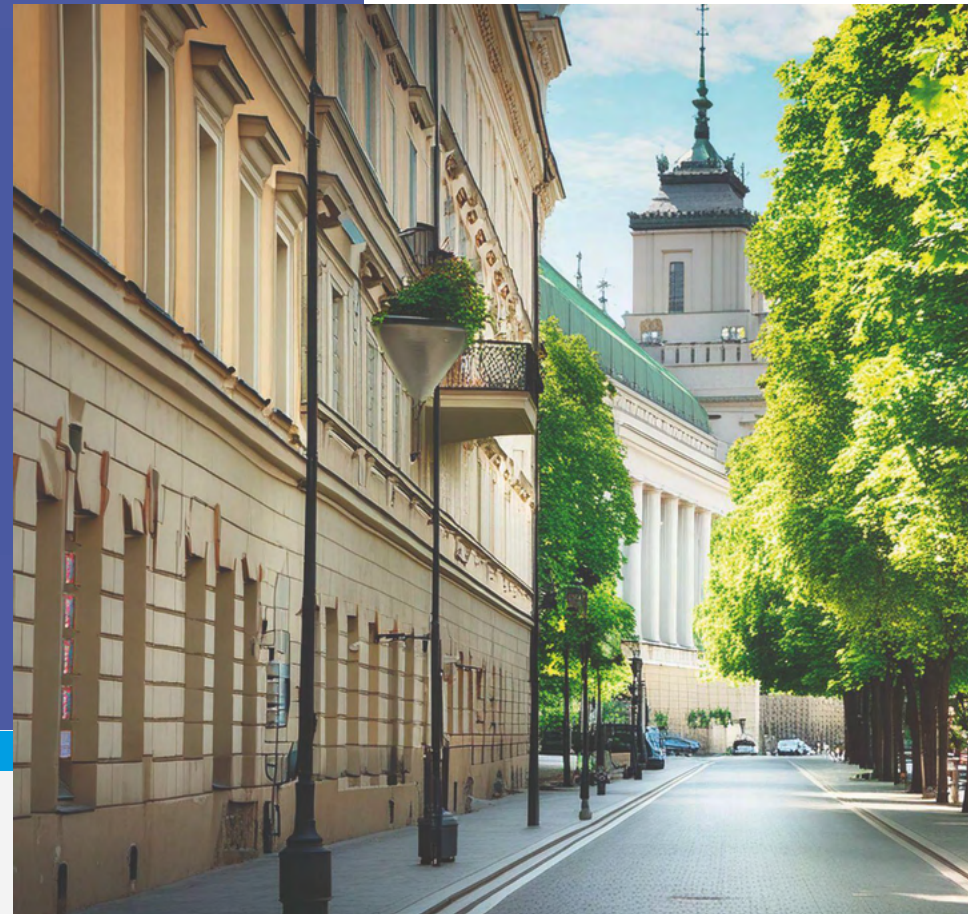


Raport

jednostkowy
i skonsolidowany
za II Q 2026

grupy kapitałowej Inside Park

#Ty,myalbowspólnie



Spis treści

List Zarządu	4
1. Informacje o Spółce	5
A. Informacje statutowe	5
B. Podstawowy przedmiot działalności	5
C. Skład Zarządu i Rady Nadzorczej	6
D. Struktura akcjonariatu Spółki, ze wskazaniem akcjonariuszy posiadających na dzień przekazania raportu co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu	7
E. Informacje dotyczące liczby osób zatrudnionych przez Spółkę, w przeliczeniu na pełne etaty	8
F. Opis organizacji grupy kapitałowej i osobowej Grupy Spółek Inside Park	9
2. Skrócone kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe	14
3. Informacje o zasadach przyjętych przy sporządzaniu raportu skonsolidowanego, w tym informacje o zmianach stosowanych zasad (polityki) rachunkowości	15
4. Skrócone kwartalne jednostkowe sprawozdanie finansowe	18
5. Informacje o zasadach przyjętych przy sporządzaniu raportu jednostkowego, w tym informacje o zmianach stosowanych zasad (polityki) rachunkowości	19
6. Komentarz zarządu do danych finansowych objętych raportem i zwięzła charakterystyka istotnych dokonań lub niepowodzeń Spółki w okresie, którego dotyczy raport, wraz z opisem najważniejszych czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających wpływ na osiągnięte wyniki.	24
7. Zwięzła charakterystyka istotnych dokonań lub niepowodzeń Spółki w okresie, którego dotyczy raport, wraz z opisem najważniejszych czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających wpływ na osiągnięte wyniki.	29
8. Opis stanu realizacji działań i inwestycji Spółek z Grupy Inside Park	33
9. Inicjatywy podejmowane w okresie objętym raportem w obszarze rozwoju prowadzonej działalności, nastawione na wprowadzenie rozwiązań innowacyjnych w przedsiębiorstwie	33
10. Komentarz Zarządu dotyczący realizacji prognoz finansowych	33
Oświadczenie Zarządu	34

Inside Park w liczbach

— budowa portfela

2 371 m²

kupionych
w kamienicach
w pierwszym
półroczu

— ewaluacja projektu
100 kamienic

10-ta ze 100

kamienic jest
realizowana
w Warszawie

— inwestycje
komercyjne

2 nowe

planowane
inwestycje
komercyjne

— bilansowa wartość
projektów
przygotowanych do
komercjalizacji
(zapasy)

26,6 mln zł

— rentowność
operacyjna na poziomie
Grupy za I półrocze

5%

List Zarządu

Szanowni Akcjonariusze, Klienci, Partnerzy Biznesowi oraz Interesariusze,

Drugi kwartał 2026 roku był dla Grupy Inside Park okresem konsekwentnej realizacji **Strategii Rozwoju** na lata 2026–2028. Po intensywniej rozbudowie portfela projektów w poprzednich okresach głównym obszarem aktywności było przygotowanie posiadanych nieruchomości do kolejnych etapów realizacji oraz komercjalizacji. Kierunek ten stanowi kontynuację działań prowadzonych już w 2025 roku. Wówczas Grupa równolegle prowadziła sprzedaż posiadanych projektów oraz prace analityczne oraz negocjacyjne dotyczące kolejnych nieruchomości, z których część została sfinalizowana operacyjnie dopiero na początku 2026 roku.

W drugim kwartale zespół koncentrował się na pracach projektowych, formalnych, technicznych i organizacyjnych dotyczących nieruchomości znajdujących się w portfelu Inside Park S.A. oraz spółek powiązanych. Działania te obejmowały między innymi przygotowanie nieruchomości przy **ulicy Środkowej 11 w Warszawie**, gdzie pod koniec kwartału rozpoczęto sprzedaż lokali.

Portfel zgromadzony w poprzednich okresach obejmuje projekty znajdujące się na różnych etapach przygotowania i realizacji. Pozwala to Grupie prowadzić równolegle działania związane z **przygotowaniem kolejnych nieruchomości do sprzedaży** oraz selektywnie rozwijać portfel o nowe projekty.

Priorytetem na kolejne okresy pozostaje dalsze przygotowanie posiadanych nieruchomości do komercjalizacji, rotacja zaangażowanego kapitału oraz rozwój projektów rewitalizacyjnych i komercyjnych zgodnie z przyjętą strategią.



A handwritten signature in black ink, reading 'Tomasz Laskowski'.

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

01 Informacje o spółce

A. Informacje statutowe

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

B. Podstawowy przedmiot działalności

Przeważający przedmiot działalności Emitenta to kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD 68.10.Z). Poza wyżej wymienionym Emitent prowadzi działalność pozostałą w następujących zakresach:

PKD 64.19.Z	Pozostałe pośrednictwo pieniężne
PKD 68.20.Z	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
PKD 55.20.Z	Obiekty noclegowe
PKD 41.20.Z	Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych
PKD 43.39.Z	Wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych
PKD 41.10.Z	Realizacje projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków
PKD 85.59.B	Pozostałe pozaszkolne formy edukacji, gdzie indziej niesklasyfikowane
PKD 68.31.Z	Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami



C. Zarząd i Rada Nadzorcza

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem, jak również na dzień jego sporządzenia, Zarząd Emitenta jest jednoosobowy.

Funkcję Prezesa Zarządu pełni Tomasz Laskowski.

dr Krzysztof Matela

/ przewodniczący Rady Nadzorczej

Mariusz Cnotek

/ wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej

dr Michał Weyna

/ Członek Rady Nadzorczej

Adw. Adam Osiński

/ Członek Rady Nadzorczej

Przemysław Roszek

/ Członek Rady Nadzorczej.

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



Tomasz Laskowski

Prezes Zarządu



dr Krzysztof Matela

Przewodniczący
Rady Nadzorczej



Mariusz Cnotek

Wiceprzewodniczący
Rady Nadzorczej



dr Michał Weyna

Członek
Rady Nadzorczej



Adam Osiński

Członek
Rady Nadzorczej



Przemysław Roszek

Członek
Rady Nadzorczej

D. Struktura akcjonariatu Spółki, ze wskazaniem akcjonariuszy posiadających na dzień przekazania raportu co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu

AKTUALNY STAN AKCJONARIATU

Laskowscy Fundacja Rodzinna

liczba akcji	7 434 870
udział w kapitale	61,48 %
liczba głosów	7 434 870
udział w głosach	61,48 %

Pozostali

liczba akcji	2 788 040
udział w kapitale	23,06 %
liczba głosów	2 788 040
udział w głosach	23,06 %

Dawid Pytel

liczba akcji	1 869 560
udział w kapitale	15,46 %
liczba głosów	1 869 560
udział w głosach	15,46 %

SUMA

liczba akcji	12 092 470
udział	100 %
liczba głosów	12 092 470
udział	100 %



KOD ISIN emitowanych akcji Inside Park SA: **PLINSPR00016**

Kod ISIN akcji objętych asymilacją (KDPW): **PLINSPR00024**

Numer SAIKS (kod emitenta) dla Inside Park SA to: **3852**



E. Informacje dotyczące liczby osób zatrudnionych przez Spółkę, w przeliczeniu na pełne etaty

Na dzień 30 czerwca 2026 roku Emitent zatrudniał 9 osób na podstawie umowy o pracę (na pełen etat) oraz współpracował z 3 osobami na podstawie umów cywilnoprawnych. Struktura organizacyjna obejmuje kluczowe obszary działalności, w tym **sprzedaż, inwestycje, administrację, ekspansję** oraz relacje inwestorskie. Obsługa prawna zapewniana jest przez radcę prawnego zatrudnionego w Spółce oraz kancelarie prawne współpracujące 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.



F. Opis organizacji grupy kapitałowej i osobowej Grupy Spółek Inside Park

W skład Grupy Inside Park, obok Emitenta, wchodzi dziewięć Spółek zależnych i stowarzyszonych, które prowadzą zróżnicowaną działalność inwestycyjną.

Szczegółowe informacje dotyczące zakresu działalności poszczególnych Spółek zostały przedstawione w dalszej części niniejszego raportu.

Inside Park Invest Sp. z o.o.

Wspólnik: Inside Park SA 100 %

Siedziba:

ul. Prosta 12-14/1, 87-100 Toruń

KRS 0000742634

NIP 9562337643

REGON 380891881

Kapitał zakładowy: 5 000 zł

Data rejestracji w KRS: 1 sierpnia 2018 roku

Spółka prowadzi działalność w **segmencie** rynku nieruchomości, koncentrując się na **nabywaniu gruntów oraz sprzedaży działek** zabezpieczonych umowami najmu zawartymi z najemcami sieciowymi.

Model działalności oparty jest na identyfikowaniu atrakcyjnych lokalizacji, pozyskiwaniu nieruchomości o **wysokim potencjale komercyjnym** oraz ich dalszym zbywaniu w formule gwarantującej stabilny strumień przychodów dla nabywców.

Enklawa Kociewska Sp. z o.o.

Wspólnik: Inside Park SA 100 %

Siedziba:

Prosta 12-14/1, 87-100 Toruń

KRS 0000976465

NIP 9562376086

REGON 522289574

Kapitał zakładowy: 5 000 zł

Data rejestracji w KRS: 13 czerwca 2022 roku

W okresie sprawozdawczym Spółka **kontynuowała** proces sprzedaży lokali na nieruchomości zlokalizowanej przy **ulicy Bydgoskiej 33 w Toruniu**, na terenie Bydgoskiego Przedmieścia - dzielnicy o ugruntowanym charakterze mieszkaniowym i rosnącym potencjale inwestycyjnym.

Nieruchomość została nabyta w IV kwartale 2024 roku i stanowi **istotny składnik portfela Spółki**.

Inside Park SPV7 Sp. z o.o.

Wspólnik: Inside Park SA 100 %

Siedziba:

ul. Prosta 12-14/1, 87-100 Toruń

KRS 0001120544

NIP 9562395333

REGON 529345407

Kapitał zakładowy: 5 000 zł

Data rejestracji w KRS: 8 sierpnia 2024 roku

Spółka pozostaje w **gotowości inwestycyjnej**, monitorując rynek pod kątem potencjalnych projektów.

Obecnie realizuje prace remontowe w jednej z kamienic należących do portfela Grupy, mające na celu utrzymanie i podniesienie wartości nieruchomości.

Spółka będzie też realizowała częściowy zakres remontu dla **Wspólnoty Mieszkaniowej Bydgoska 33 w Toruniu**.

Inside Park Inwestycje Sp. z o.o.

Wspólnicy:

Inside Park SA 50 %
Krzysztof Herdliczko 50%

Siedziba:
ul. Prosta 12-14/1, 87-100 Toruń
KRS 0000758904
NIP 9562341283
REGON 381860397
kapitał zakładowy: 5 000 zł
Data rejestracji w KRS: 21 listopada 2018 roku

Głównym celem strategicznym Spółki jest **budowanie długoterminowej wartości dla inwestorów** poprzez rozwój kompleksowych i rentownych przedsięwzięć na rynku nieruchomości.

Model biznesowy zakłada **realizację inwestycji w formule joint venture**, co pozwala na efektywne wykorzystanie efektów synergii oraz zasobów finansowych partnerów. Takie podejście umożliwia Spółce **udział w projektach o dużej skali i podwyższonym stopniu złożoności**, z jednoczesnym zachowaniem odpowiedniej dywersyfikacji ryzyka.

NH Development Sp. z o.o.

Wspólnicy:

Inside Park Invest sp. z o.o. 49%
Dariusz Wichliński 51%

Siedziba:
ul. Litewska 4, 85-658 Bydgoszcz
KRS: 0001074718
NIP 9671471487
REGON 527177408
Kapitał zakładowy 400 000 zł
Data rejestracji w KRS: 11 grudnia 2023 roku

NH Development sp. z o.o. jest podmiotem działającym w sektorze **nieruchomości komercyjnych**, ukierunkowanym na identyfikację oraz zagospodarowanie terenów o **wysokim potencjale inwestycyjnym**.

Działalność Spółki koncentruje się na **nabywaniu gruntów**, realizacji projektów budowlanych oraz przygotowywaniu obiektów do dalszej komercjalizacji- zarówno w formie wynajmu, jak i sprzedaży z myślą o kluczowych uczestnikach rynku handlu i usług.

Inside Park Trójmiasto Sp. z o.o.

Wspólnicy:

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

Słodkowsky Fundacja Rodzinna 66%

Siedziba:

ul. Prosta 12-14/1, 87-100 Toruń

KRS 0001120953

NIP 9562395422

REGON 529372410

Kapitał zakładowy: 5 000 zł

Data rejestracji: 13 sierpnia 2024 roku

W okresie sprawozdawczym Spółka kontynuowała działania związane ze sprzedażą nieruchomości zlokalizowanej przy **Rynku Nowomiejskim 5 w Toruniu**.

Ze względu na **unikalny charakter budynku** oraz jego atrakcyjne położenie w prestiżowej lokalizacji, **nieruchomość posiada istotny potencjał inwestycyjny** zarówno pod kątem funkcji komercyjnej, jak i rewitalizacji z zachowaniem funkcji reprezentacyjnej.

Proces sprzedaży nieruchomości pozostaje w toku. Remont kamienicy zakończył się 30 czerwca 2026.

Inside Park SPV5 Sp. z o.o.

Wspólnicy:

Inside Park Invest Sp. z o.o. 80 %

Juliusz Tułodziecki 10%

Dynamic-Metal sp. z o.o. 10%

Siedziba:

ul. Prosta 12-14/1, 87-100 Toruń

KRS 0001001821

NIP 9562379506

REGON 523650300

kapitał zakładowy: 5 000 zł

Data rejestracji: 10 listopada 2022 roku

Spółka jest właścicielem **nieruchomości gruntowej** z przeznaczeniem pod realizację inwestycji polegającej na budowie obiektu przeznaczonego na wynajem.

Inside Park SPV6 Sp. z o.o.

Wspólnik:

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

Siedziba:

ul. Prosta 12-14/1, 87-100 Toruń

KRS 0001001831

NIP 9562379529

REGON 523666984

Kapitał zakładowy: 5 000 zł

Data rejestracji: 15 listopada 2022 roku

Na dzień 30 czerwca 2026 roku Spółka pozostaje stroną umowy przedwstępnej warunkowej zawartej w 2025 roku, dotyczącej zakupu udziałów wynoszących łącznie 16/30 w nieruchomości położonej w Toruniu, zabudowanej **budynkiem kamienicy o powierzchni użytkowej około 600 m²**.

Zgodnie z postanowieniami umowy, strony zobowiązały się do zawarcia umowy przyrzeczonej do dnia 31 grudnia 2026 roku, pod warunkiem nabycia przez Spółkę – w ramach tej samej transakcji – 100% udziałów w przedmiotowej nieruchomości. Warunek ten został zastrzeżony na korzyść Spółki i na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania pozostaje w mocy.

ANI Sp. z o.o.

Wspólnik:

Inside Park S.A. 100%

Siedziba:

ul. Prosta 12-14/1, 87-100 Toruń

KRS 0000786137

NIP 9562349994

REGON 383350269

Kapitał zakładowy 5 000 zł

Data rejestracji w KRS: 14 maja 2019 roku

Spółka z siedzibą w Toruniu przy ulicy Prostej 12-14/1, zarejestrowana w maju 2019 roku.

Firma specjalizuje się głównie w **inwestycjach rynku nieruchomości**, w tym rewitalizacji kamienic oraz wznoszeniu budynków.

02

Skrócone kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Bilans skonsolidowany

Bilans skonsolidowany stanowi załącznik nr 1 do niniejszego dokumentu.

Skonsolidowany rachunek zysków i strat

Skonsolidowany rachunek zysków i strat stanowi załącznik nr 2 do niniejszego dokumentu.

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych stanowi załącznik nr 3 do niniejszego dokumentu.

Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale (funduszu własnym)

Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale stanowi załącznik nr 4 do niniejszego dokumentu.

03

Informacje o zasadach przyjętych przy sporządzaniu raportu skonsolidowanego, w tym informacje o zmianach stosowanych zasad (polityki) rachunkowości

—
Zasady sporządzania kwartalnego sprawozdania
Sprawozdanie finansowe skonsolidowane Grupy Inside Park za II kwartał 2026 roku kończący się 30 czerwca 2026 roku zostało przygotowane zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości.

Grupa sporządza porównawczy rachunek zysków i strat. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z polityką rachunkowości obowiązującą w Spółce.



1. Określenie nazwy firmy i siedziby, podstawowego przedmiotu działalności jednostki oraz wskazanie właściwego sądu lub innego organu prowadzącego rejestr.

Inside Park Spółka Akcyjna z siedzibą w Toruniu, ul. Prosta 12-14/1 zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym Sądu Rejonowego dla Sądu Rejonowego w Toruniu, pod numerem 0000841673.

Podstawowy przedmiot działalności Spółki to kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD 68.10.Z).

Główny przedmiot działania poza ww. to: PKD 64.19.Z Pozostałe pośrednictwo pieniężne, PKD 68.20.Z Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi, PKD 55.20.Z Obiekty noclegowe turystyczne i miejsca krótkotrwałego zakwaterowania, PKD 41.20.Z Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych, PKD 43.39.Z Wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych, PKD 41.10.Z Realizacje projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków, PKD 85.59.B Pozostałe pozaszkolne formy edukacji, gdzie indziej niesklasyfikowane, PKD 68.31.Z Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami.

2. Wskazanie czasu trwania działalności jednostki, jeżeli jest on ograniczony.

Nie występuje.

3. Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym.

Sprawozdanie finansowe obejmuje dane za okres od 1 kwietnia 2026 roku do 30 czerwca 2026 roku (drugi kwartał) wraz z danymi porównawczymi z 2025 roku.

4. Wskazanie, że sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne, jeżeli w skład jednostki wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe.

Nie występuje.

5. Wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę w dającej się przewidzieć przyszłości oraz, czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności. Sprawozdanie finansowe sporządzono przy założeniu kontynuacji działalności.

Nie występują okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności.

6. Wskazanie, że jest to sprawozdanie finansowe sporządzone po połączeniu Spółek oraz wskazanie zastosowanej metody rozliczenia połączenia (nabycia, łączenia udziałów).

Nie występuje.

7. Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji), pomiaru wyniku finansowego oraz sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego, w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru.

W roku bieżącym stosowano następującą wycenę zapasów: towary wyceniane są wg cen nabycia netto. Do amortyzacji środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych o wartości przekraczającej jednostkowo 10 000 zł zakupionych w roku 2026 jednostka stosowała stawki przewidziane w Wykazie rocznych stawek amortyzacyjnych, stanowiącym załącznik do ustawy podatkowej, amortyzacja dokonywana jest metodą liniową.

Od środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych o niskiej wartości jednostkowej nieprzekraczającej 10 000 zł nie dokonuje się odpisów amortyzacyjnych, a wydatki na ich nabycie stanowią koszty uzyskania przychodów w miesiącu oddania ich do używania. Inwestycje długoterminowe są wyceniane według wartości rynkowej.

Jednostka prowadzi ewidencję i rozliczanie kosztów według rodzajów na kontach zespołu 4 i według działalności – na kontach zespołu 5 oraz sporządza rachunek zysków i strat w wersji porównawczej.

Na koniec roku koszty są przeksięgowywane na konto wynik finansowy. Jednostka ustala aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego zgodnie z art. 37 ustawy o rachunkowości, w związku z występowaniem różnic przejściowych pomiędzy wartością bilansową i podatkową aktywów i pasywów, z uwzględnieniem zasady ostrożności.

Sprawozdanie finansowe Spółki obejmuje: informację dodatkową składającą się z wprowadzenia i dodatkowych informacji i objaśnień, bilans, rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym, oraz zestawienie zmian w kapitale własnym i rachunek przepływów. W sprawozdaniu wykazuje się dane w złotych i groszach.

04

Skrócone kwartalne jednostkowe sprawozdanie finansowe

Bilans jednostkowy

Bilans jednostkowy stanowi załącznik nr 5 do niniejszego dokumentu.

Jednostkowy rachunek zysków i strat

Jednostkowy rachunek zysków i strat stanowi załącznik nr 6 do niniejszego dokumentu.

Jednostkowy rachunek przepływów pieniężnych

Jednostkowy rachunek przepływów pieniężnych stanowi załącznik nr 7 do niniejszego dokumentu.

Jednostkowe zestawienie zmian w kapitale (funduszu własnym)

Jednostkowe zestawienie zmian w kapitale stanowi załącznik nr 8 do niniejszego dokumentu.

05

Informacje o zasadach przyjętych przy sporządzaniu raportu jednostkowego, w tym informacje o zmianach stosowanych zasad (polityki) rachunkowości

—
Zasady sporządzania kwartalnego sprawozdania
Sprawozdanie finansowe Inside Park Spółki Akcyjnej
za II kwartał 2026 roku kończący się 30 czerwca 2026 roku
zostało przygotowane zgodnie z przepisami
Ustawy o rachunkowości.
Spółka sporządza porównawczy rachunek zysków i strat.
Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z
polityką rachunkowości obowiązującą w Spółce.



1. Określenie nazwy firmy i siedziby, podstawowego przedmiotu działalności jednostki oraz wskazanie właściwego sądu lub innego organu prowadzącego rejestr.

Inside Park Spółka Akcyjna z siedzibą w Toruniu, ul. Prosta 12-14 lok.1 zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym Sądu Rejonowego dla Sądu Rejonowego w Toruniu, pod numerem 0000841673.

Podstawowy przedmiot działalności Spółki to kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD 68.10.Z).

Główny przedmiot działania poza ww. to: PKD 64.19.Z Pozostałe pośrednictwo pieniężne, PKD 68.20.Z Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi, PKD 55.20.Z Obiekty noclegowe turystyczne i miejsca krótkotrwałego zakwaterowania, PKD 41.20.Z Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych, PKD 43.39.Z Wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych, PKD 41.10.Z Realizacje projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków, PKD 85.59.B Pozostałe pozaszkolne formy edukacji, gdzie indziej niesklasyfikowane, PKD 68.31.Z Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami.

2. Wskazanie czasu trwania działalności jednostki, jeżeli jest on ograniczony.

Nie występuje.

3. Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym.

Sprawozdanie finansowe obejmuje dane za okres od 1 kwietnia 2026 roku do 30 czerwca 2026 roku (drugi kwartał) wraz z danymi porównawczymi za 2025 r.

4. Wskazanie, że sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne, jeżeli w skład jednostki wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe.

Nie występuje.

5. Wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę w dającej się przewidzieć przyszłości oraz, czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności. Sprawozdanie finansowe sporządzono przy założeniu kontynuacji działalności.

Nie występują okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności.

6. Wskazanie, że jest to sprawozdanie finansowe sporządzone po połączeniu Spółek oraz wskazanie zastosowanej metody rozliczenia połączenia (nabycia, łączenia udziałów).

W okresie sprawozdawczym, za który sporządzono sprawozdanie finansowe, Spółka nie połączyła się z żadną inną jednostką gospodarczą.

7. Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji), pomiaru wyniku finansowego oraz sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego, w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru.

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości. Jednostka prowadzi ewidencję i rozliczanie kosztów według rodzajów na kontach zespołu 4 i według działalności – na kontach zespołu 5 oraz sporządza rachunek zysków i strat w wersji porównawczej.

Na koniec roku koszty są przeksięgowywane na konto wynik finansowy.

Sprawozdanie finansowe Spółki obejmuje: informację dodatkową składającą się z wprowadzenia i dodatkowych informacji i objaśnień, bilans, rachunek zysków i strat w wariancie porównawczym, oraz zestawienie zmian w kapitale własnym i rachunek przepływów.

W sprawozdaniu wykazuje się dane w złotych i groszach.

Do amortyzacji środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych o wartości przekraczającej jednostkowo 10 000 zł zakupionych w roku 2026 jednostka stosowała stawki przewidziane w Wykazie rocznych stawek amortyzacyjnych stanowiącym załącznik do ustawy podatkowej amortyzacja dokonywana jest metodą liniową.

Od środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych o niskiej wartości jednostkowej nieprzekraczającej 10 000 zł nie dokonuje się odpisów amortyzacyjnych, a wydatki na ich nabycie stanowią koszty uzyskania przychodów w w miesiącu oddania ich do używania.

— Środki trwałe

Do środków trwałych zalicza się środki trwałe o wartości początkowej wynoszącej co najmniej 10 000 zł. Amortyzację środków trwałych o wartości powyżej 10 000 zł rozpoczyna się od miesiąca następującego po miesiącu, w którym środki trwałe przyjęto do używania i stosuje się przez okres przyjęty w przepisach podatkowych i według stawek określonych w tych przepisach – metoda liniowa. Składniki majątku o przewidywanym okresie użytkowania dłuższym niż rok i wartości początkowej równej lub niższej niż 10 000 zł są zaliczane bezpośrednio do kosztów zużycia materiałów.

— materiały

Materiały ewidencjonuje się na koncie syntetycznym „310” w ujęciu wartościowym oraz prowadzi się ewidencję ilościowo-wartościową, w której ujmuje się dla każdego materiału stany i obroty w jednostkach naturalnych i w jednostkach pieniężnych (ewidencja ilościowo-wartościowa) oraz prowadzi się ewidencję w jednostkach naturalnych (ewidencja ilościowa) – w miejscu składowania materiałów. Rozchody materiałów wycenia się według metody FIFO.

Towary ewidencjonuje się na koncie syntetycznym „337” w ujęciu wartościowym oraz prowadzi się ewidencję ilościowo-wartościową, w której ujmuje się dla każdego materiału stany i obroty w jednostkach naturalnych i w jednostkach pieniężnych (ewidencja ilościowo-wartościowa) oraz prowadzi się ewidencję w jednostkach naturalnych (ewidencja ilościowa) – w miejscu składowania towarów. Spółka kwalifikuje nabywane lokale (kamienice) jako towary przeznaczone do odsprzedaży. Prowadzone prace nie powodują powstania nowych składników ani istotnej zmiany ich charakteru, w związku z czym lokale przez cały okres pozostają towarami.

— należności krótko i długoterminowe

Należności wycenia się w kwocie wymaganej do zapłaty, z zachowaniem szczególnej ostrożności. Należności na koniec roku obrotowego podlegają analizie pod kątem utraty wartości. Na należności wątpliwe lub dla których istnieją przesłanki nieściągalności, tworzone są odpisy aktualizujące. Odpisy aktualizacyjne tworzone są na zasadzie odpisów indywidualnych.

— środki pieniężne

Środki pieniężne w banku i kasie wyceniane są według wartości nominalnej.

— inne inwestycje krótkoterminowe

Pozycja dotyczy udzielonych pożyczek krótkoterminowych, które na koniec okresu zostały wycenione w wartości nominalnej, będącej jednocześnie wartością godziwą, możliwą do uzyskania.

— czynne rozliczenia międzyokresowe

Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów obejmują koszty poniesione w danym okresie sprawozdawczym, dotyczące przyszłych okresów, i podlegają rozliczeniu w czasie stosownie do upływu czasu lub wielkości świadczeń.

— utrata wartości aktywów

Na dzień bilansowy spółka ocenia, czy istnieją powody, dla których aktywa ujęte w bilansie utraciły swoją wartość. Jeśli takie są, Spółka ustala nową wartość aktywów możliwą do uzyskania i dokonuje odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości, w kwocie równej między wartością możliwą do odzyskania, a wartością bilansową.

— kapitał zakładowy

Kapitał zakładowy jest ujęty w sprawozdaniu w kwocie określonej w umowie Spółki i wpisanej w rejestrze sądowym.

— rezerwy

Spółka tworzy rezerwy na pewne lub o dużym stopniu prawdopodobieństwa przyszłe zobowiązania, których kwotę można w sposób wiarygodny oszacować, zgodnie z zasadą ostrożności, i ujmuje w ciężar kosztów okresu, którego dotyczą

— bierne rozliczenia międzyokresowe

Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów obejmują koszty dotyczące danego okresu sprawozdawczego, które nie zostały jeszcze poniesione ani zafakturowane do dnia bilansowego, a których kwotę można wiarygodnie oszacować. Tworzy się je w szczególności na koszty usług obcych, wynagrodzeń lub innych świadczeń przypadających na dany okres.

— odroczony podatek dochodowy

Jednostka ustala aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego zgodnie z art. 37 ustawy o rachunkowości, w związku z występowaniem różnic przejściowych pomiędzy wartością bilansową i podatkową aktywów i pasywów, z uwzględnieniem zasady ostrożności.

— majątek socjalny i pracownicze plany kapitałowe

W II kwartale 2026 roku Spółka nie tworzyła funduszu socjalnego.

— uznanie przychodów

Przychody są uznawane w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że spółka uzyska korzyści ekonomiczne.

— sprzedaż towarów

Przychody ze sprzedaży towarów są ujmowane w momencie, gdy prawa własności towarów zostały przekazane nabywcy. Przychody obejmują należne lub uzyskane kwoty ze sprzedaży, pomniejszone o podatek od towarów i usług.

— świadczenie usług

Źródła przychodów wynikają ze świadczenia następujących rodzajów usług: usługi szkoleniowe, usługi pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, usługi pozostałej działalności finansowej.

— odsetki

Przychody z odsetek są ujęte w momencie ich naliczenia.

— dywidendy

Należne dywidendy zalicza się do przychodów finansowych na dzień powzięcia przez właściwy organ spółki uchwały o podziale zysku, chyba że w uchwale określono inny dzień prawa do dywidendy. Jednostka stosuje uproszczenia przewidziane w ustawie o rachunkowości, o ile nie wywierają one istotnie ujemnego wpływu na rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej oraz wynik finansowy jednostki.



06

Komentarz zarządu do danych finansowych objętych raportem i zwięzła charakterystyka istotnych dokonań lub niepowodzeń Spółki w okresie, którego dotyczy raport, wraz z opisem najważniejszych czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających wpływ na osiągnięte wyniki.

Drugi kwartał 2026 roku był dla Grupy Kapitałowej Inside Park okresem kontynuacji działań wynikających z przyjętej Strategii Rozwoju na lata 2026–2028. Po intensywnej rozbudowie portfela projektów w poprzednich okresach działalność operacyjna Grupy w coraz większym stopniu koncentrowała się na przygotowaniu posiadanych nieruchomości do kolejnych etapów realizacji i komercjalizacji.

Kierunek ten jest kontynuacją procesów rozpoczętych w 2025 roku. W raporcie rocznym Zarząd wskazywał, że część prowadzonych wówczas analiz i negocjacji, dotyczących między innymi projektów w **Warszawie i Rekowie Górnym**, zmaterializowała się operacyjnie dopiero na początku 2026 roku. Jednocześnie koszty przygotowania tych inwestycji zwiększały wartość zapasów, podczas gdy przychody z ich sprzedaży miały być rozpoznawane w kolejnych okresach.

Skala zgromadzonego portfela znajduje odzwierciedlenie w poziomie zapasów. Jest to konsekwencją zarówno nabywania nieruchomości, jak i ponoszenia nakładów związanych z ich przygotowaniem do dalszej realizacji i sprzedaży.

Działalność operacyjna

W raportowanym okresie zespół Inside Park koncentrował się na **pracach projektowych, formalnych, technicznych i organizacyjnych** dotyczących nieruchomości znajdujących się w portfelu Emitenta oraz spółek z Grupy.

Działania te miały na celu zwiększanie gotowości poszczególnych projektów do kolejnych etapów realizacji i sprzedaży. Wpisują się one w **strategiczny kierunek zakładający rozwój działalności** rewitalizacyjnej, komercjalizację projektów oraz rotację zaangażowanego w nie kapitału.



Dział Ekspansji – analiza nieruchomości

W II kwartale 2026 roku Dział Ekspansji przeanalizował **13 nieruchomości** pod kątem potencjału inwestycyjnego i możliwości realizacji projektów. W ujęciu pierwszego półrocza analizą objęto łącznie **30 nieruchomości**.

Analizowane obiekty zlokalizowane były w **Warszawie, Kielcach, Gdańsku, Wrocławiu oraz Toruniu**, co potwierdza dalsze poszerzanie obszaru aktywności Działu Ekspansji i systematyczne poszukiwanie nowych możliwości inwestycyjnych.

W II kwartale rozpoczął się proces komercjalizacji nieruchomości przy ulicy Śródkowej 11 w Warszawie. Pod koniec okresu sprawozdawczego Emitent dokonał sprzedaży pierwszych lokali znajdujących się w tym budynku.

Wyniki finansowe

—
Wyniki II kwartału 2026 roku wskazują na wyraźną poprawę sytuacji operacyjnej zarówno Inside Park S.A., jak i Grupy w porównaniu z pierwszym kwartałem bieżącego roku.

—
Zwiększeniu skali sprzedaży towarzyszyła poprawa rentowności, a wyniki na sprzedaży, operacyjny oraz netto osiągnięte w samym II kwartale były dodatnie.

Na poziomie jednostkowym poprawa była szczególnie widoczna. W II kwartale Inside Park S.A. osiągnęła wyższe przychody oraz lepsze wyniki na kolejnych poziomach rachunku zysków i strat zarówno w porównaniu z I kwartałem 2026 roku, jak i analogicznym okresem roku poprzedniego. Wynik na sprzedaży, wynik operacyjny oraz wynik netto były dodatnie, podczas gdy w obu wskazanych okresach porównawczych pozostawały ujemne. Dane te są spójne z przechodzeniem części projektów do kolejnych etapów realizacji i sprzedaży.

Również w ujęciu narastającym wyniki Inside Park S.A. za pierwsze półrocze 2026 roku wykazały wyraźną poprawę względem analogicznego okresu poprzedniego roku, zarówno pod względem skali sprzedaży, jak i wyników osiąganych na kolejnych poziomach rachunku zysków i strat.

Na poziomie skonsolidowanym II kwartał także przyniósł poprawę w stosunku do początku roku. Przychody Grupy wzrosły, a wyniki na sprzedaży, operacyjny, brutto i netto przeszły z poziomów ujemnych w I kwartale do wartości dodatnich w II kwartale. W porównaniu z analogicznym kwartałem 2025 roku Grupa osiągnęła wyższe przychody oraz lepszy wynik operacyjny i netto, przy czym wynik na sprzedaży pozostawał niższy niż w analogicznym okresie poprzedniego roku.



W ujęciu narastającym wyniki pierwszego półrocza na poziomie skonsolidowanym pozostają pod wpływem słabszego pierwszego kwartału. Przychody oraz wynik na sprzedaży pozostawały niższe niż w analogicznym okresie poprzedniego roku, natomiast poprawie uległ wynik operacyjny, a strata netto została ograniczona. Oznacza to, że poprawa osiągnięta w II kwartale częściowo skompensowała wyniki pierwszych trzech miesięcy roku.

Zarząd zwraca uwagę, że ze względu na projektowy charakter działalności wyniki poszczególnych kwartałów mogą charakteryzować się zmiennością. Moment ponoszenia nakładów związanych z pozyskaniem i przygotowaniem nieruchomości nie zawsze pokrywa się z okresem, w którym następuje ich sprzedaż i rozpoznanie efektu ekonomicznego projektu. Taki charakter cyklu inwestycyjnego był wskazywany także w raporcie rocznym za 2025 rok.

Jednocześnie większa liczba projektów znajdujących się na różnych etapach realizacji zwiększa możliwości prowadzenia działań sprzedażowych w kolejnych okresach i ogranicza zależność działalności od pojedynczych projektów. Nie eliminuje to jednak naturalnej zmienności charakterystycznej dla działalności nieruchomościowej.



Finansowanie przygotowania projektów

W II kwartale Emitent pozyskał finansowanie celowe przeznaczone na działalność gospodarczą, w szczególności na prace projektowe, przygotowawcze oraz remont nieruchomości. Finansowanie to wspiera realizację bieżących prac nad portfelem oraz przygotowanie poszczególnych aktywów do kolejnych etapów cyklu inwestycyjnego.

Struktura finansowania pozostaje związana z poziomem środków zaangażowanych w zapasy oraz aktualnym etapem realizacji poszczególnych projektów.

Odstąpienie od umowy dotyczącej nieruchomości w Gnieźnie

Istotnym zdarzeniem o nietypowym charakterze w II kwartale było odstąpienie przez Emitenta od zawartej wcześniej umowy sprzedaży udziału w nieruchomości zabudowanej położonej w Gnieźnie.

Przyczyną odstąpienia było niewykonanie przez kontrahenta podstawowego obowiązku wynikającego z umowy, tj. brak zapłaty ceny sprzedaży w określonym terminie.

W związku z odstąpieniem strony zobowiązane są do zwrotu wzajemnych świadczeń, a Emitent podjął działania zmierzające do powrotnego przeniesienia własności nieruchomości.

Zdarzenie to miało charakter jednostkowy i nie spowodowało zmiany podstawowych kierunków działalności ani założeń strategicznych Grupy.



Ocena Zarządu

Zarząd ocenia II kwartał jako okres postępu w przygotowaniu zgromadzonego portfela do kolejnych etapów realizacji i sprzedaży.

Po okresie intensywnej akwizycji i zwiększania zaangażowania kapitału w projekty nieruchomościowe Grupa dysponuje portfelem obejmującym projekty znajdujące się na różnych etapach przygotowania. Priorytetem pozostaje ich dalsza realizacja oraz sukcesywne wprowadzanie do komercjalizacji.

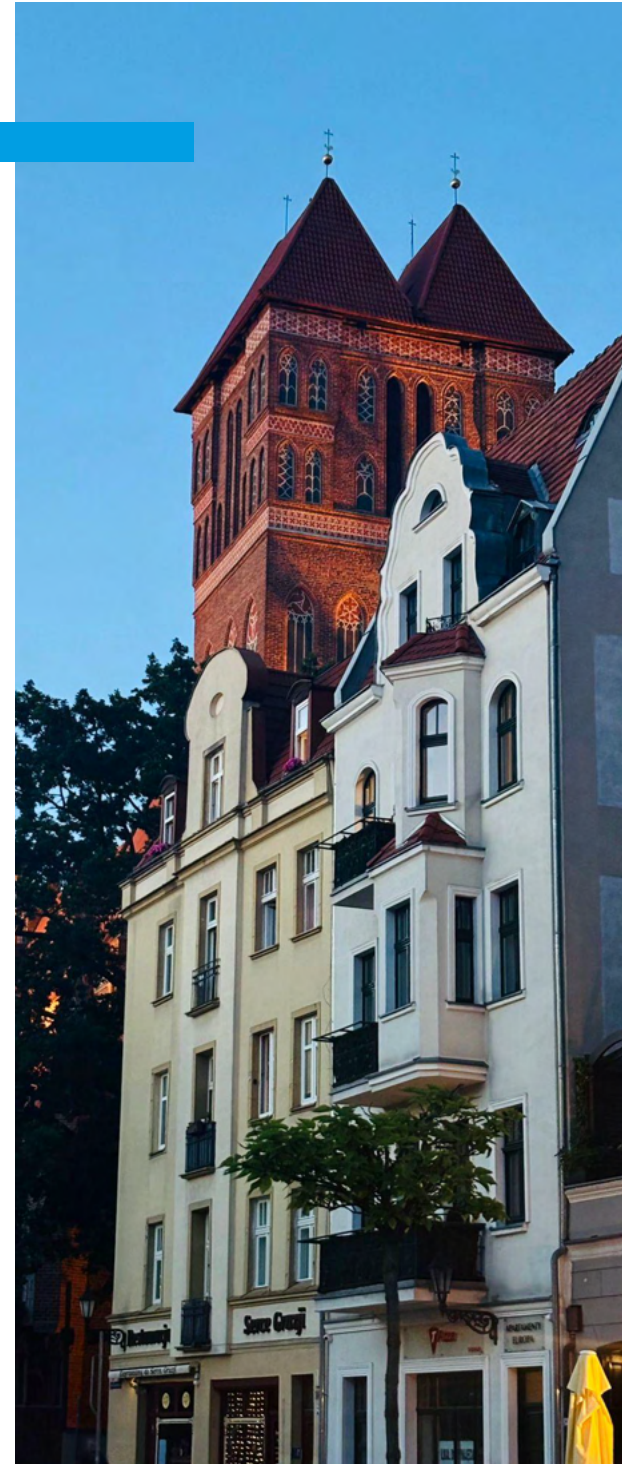
Jednocześnie Grupa kontynuuje selektywne działania akwizycyjne i rozwój projektów komercyjnych zgodnie z założeniami Strategii Rozwoju na lata 2026–2028.

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

Zwięzła charakterystyka istotnych dokonań lub niepowodzeń Spółki w okresie, którego dotyczy raport, wraz z opisem najważniejszych czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających wpływ na osiągnięte wyniki

— W II kwartale 2026 roku działalność Inside Park S.A. oraz Grupy Kapitałowej Inside Park koncentrowała się na realizacji i przygotowaniu projektów znajdujących się w portfelu do kolejnych etapów komercjalizacji.

— Równolegle prowadzona była sprzedaż projektów pozostających w ofercie oraz selektywna analiza nowych możliwości inwestycyjnych. Kierunek ten pozostawał spójny z działaniami opisanymi szerzej w komentarzu Zarządu do danych finansowych.





Istotne zdarzenia w II kwartale 2026 roku

Rozpoczęcie komercjalizacji nieruchomości przy ulicy Środkowej 11 w Warszawie

W II kwartale rozpoczął się proces **sprzedaży lokali** znajdujących się w nieruchomości przy ulicy Środkowej 11 w Warszawie.

Pod koniec okresu sprawozdawczego Emitent dokonał pierwszych transakcji sprzedaży. Transakcje zostały przeprowadzone na warunkach rynkowych z osobą powiązaną z Prezesem Zarządu.

Zakończenie remontu kamienicy przy Rynku Nowomiejskim 5 w Toruniu

W dniu 30 czerwca 2026 roku zakończono remont kamienicy przy Rynku Nowomiejskim 5 w Toruniu.

Proces sprzedaży nieruchomości pozostaje w toku, a zakończenie prac remontowych zwiększa **gotowość projektu do dalszej komercjalizacji**.

Kontynuacja analiz nowych projektów inwestycyjnych

Dział Ekspansji kontynuował analizę nieruchomości w kilku miastach pod kątem ich **potencjału inwestycyjnego** i możliwości realizacji kolejnych projektów. Działania te wpisują się w selektywną politykę rozwoju portfela.

Pozyskanie finansowania celowego

W maju Emitent zawarł umowę pożyczki przeznaczonej na finansowanie prac projektowych, przygotowawczych oraz remontowych. Pozyskane środki **wspierały realizację działań** prowadzonych w ramach posiadanego portfela.

Odstąpienie od zawartej umowy

W związku z brakiem zapłaty ceny przez kontrahenta Emitent odstąpił od wcześniej zawartej umowy sprzedaży udziału w nieruchomości położonej w Gnieźnie i podjął działania zmierzające do powrotnego przeniesienia własności nieruchomości.

Zdarzenie miało **charakter jednostkowy** i nie spowodowało zmiany podstawowych kierunków działalności Grupy.



Czynniki wpływające na osiągnięte wyniki

Na wyniki II kwartału wpływała przede wszystkim większa aktywność sprzedażowa przy jednoczesnym dalszym ponoszeniu nakładów związanych z przygotowaniem i realizacją projektów znajdujących się w portfelu. Poprawa wyników w stosunku do początku roku pozostawała spójna z przechodzeniem części projektów do kolejnych etapów realizacji i sprzedaży.



Wskaźniki finansowe

Wskaźniki finansowe

Wskaźniki rentowności za II kwartał 2026 roku odzwierciedlają wyraźną poprawę wyników Grupy w stosunku do początku roku. **W samym II kwartale wszystkie podstawowe poziomy rentowności osiągnęły wartości dodatnie**, co oznacza odwrócenie ujemnych wyników wykazanych w pierwszych trzech miesiącach 2026 roku.

Skonsolidowana marża na sprzedaży w II kwartale wyniosła 15,6%, marża operacyjna 19,4%, natomiast marża netto 14,5%. W porównaniu z analogicznym okresem 2025 roku marża na sprzedaży była niższa, jednak poprawie uległy marża operacyjna, brutto oraz netto. W szczególności rentowność operacyjna i netto osiągnęły poziomy wyższe niż w II kwartale poprzedniego roku.

Wskaźniki płynności i zadłużenia

Na koniec II kwartału wskaźnik płynności bieżącej Grupy wyniósł około 1,34 i był nieco wyższy niż na koniec pierwszego kwartału. Jednocześnie wskaźnik płynności szybkiej pozostawał na niższym poziomie, co wynika z istotnego udziału zapasów w aktywach obrotowych Grupy.

Struktura bilansu nadal pozostaje pod wpływem zaangażowania kapitału w projekty nieruchomościowe oraz wykorzystania finansowania zewnętrznego. Wskaźnik ogólnego zadłużenia wyniósł 90%. Poziom zadłużenia pozostaje związany ze skalą realizowanych projektów oraz etapem ich przygotowania i realizacji.

08

Opis stanu realizacji działań i inwestycji Grupy Inside Park

Nie dotyczy. Emitent osiąga regularne przychody z prowadzonej działalności. W Dokumencie Informacyjnym nie przekazywał harmonogramu realizacji działań i inwestycji po wprowadzeniu akcji Emitenta do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu na rynku NewConnect.

09

Inicjatywy podejmowane w okresie objętym raportem w obszarze rozwoju prowadzonej działalności, nastawione na wprowadzenie rozwiązań innowacyjnych w przedsiębiorstwie

W okresie objętym raportem Grupa nie realizowała działań o charakterze innowacyjnym.

10

Komentarz Zarządu dotyczący realizacji prognoz finansowych

Spółka nie publikuje prognoz finansowych.





Oświadczenie Zarządu

Wedle najlepszej wiedzy Zarządu Spółki, skrócone skonsolidowane i jednostkowe sprawozdanie finansowe oraz dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z przepisami obowiązującymi Spółkę, w szczególności ustawą o rachunkowości, oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Emitenta i Grupy Kapitałowej oraz ich wynik finansowy.

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



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*.

FIRMA JEST CZŁONKIEM

Business Centre
Club

STOWARZYSZENIE
MIESZKANICZNIK
Wspieramy wynajmujących mieszkania

SPÓŁKA NOTOWANA NA
**NEW/
CONNECT**


INSIDEPARK