogą zdecydować o niewypłacie dywidendy. Istnieje również ryzyko, że Spółka nie będzie osiągać zysków, a tym samym, nie będzie formalnych podstaw do wypłaty dywidendy.

—
**Ryzyko sposobu
finansowania
działalności**

Emitent finansuje swoją działalność zarówno ze środków własnych, jak i z kapitału zewnętrznego. Większość środków na działalność Emitent pozyskuje (1) z zadatków i zaliczek od nabywców lokali (nieruchomości) Emitenta, oraz (2) z pożyczek. Zadatki i zaliczki wpłacane są przez nabywców lokali (nieruchomości), które Emitent remontuje z przeznaczeniem na ich sprzedaż. Pożyczki udzielane są przez osoby trzecie na zasadach rynkowych. Emitent zwraca uwagę, że znaczna część tych pożyczek została zaciągnięta przez spółki Grupy Kapitałowej, a nie bezpośrednio przez Emitenta. Środki pochodzące z tych pożyczek przeznaczone są przy tym na projekty, prowadzone przez te spółki. Oznacza to, że w razie niepowodzenia projektu i niespłacenia pożyczki, zdarzenie to nie będzie powodować skutków finansowych dla Emitenta.

Zarząd Emitenta na bieżąco monitoruje terminy spłaty zaciągniętych pożyczek, celem zapewnienia niezbędnych do tego środków. Nie można wykluczyć jednak, że w przyszłości Emitent nie będzie w stanie spłacić którejś z zaciągniętych pożyczek. W przypadku pojawienia się dodatkowych potrzeb finansowych oraz przy wystąpieniu sprzyjających warunków rynkowych, Emitent dopuszcza również pozyskanie dodatkowych środków finansowych w drodze emisji nowych akcji. Taka decyzja może skutkować tzw. rozwodnieniem tych akcjonariuszy, którzy nie będą uczestniczyć w emisji nowych akcji. Jednocześnie pozyskanie dodatkowych środków i ich przeznaczenie na finansowanie działalności Emitenta powinno pozytywnie wpłynąć na wartość akcji Emitenta.



Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa grupy kapitałowej

— Aktywa

Po stronie aktywów widoczny był wzrost znaczenia zapasów, co było bezpośrednio związane z nabywaniem nowych nieruchomości oraz przygotowywaniem ich do dalszej sprzedaży lub komercjalizacji.

Wzrost zapasów należy oceniać jako konsekwencję przyjętego modelu działalności, w którym środki są angażowane w zakup i przygotowanie projektów, natomiast marża realizowana jest dopiero w kolejnych etapach, po sprzedaży lokali, nieruchomości lub skomercjalizowanych projektów.

Aktywa trwałe wzrosły z 568 tys. zł w 2024 roku do 3,46 mln zł w 2025 roku, tj. o około 510%, natomiast aktywa obrotowe zmniejszyły się nieznacznie z 18,55 mln zł do 16,86 mln zł.

— Należności

Zmiany w poziomie należności wynikały przede wszystkim z prowadzonej sprzedaży oraz harmonogramu rozliczeń transakcji.

W działalności Grupy moment zawarcia umów, przeniesienia własności oraz wpływu środków pieniężnych może powodować okresowe wahania należności na dzień bilansowy.

Zmiany te miały charakter operacyjny i były powiązane z aktywnością sprzedażową w projektach mieszkaniowych i komercyjnych. Należności krótkoterminowe wzrosły z 4,50 mln zł do 7,15 mln zł, tj. o około 59%.

— Zobowiązania

Po stronie zobowiązań odnotowano wzrost związany z finansowaniem nowych projektów oraz bieżącą obsługą działalności inwestycyjnej.

Zwiększenie zadłużenia było powiązane przede wszystkim z zakupem nieruchomości, finansowaniem prac przygotowawczych oraz zabezpieczaniem kolejnych projektów do realizacji. Jest to charakterystyczne dla modelu działalności Grupy, w którym finansowanie zewnętrzne wykorzystywane jest do budowy portfela aktywów przeznaczonych do dalszej sprzedaży lub komercjalizacji.

Zobowiązania długoterminowe wzrosły z 0 zł do 3,17 mln zł, natomiast zobowiązania krótkoterminowe zmniejszyły się z 11,14 mln zł do 9,83 mln zł.

— Rachunek zysków i strat

W rachunku zysków i strat Grupa odnotowała wzrost przychodów ze sprzedaży w porównaniu z rokiem poprzednim, co potwierdza zwiększenie skali działalności oraz efekty komercjalizacji projektów realizowanych w 2025 roku. Przychody netto ze sprzedaży wzrosły z 12,4 mln zł do 16,76 mln zł, tj. o około 35%.

Jednocześnie wyniki były obciążone kosztami związanymi z rozwojem organizacji, obsługą projektów, pozyskaniem nowych nieruchomości oraz przygotowaniem ich do kolejnych etapów realizacji. W konsekwencji wynik na sprzedaży oraz wynik netto pozostawały pod presją kosztów ponoszonych przed pełną realizacją marż na projektach. Grupa odnotowała stratę netto na poziomie 882 tys. zł wobec zysku netto 362 tys. zł rok wcześniej.

— Sytuacja jednostkowa

W przypadku jednostkowej sytuacji Inside Park S.A. należy uwzględnić funkcję Spółki jako podmiotu dominującego, organizującego i koordynującego rozwój portfela projektów.

Wynik jednostkowy był obciążony kosztami zarządzania, rozwoju działalności, obsługi rynku publicznego oraz przygotowywania nowych inwestycji. Efekty tych działań w znacznej części będą widoczne dopiero w kolejnych okresach, wraz z komercjalizacją projektów przygotowywanych w 2025 roku.

— Płynność finansowa

Płynność finansowa Grupy pozostawała zależna od tempa sprzedaży projektów, harmonogramu rozliczeń transakcji oraz dostępności finansowania zewnętrznego. W ocenie Zarządu poziom płynności należy analizować z uwzględnieniem specyfiki działalności nieruchomościowej, w której istotna część aktywów ma postać zapasów, a przepływy pieniężne są realizowane etapowo wraz ze sprzedażą projektów.

Wskaźnik płynności bieżącej wzrósł nieznacznie z 1,67 do 1,72, natomiast wskaźnik płynności gotówkowej wzrósł z 0,05 do 0,08.

— Poziom zadłużenia

Poziom zadłużenia Grupy wzrósł wraz z pozyskaniem portfelem projektów. Wzrost ten był związany z budową portfela nieruchomości oraz finansowaniem projektów znajdujących się na etapie nabycia, przygotowania lub komercjalizacji.

Zadłużenie nie miało charakteru oderwanego od działalności operacyjnej, lecz było powiązane z konkretnymi projektami, które mają stanowić podstawę przychodów w kolejnych okresach. Wskaźnik ogólnego zadłużenia wzrósł z 69,18% do 75,09%, natomiast wskaźnik zadłużenia kapitału własnego wzrósł z 2,24 do 3,01.

— Wybrane wskaźniki finansowe Grupy Kapitałowej

Wskaźnik	2025	2024	Zmiana
Marża zysku netto	-5,26 %	2,92 %	spadek
ROA	-4,34 %	1,90 %	spadek
ROE	-17,42 %	6,15%	spadek
Wskaźnik płynności bieżącej	1,72	1,67	wzrost
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	75,09%	69,18 %	wzrost



Zdarzenia po dniu bilansowym, w tym przyjęcie strategii rozwoju na lata 2026–2028, uzyskanie pozwoleń administracyjnych oraz nabycie kolejnych nieruchomości, potwierdzają, że działania prowadzone w 2025 roku miały charakter przygotowawczy wobec dalszego wzrostu skali działalności.

Rok 2025 należy zatem oceniać jako okres budowania bazy projektowej i organizacyjnej, przy czym pełne efekty finansowe części tych działań powinny ujawniać się w następnych okresach sprawozdawczych.

8.1. Istotne zdarzenia po dniu bilansowym

Okres po zakończeniu roku obrotowego 2025 przyniósł szereg kluczowych wydarzeń, które wyznaczają kierunki rozwoju Grupy Kapitałowej na lata 2026–2028:

— **Przyjęcie nowej Strategii Rozwoju**

W dniu 7 stycznia 2026 roku Zarząd przyjął, a Rada Nadzorcza pozytywnie zaopiniowała dokument „**Strategia rozwoju Inside Parku na lata 2026-2028**”. Strategia opiera się na kontynuacji programu „100 Kamienic” oraz dywersyfikacji przychodów.

— **Rozbudowa portfela kamienic**

W styczniu 2026 roku Spółka **zawarła umowę nabycia nieruchomości w Warszawie** w dzielnicy Praga-Północ przy ulicy Środkowej 11. Inwestycja ta ma kluczowe znaczenie dla budowania skali działalności w stolicy. Zakup nieruchomości został sfinansowany ze środków pochodzących z pożyczki udzielonej Emitentowi przez osobę prawną na podstawie umowy zawartej w dniu 27 stycznia 2026 r.

— **Aktywizacja nieruchomości komercyjnych**

W lutym 2026 roku spółka zależna Inside Park SPV5 sp. z o.o. **nabyła nieruchomość w Rekowie Górnym** za kwotę 4 305.000,00 zł brutto, co otwiera przed Grupą nowe możliwości w sektorze nieruchomości przemysłowych.

— **Realizacja inwestycji komercyjnych**

W styczniu 2026 roku uzyskaliśmy **prawomocne pozwolenie na budowę obiektu handlowo-usługowego** w Kokoszkowach (gmina Starogard Gdański), co stanowi kolejny krok w realizacji projektów dla sieci handlowych.

— **Nabycie nieruchomości przy ul. Stromej 3 w Toruniu**

W marcu 2026 roku Spółka **zawarła umowę nabycia nieruchomości w Toruniu przy ulicy Stromej 3**. Nieruchomość obejmuje budynek mieszkalny wielorodzinny z 12 lokalami mieszkalnymi i została nabyta z przeznaczeniem na realizację projektów inwestycyjnych w ramach Grupy Kapitałowej Spółki.

— **Odstąpienie od umowy sprzedaży udziału w nieruchomości**

W kwietniu 2026 roku Spółka **odstąpiła od umowy sprzedaży udziału w nieruchomości położonej w Gnieźnie** z uwagi na brak zapłaty ceny sprzedaży przez kontrahenta w terminie określonym w umowie. W związku z odstąpieniem Spółka podjęła działania zmierzające do ponownego przeniesienia własności nieruchomości na Emitenta.

— Pozyskanie finansowania celowego

W 2026 r. Emitent zawarł umowę pożyczki w wysokości 1 223 000,00 zł oraz 1 300 000,00 zł z przeznaczeniem na **sfinansowanie remontów nieruchomości**, co zapewnia płynność realizacji bieżących prac renowacyjnych.

— Współpraca strategiczna

Podpisanie trójstronnego listu intencyjnego z CROWDREIT PLC oraz RentInvesto.app PSA w grudniu 2025 roku otworzyło drogę do wspólnych działań inwestycyjnych na rynku polskim i brytyjskim, których operacjonalizacja następuje w pierwszym kwartale 2026 roku.

Powyższe zdarzenia potwierdzają dynamiczne tempo rozwoju Grupy oraz zdolność Zarządu do szybkiego reagowania na okazje rynkowe, co przekłada się na stabilną sytuację finansową i majątkową Emitenta.





8.2. Perspektywy i zamierzenia Jednostki

— Grupa Inside Park koncentruje swoją działalność na dalszym rozwoju w oparciu o przyjętą strategię na lata 2026–2028, której celem jest długoterminowy wzrost wartości dla akcjonariuszy poprzez wykorzystanie przewagi konkurencyjnej w segmencie rewitalizacji nieruchomości oraz rozwój portfela projektów komercyjnych. Strategia zakłada realizację działań opartych na trzech wzajemnie uzupełniających się filarach: rozwoju segmentu rewitalizacji kamienic, stabilizacji i dywersyfikacji źródeł przychodów oraz transformacji organizacyjno-kapitałowej wspierającej dalsze skalowanie działalności Grupy.

W obszarze rewitalizacji nieruchomości Grupa zamierza kontynuować rozwój projektów polegających na modernizacji kamienic i budynków o wysokim potencjale wzrostu wartości, w szczególności w historycznych lokalizacjach dużych miast. Działania te obejmują zarówno intensywną akwizycję nieruchomości, jak i przyspieszenie procesów komercjalizacji realizowanych inwestycji, umożliwiających efektywną rotację kapitału. Elementem rozwoju tego segmentu jest także skalowanie programu „100 Kamienic” oraz rozszerzenie działalności o usługi inwestora zastępczego dla właścicieli nieruchomości i partnerów zewnętrznych.

Równoległe długoterminowo Grupa planuje rozwój projektów komercyjnych oraz budowę własnego portfela aktywów generujących stabilne przychody, co ma na celu zwiększenie przewidywalności wyników finansowych i ograniczenie zależności od cyklu koniunkturalnego w segmencie rewitalizacji. Strategia zakłada także optymalizację procesów organizacyjnych, standaryzację działalności operacyjnej oraz zapewnienie bezpiecznego finansowania inwestycji poprzez współpracę z instytucjami finansowymi i partnerami kapitałowymi.

— W długoterminowej perspektywie działania te mają umocnić pozycję Inside Park jako stabilnego i rentownego podmiotu na rynku nieruchomości oraz stworzyć podstawy do dalszego rozwoju i współpracy z inwestorami instytucjonalnymi.

8.3. Planowane nakłady inwestycyjne w najbliższym roku

W najbliższym roku Grupa Inside Park planuje ponoszenie wydatków związanych przede wszystkim z rozwojem portfela nieruchomości. Planowane działania obejmują nabywanie kamienic przeznaczonych do dalszego zagospodarowania, realizację prac remontowo-budowlanych oraz ich komercjalizację. Jednocześnie Grupa zamierza kontynuować pozyskiwanie nieruchomości z przeznaczeniem do sprzedaży lub wynajmu.

Istotnym elementem planów rozwojowych jest również realizacja projektów komercyjnych, w tym pozyskiwanie gruntów przeznaczonych pod budowę obiektów handlowych wraz z ich późniejszą komercjalizacją. W ramach tych działań Grupa planuje także rozwijać współpracę z partnerami biznesowymi wspierającymi realizację projektów oraz proces ich finansowania.



Spółka zakłada nakłady inwestycyjne na wybrane nieruchomości w postaci:

- nakładów remontowo budowlanych w kamienicach
- komercjalizację kamienic w postaci podpisywaniu umów najmu instytucjonalnego
- pozyskiwanie obiektów do podziału na małe lokale
- pozyskiwanie partnerów biznesowych do realizacji ww. zadań.
- pozyskiwanie gruntów i ich komercjalizację pod obiekty handlowe (w tym projektowanie i budowa).

Oświadczenie o stosowaniu zasad ładu korporacyjnego

W 2025 roku spółka stosowała zasady ładu korporacyjnego zawarte w załączniku do Uchwały nr 1404/2023 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 18 grudnia 2023 r.

Informacja o aktualnym stanie stosowania zasad ładu korporacyjnego określonych w dokumencie Dobre Praktyki Spółek Notowanych na NewConnect.

Spółka przyjmuje model biznesowy i strategię biznesową, które powinny brać pod uwagę oczekiwania akcjonariuszy oraz wychodzić naprzeciw potrzebom interesariuszy, w tym także – w zakresie odpowiednim do rodzaju oraz skali prowadzonej działalności - uwzględniać kwestie ESG.

Spółka prowadzi przejrzystą i rzetelną politykę informacyjną oraz dba o systematyczną, należyłą komunikację z inwestorami i analitykami.

Rada nadzorcza i zarząd mają decydujące znaczenie dla prawidłowego funkcjonowania spółki, jej długoterminowego rozwoju, osiągania strategicznych celów i uzyskiwania satysfakcjonujących wyników. Mając na uwadze dbałość o najwyższe standardy w zakresie zarządzania spółką i sprawowania nad nią nadzoru, osoby podejmujące decyzje w sprawie wyboru członków zarządu lub rady nadzorczej dążą do zapewnienia wszechstronności i różnorodności tych organów, między innymi pod względem wykształcenia, specjalistycznej wiedzy, doświadczenia zawodowego i płci, tak by w skład zarządu i rady nadzorczej powoływane były osoby posiadające kwalifikacje, kompetencje i doświadczenie niezbędne do prawidłowego wywiązywania się przez te organy z ich obowiązków i zadań.

Zachowując niezależność opinii i osądów, członkowie zarządu i członkowie rady nadzorczej powinni działać w interesie spółki.

Skuteczne, odpowiednie do wielkości spółki i rodzaju oraz skali prowadzonej działalności rozwiązania w zakresie kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem, nadzoru zgodności działalności z prawem oraz audytu wewnętrznego stanowią nieodzowne narzędzia faktycznego sprawowania nadzoru nad spółką.



Treść zasady	Stosowanie zasady TAK/NIE	Komentarz Spółki
<p>1. Oprócz realizowania obowiązków informacyjnych określonych we właściwych przepisach prawa i regulacjach alternatywnego systemu obrotu spółka zamieszcza na swojej stronie internetowej, w czytelnej formie i wyodrębnionym miejscu, oraz niezwłocznie aktualizuje:</p>		
<p>1.1. podstawowe informacje o spółce, opis jej działalności, a także informację na temat posiadanych spółek zależnych i przedmiocie ich działalności;</p>	TAK	Spółka udostępnia aktualne informacje o spółce oraz na bieżąco je aktualizuje
<p>1.2. krótki opis modelu biznesowego oraz przyjętej strategii biznesowej, z uwzględnieniem zawartych w strategii obszarów z zakresu ESG;</p>	TAK	Spółka udostępnia na stronie internetowej przyjęty model i strategię biznesową oraz w przypadku zmian niezwłocznie je aktualizuje
<p>1.3. datę wprowadzenia akcji spółki do alternatywnego systemu obrotu na rynku NewConnect (datę debiutu) oraz wszystkie wcześniejsze nazwy spółki, jeżeli od daty debiutu firma spółki uległa zmianie;</p>	TAK	Spółka na stronie udostępnia informację o dacie wprowadzenia akcji spółki do alternatywnego systemu obrotu rynku NewConnect oraz o wszelkich zmianach nazw spółki od daty debiutu
<p>1.4. skład zarządu i rady nadzorczej spółki oraz życiorysy zawodowe osób wchodzących w skład tych organów;</p>	TAK	Spółka na stronie internetowej udostępnia życiorysy członków zarządu oraz rady nadzorczej
<p>1.5. informacje o spełnianiu przez każdego z członków rady nadzorczej kryteriów niezależności, o których mowa w pkt 3, w tym o rzeczywistych i istotnych powiązaniach z akcjonariuszem dysponującym akcjami reprezentującymi nie mniej niż 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu spółki;</p>	TAK	Spółka udostępnia informacje o spełnianiu przez członków rady nadzorczej kryteriów niezależności oraz braku istotnych powiązań z akcjonariuszami dysponującymi powyżej 5% ogólnej liczby głosów
<p>1.6. dokumenty korporacyjne spółki;</p>	TAK	Spółka udostępnia dokumenty korporacyjne na stronie www
<p>1.7. udostępniane interesariuszom materiały informacyjne na temat spółki, przyjętej strategii i jej realizacji;</p>	TAK	

1.8. wybrane dane finansowe i opublikowane prognozy;	TAK	Spółka nie publikuje prognoz finansowych. Wybrane dane finansowe są prezentowane w raportach rocznych jak i osobnej zakładce na stronie relacji inwestorskich
1.9. aktualną strukturę akcjonariatu, ze wskazaniem akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% ogólnej liczby głosów w spółce;	TAK	Spółka na stronie internetowej wskazuje i na bieżąco aktualizuje strukturę akcjonariatu
1.10. dokumenty informacyjne spółki, prospekty wraz z suplementami oraz inne dokumenty będące podstawą oferty publicznej akcji lub wprowadzenia akcji do alternatywnego systemu obrotu;	TAK	Spółka na stronie internetowej udostępnia Dokument Informacyjny złożony do zarządu Giełdy Papierów Wartościowych
1.11. raporty bieżące i okresowe opublikowane przez spółkę w ciągu ostatnich 5 lat;	TAK	
1.12. kalendarium publikacji raportów finansowych, publicznie dostępnych spotkań z inwestorami, analitykami i mediami oraz innych wydarzeń istotnych z punktu widzenia inwestorów;	TAK	Spółka na stronie internetowej udostępnia kalendarium publikacji raportów oraz innych wydarzeń istotnych z punktu widzenia inwestorów.
1.13. sekcję pytań zadawanych spółce zarówno przez akcjonariuszy, jak i osoby niebędące akcjonariuszami, wraz z odpowiedziami udzielonymi przez spółkę;	TAK	Spółka na stronie internetowej udostępni sekcje pytań zadawanych spółce
1.14. informację na temat podmiotu, z którym spółka podpisała umowę o świadczenie usług Autoryzowanego Doradcy;	TAK	Spółka na stronie internetowej publikuje informację o podmiocie, z którym podpisała umowę o świadczenie usług Autoryzowanego Doradcy
1.15. opublikowane w ostatnim raporcie rocznym oświadczenie o stosowaniu przez spółkę zasad ładu korporacyjnego zawartych w niniejszym dokumencie;		Zostanie opublikowany w raporcie bieżącym i rocznym.
1.16. dane kontaktowe do osób odpowiedzialnych w spółce za komunikację z inwestorami, ze wskazaniem dedykowanego adresu e-mail lub numeru telefonu.	TAK	Spółka na stronie internetowej udostępnia dane kontaktowe do osób odpowiedzialnych za komunikację z inwestorami, wraz ze wskazaniem numeru tel oraz adresem e-mail

<p>2. Zakres aktywności zawodowej osób wchodzących w skład zarządu lub rady nadzorczej powinien zapewnić sprawne i wydajne zarządzanie spółką oraz sprawowanie efektywnego nadzoru w zakresie realizacji celów strategicznych i osiągniętych wyników.</p>	<p>TAK</p>	<p>Zakres aktywności zawodowej członków zarządu i rady nadzorczej zapewnia sprawne i efektywne sprawowanie nadzoru nad realizacją celów strategicznych spółki</p>
<p>3. Co najmniej dwóch członków rady nadzorczej powinno spełniać kryteria niezależności wymienione w ustawie z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym, a także wykazywać się brakiem rzeczywistych i istotnych powiązań z akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% ogólnej liczby głosów w spółce.</p>	<p>TAK</p>	<p>Członkowie rady nadzorczej spełniają kryteria niezależności i wykazują się brakiem rzeczywistych i istotnych powiązań z akcjonariuszami posiadającymi co najmniej 5% ogólnej liczby głosów</p>
<p>4. Członek zarządu lub rady nadzorczej powinien unikać podejmowania aktywności zawodowej lub pozazawodowej, która mogłaby prowadzić do powstawania konfliktu interesów lub wpływać negatywnie na jego reputację jako członka organu spółki. O zaistniałym konflikcie interesów lub możliwości jego powstania członek zarządu lub rady nadzorczej niezwłocznie informuje pozostałych członków właściwego organu spółki oraz nie bierze udziału w dyskusji i głosowaniu nad uchwałą w sprawie, w której w stosunku do jego osoby może wystąpić konflikt interesów.</p>	<p>TAK</p>	<p>Członkowie zarządu i rady nadzorczej nie prowadzą aktywności zawodowej i pozazawodowej prowadzącej do konfliktu interesów lub działających na szkodę spółki.</p>
<p>5. Spółka zapewnia rozwiązania w zakresie kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem, w tym ryzykiem dotyczącym sporządzania sprawozdań finansowych, oraz w zakresie nadzoru zgodności działalności z prawem, a także funkcję audytu wewnętrznego. Rozwiązania przyjęte przez spółkę w tym zakresie powinny być dostosowane do wielkości spółki oraz rodzaju i skali prowadzonej działalności, jak również do poziomu ryzyka związanego z jej prowadzeniem.</p>	<p>TAK</p>	

<p>6. Rada nadzorcza w ramach przysługujących jej uprawnień monitoruje proces sporządzania sprawozdań finansowych. W tym celu rada nadzorcza co najmniej zapoznaje się z harmonogramem prac koniecznych dla sporządzenia sprawozdania finansowego zgodnie z obowiązującymi przepisami i omawia ten harmonogram z zarządem spółki, a także utrzymuje komunikację z biegłym rewidentem wybranym do badania sprawozdania finansowego.</p>	<p>TAK</p>	<p>Rada nadzorcza w ramach swoich uprawnień monitoruje proces sporządzania sprawozdań finansowych</p>
<p>7. Rada nadzorcza zapoznaje się z porządkiem obrad walnego zgromadzenia oraz opiniuje materiały, które mają być przedstawione przez spółkę walnemu zgromadzeniu.</p>	<p>TAK</p>	<p>Rada nadzorcza opiniuje materiały, które mają być przedstawione przez spółkę na walnym zgromadzeniu</p>
<p>8. Zarząd spółki, zwołując walne zgromadzenie, dokonuje wyboru terminu, miejsca i formy walnego zgromadzenia tak, by umożliwić udział w obradach jak największej liczbie akcjonariuszy.</p>	<p>TAK</p>	<p>Zarząd spółki dokonuje wyboru terminu i miejsca walnego zgromadzenia tak, aby umożliwić udział w obradach jak największej liczbie akcjonariuszy</p>
<p>9. W przypadku otrzymania przez zarząd informacji o zwołaniu walnego zgromadzenia na podstawie art. 399 § 2 - 4 Kodeksu spółek handlowych zarząd niezwłocznie dokonuje czynności, do których jest zobowiązany w związku z organizacją i przeprowadzeniem walnego zgromadzenia. Zasada ta ma zastosowanie również w przypadku zwołania walnego zgromadzenia na podstawie upoważnienia wydanego przez sąd rejestrowy zgodnie z art. 400 § 3 Kodeksu spółek handlowych.</p>	<p>TAK</p>	<p>Po informacji o zwołaniu walnego zgromadzenia zarząd niezwłocznie dokonuje czynności faktycznych i prawnych, do podjęcia których jest zobowiązany w związku z organizacją walnego zgromadzenia</p>
<p>10. Członkowie zarządu i rady nadzorczej uczestniczą w obradach walnego zgromadzenia, w miejscu obrad lub za pośrednictwem środków dwustronnej komunikacji elektronicznej w czasie rzeczywistym, w składzie umożliwiającym udzielenie merytorycznych odpowiedzi na pytania zadawane w trakcie walnego zgromadzenia.</p>	<p>TAK</p>	<p>Członkowie zarządu i rady nadzorczej mają możliwość uczestniczenia w obradach walnego zgromadzenia w miejscu obrad umożliwiającym udzielenie merytorycznych odpowiedzi na pytania zadawane w trakcie walnego zgromadzenia</p>
<p>11. Żaden akcjonariusz nie powinien być uprzywilejowany w stosunku do pozostałych akcjonariuszy w zakresie transakcji zawieranych przez spółkę z akcjonariuszami lub podmiotami z nimi powiązanymi.</p>	<p>TAK</p>	<p>Każdy z akcjonariuszy traktowany jest na równi z pozostałymi akcjonariuszami w zakresie transakcji zawieranych przez spółkę z akcjonariuszami lub podmiotami z nimi powiązanymi</p>

<p>12. Przed zawarciem przez spółkę istotnej umowy z akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% ogólnej liczby głosów w spółce lub podmiotem z nim powiązany zarząd zwraca się do rady nadzorczej o wyrażenie zgody na taką transakcję. Rada nadzorcza przed wyrażeniem zgody dokonuje oceny wpływu takiej transakcji na interes spółki, zwracając uwagę, aby interesy różnych grup akcjonariuszy nie przeważały nad interesem spółki. Powyższemu obowiązkowi nie podlegają transakcje typowe i zawierane na warunkach rynkowych w ramach prowadzonej działalności operacyjnej przez spółkę z podmiotami wchodzącymi w skład grupy kapitałowej spółki, które są objęte konsolidacją. W przypadku gdy decyzję w sprawie zawarcia przez spółkę istotnej umowy z podmiotem powiązany podejmuje walne zgromadzenie, przed podjęciem takiej decyzji spółka zapewnia wszystkim akcjonariuszom dostęp do informacji niezbędnych do dokonania oceny wpływu tej transakcji na interes spółki.</p>	<p>TAK</p>	<p>Przed zawarciem przez spółkę istotnej umowy z akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% ogólnej liczby głosów lub podmiotem powiązany zarząd zwraca się do rady nadzorczej o wyrażeniu zgody oraz dokonanie oceny transakcji pod kątem rzeczywistego interesu spółki,, aby interesy poszczególnych akcjonariuszy nie były ponad interesem spółki.</p>
<p>13. W przypadku zgłoszenia przez inwestora żądania udzielenia informacji na temat spółki, spółka udziela odpowiedzi nie później niż w terminie 14 dni.</p>	<p>TAK</p>	<p>Spółka udziela odpowiedz na pytania inwestorów niezwłocznie po otrzymaniu zapytania, nie później niż w terminie 14 dni.</p>
<p>14. W przypadku naruszenia przez emitenta obowiązku informacyjnego określonego w Załączniku Nr 3 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu emitent powinien niezwłocznie opublikować, w trybie właściwym dla przekazywania raportów bieżących na rynku NewConnect, informację wyjaśniającą zaistniałą sytuację.</p>	<p>TAK</p>	<p>W przypadku naruszenia obowiązku informacyjnego określonego w Załączniku nr. Do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu emitent niezwłocznie publikuje informację wyjaśniającą zaistniałą sytuację.</p>

Z wyrazami szacunku,
Tomasz Laskowski
Prezes Zarządu Inside Park S.A



Inside Park SA

ul. Prosta 12-14/1
87-100 Toruń

NIP 9562318255
REGON 364767604
KRS 0000841673

Paula Łukaszewska

Asystentka Zarządu
p.lukaszewska@insidepark.pl
+48 574 331 859



FIRMA JEST CZŁONKIEM

**Business Centre
Club**

STOWARZYSZENIE
MIESZKANICZNIK
Wspieramy wynajmujących mieszkania

SPÓŁKA NOTOWANA NA
**NEW/
CONNECT**

Www



Facebook



Youtube



Instagram



TikTok



Szczegółowe informacje na temat polityki informacyjnej Inside Park SA znajdują się na stronie www.insidepark.pl w zakładce *Relacje Inwestorskie*.

