



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI
GRUPY KAPITAŁOWEJ
SKYLINE INVESTMENT
ZA I PÓŁROCZE 2026 r.**

SPIS TREŚCI

1.	Wprowadzenie do Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej w pierwszym półroczu 2026 roku	3
1.1.	Informacje ogólne dotyczące Emitenta	3
1.2.	Opis zmian organizacji Grupy Kapitałowej Emitenta, w tym w wyniku połączenia jednostek, uzyskania lub utraty kontroli nad jednostkami zależnymi oraz inwestycjami długoterminowymi, a także podziału, restrukturyzacji lub zaniechania działalności oraz wskazanie jednostek podlegających konsolidacji	4
2.	Zasady sporządzania półrocznego sprawozdania finansowego	6
2.1.	Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń Podmiotu Dominującego	6
2.2.	Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń spółek Grupy Kapitałowej	10
3.	Informacja dotycząca segmentów działalności	11
4.	Wyniki działalności w I półroczu 2026 r.	13
4.1.	Wybrane dane finansowe	13
4.2.	Struktura bilansu Grupy Kapitałowej Skyline Investment	14
4.3.	Struktura portfela inwestycyjnego Grupy Kapitałowej Skyline Investment	15
5.	Ważniejsze zdarzenia mające znaczący wpływ na działalność oraz wyniki finansowe Grupy Kapitałowej Emitenta w I półroczu 2026 roku, lub których wpływ jest możliwy w następnych okresach	15
6.	Opis czynników i zdarzeń o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na osiągnięte wyniki	17
7.	Objaśnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności Emitenta	17
8.	Umowy znaczące dla działalności Grupy Kapitałowej Skyline Investment	17
9.	Powiązania organizacyjne i kapitałowe Emitenta oraz główne inwestycje krajowe i zagraniczne	17
10.	Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok, w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym w stosunku do wyników prognozowanych	18
11.	Wskazanie akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta na dzień przekazania raportu	18
12.	Zestawienie zmian w stanie posiadania akcji Emitenta lub uprawnień do nich (opcji) przez osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta, zgodnie z posiadanymi przez Emitenta informacjami, w okresie od przekazania poprzedniego raportu okresowego	18
13.	Wskazanie istotnych postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, dotyczących zobowiązań oraz wierzytelności Emitenta lub jego jednostki zależnej, ze wskazaniem przedmiotu postępowania, wartości przedmiotu sporu, daty wszczęcia postępowania, stron wszczętego postępowania oraz stanowiska Emitenta	19
14.	Informacje o zawarciu przez Emitenta lub jednostkę od niego zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązanymi, jeżeli zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe	19
15.	Informacja o zaciągniętych i wypowiedzianych w danym roku obrotowym umowach dotyczących kredytów i pożyczek, z podaniem co najmniej ich kwoty, rodzaju i wysokości stopy procentowej, waluty i terminu wymagalności	20
Do dnia 30 sierpnia 2022 r. Skyline Pro Sp. z o.o. była podmiotem powiązanym ze Skyline Investment S.A. Skyline Investment S.A. nie sprawowała faktycznej kontroli nad Skyline Pro Sp. z o.o. W związku z brakiem kontaktu z zarządem Skyline Pro Sp. z o.o. nie było realnej możliwości podjęcia rozmów w sprawie przedłużenia terminu wykupu obligacji. Skyline Investment S.A. oczekuje na ustanowienie nowego zarządu przez Skyline Pro Sp. z o.o. i wówczas podejmie rozmowy dotyczące uregulowania kwestii wykupu obligacji.		20

16. Informacje o udzielonych w danym roku pożyczkach, ze szczególnym uwzględnieniem pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym Emitenta, z podaniem co najmniej ich kwoty, rodzaju i wysokości stopy procentowej, waluty i terminu wymagalności _____ 20
17. Informacje o udzieleniu przez Emitenta lub jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji – łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji jest znacząca _____ 21
18. Inne informacje, które zdaniem Emitenta są istotne dla oceny jego sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Emitenta _____ 21
19. Czynniki, które będą miały wpływ na osiągnięte wyniki przez Emitenta w perspektywie co najmniej kwartału _____ 21

1. Wprowadzenie do Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej w pierwszym półroczu 2026 roku

Skyline Investment S.A. jest jednostką dominującą Grupy Kapitałowej i począwszy od 1 stycznia 2008 r. sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej.

Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej Emitenta obejmuje okres od 1 stycznia 2026 roku do 30 czerwca 2026 roku oraz zdarzenia po dacie bilansowej istotne dla działalności Grupy Kapitałowej.

Przedmiotem niniejszego sprawozdania jest omówienie zdarzeń w historii Grupy Kapitałowej Emitenta i otoczenia, w jakim Grupa funkcjonowała, omówienie dokonań i niepowodzeń, jakie były wynikiem jej działalności w I półroczu 2026 r.

1.1. Informacje ogólne dotyczące Emitenta

Skyline Investment S.A. została założona w 1997 roku. Podstawową działalnością Spółki jest działalność doradcza.

Od marca 2008 roku Spółka posiada status spółki publicznej i od tego momentu podlega obowiązkowi informacyjnym, dzięki którym Inwestorzy mają stały dostęp do istotnych informacji o Spółce udostępnianych za pośrednictwem systemu ESPI oraz strony internetowej www.skyline.com.pl.

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 23 321 000 zł i składał się z 23 321 000 akcji o wartości nominalnej 1 zł każda.

Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

Spółkę dotyczą i określają następujące dane teleadresowe:

Nazwa:	Skyline Investment S.A.
Siedziba:	Polska, woj. mazowieckie, Warszawa
Adres:	ul. Relaksowa 45, 02-796 Warszawa
Telefon:	+48 22 859 17 80
Pocztą elektroniczną:	konsulting@skyline.com.pl
Strona internetowa:	www.skyline.com.pl

Skyline Investment S.A. wraz z podmiotami zależnymi tworzy Grupę Kapitałową Skyline Investment S.A., która swoje usługi adresuje do dwóch grup przedsiębiorstw:

- firmy na etapie od start-up'u do ekspansji,
- firmy z problemami finansowymi, w tym w upadłości.

Przedmiot działalności wg PKD:

- działalność holdingów finansowych (PKD 64.20.Z);
- działalność trustów, funduszy i podobnych instytucji finansowych (PKD 64.30.Z);
- działalność związana z zarządzaniem funduszami (PKD 66.30.Z);
- pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych (PKD 64.99.Z);
- działalność portali internetowych (PKD 63.12.Z);

- stosunki międzyludzkie (public relations) i komunikacja (PKD 70.21.Z);
- pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania (PKD 70.22.Z);
- pozostała działalność profesjonalna, naukowa i techniczna, gdzie indziej niesklasyfikowana (PKD 74.90.Z);
- działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych (PKD 70.10.Z);
- pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych (PKD 66.19.Z);
- pozostałe formy udzielania kredytów (PKD 64.92.Z);
- działalność rachunkowo-księgowa; doradztwo podatkowe (PKD 69.20.Z);
- działalność usługowa związana z administracyjną obsługą biura (PKD 82.11.Z).

Skład Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki dominującej

Na dzień 30.06.2026 r. oraz na dzień zatwierdzenia Sprawozdania do publikacji w skład Zarządu Skyline Investment S.A. wchodzi następujące osoby:

Jerzy Rey	Prezes Zarządu
Zbigniew Fornal	Wiceprezes Zarządu

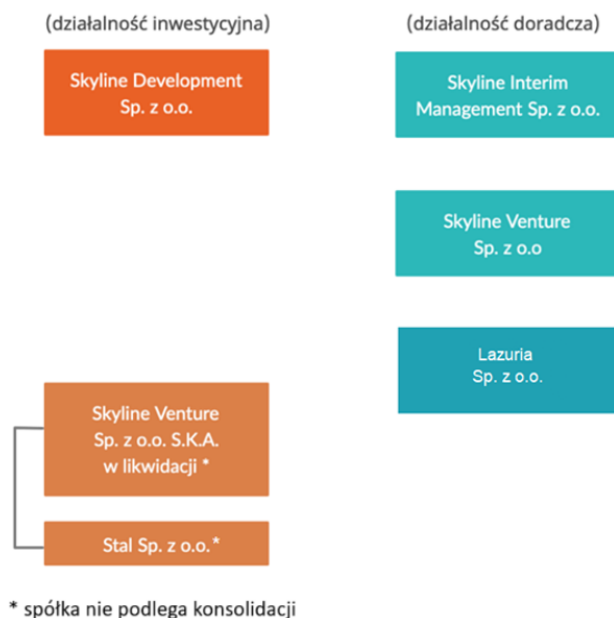
Na dzień 30.06.2026 r. oraz na dzień zatwierdzenia Sprawozdania do publikacji w skład Rady Nadzorczej Skyline Investment S.A. wchodzi następujące osoby:

Sławomir Halaba	Przewodniczący
Maciej Rey	Wiceprzewodniczący
Witold Witkowski	Sekretarz
Łukasz Żuk	Członek
Beata Siudak	Członek

1.2. Opis zmian organizacji Grupy Kapitałowej Emitenta, w tym w wyniku połączenia jednostek, uzyskania lub utraty kontroli nad jednostkami zależnymi oraz inwestycjami długoterminowymi, a także podziału, restrukturyzacji lub zaniechania działalności oraz wskazanie jednostek podlegających konsolidacji

Na dzień zatwierdzenia Sprawozdania do publikacji w skład Grupy Kapitałowej Skyline Investment S.A. wchodziły:

- podmiot dominujący: Skyline Investment S.A.
- spółki zależne:
 - Skyline Development Sp. z o.o.
 - Lazuria Sp. z o.o.
 - Skyline Venture Sp. z o.o.
 - Skyline Interim Management Sp. z o.o.



Poniżej przedstawiono strukturę Grupy Kapitałowej Skyline Investment S.A. oraz opis poszczególnych Spółek wchodzących w skład Grupy.

Skyline Development Sp. z o.o. – spółka zależna, powołana w 2007 r. celem prowadzenia działalności inwestycyjnej na rynku nieruchomości.

Wyszczególnienie akcjonariuszy, udziałowców, innych właścicieli	ilość udziałów	w tym uprzywilejowanych	wartość jednego udziału (w zł)	wartość kapitału (w zł)
Wartość kapitału podstawowego razem:	17 000	-	500,00	8 500 000,00
z tego:				
Skyline Investment S.A.	17 000	-	500,00	8 500 000,00

Lazuria Sp. z o.o., – spółka zależna, celem jej działania jest doradztwo na rynku nieruchomości.

Wyszczególnienie akcjonariuszy, udziałowców, innych właścicieli	ilość udziałów	w tym uprzywilejowanych	wartość jednego udziału (w zł)	wartość kapitału (w zł)
Wartość kapitału podstawowego razem:	100	-	50,00	5 000,00
z tego:				
Skyline Development Sp. z o.o.	100	-	50,00	5 000,00

Skyline Venture Sp. z o.o. – spółka zależna, powołana w 2007 r., celem jej działania jest zarządzanie funduszami na rachunek własny i spółek Grupy Kapitałowej. Przez okres 10 lat podmiot zarządza funduszem typu venture capital, powołanym przez Skyline Investment S.A. wraz z PFR Ventures Sp. z o.o. (wcześniej KFK). W dniu 30 maja 2023 r. został złożony wniosek o upadłość Spółki. Postępowanie w zakresie tego wniosku zostało zakończone. Planowane jest podjęcie dalszych działań zmierzających do zakończenia działalności Spółki.

Wyszczególnienie akcjonariuszy, udziałowców, innych właścicieli	ilość udziałów	w tym uprzywilejowanych	wartość jednego udziału (w zł)	wartość kapitału (w zł)
Wartość kapitału podstawowego razem:	117	-	500,00	58 500,00
z tego:				
Skyline Investment S.A.	117	-	500,00	58 500,00

Skyline Interim Management Sp. z o.o. – spółka zależna, powołana w 2008 r., celem jej działania jest doradztwo w zakresie pozyskiwania funduszy ze środków unijnych i krajowych.

Wyszczególnienie akcjonariuszy, udziałowców, innych właścicieli	ilość udziałów	w tym uprzywilejowanych	wartość jednego udziału (w zł)	wartość kapitału (w zł)
Wartość kapitału podstawowego razem:	4 444	-	50,00	222 200,00
z tego:				
Skyline Investment S.A.	3 473	-	50,00	173 650,00

Wszystkie powyżej opisane spółki zależne podlegają konsolidacji.

Skyline Investment S.A. posiada również zaangażowanie kapitałowe w:

- **Skyline Venture spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. w likwidacji** - aktualne zaangażowanie 116 964 akcji o wartości nominalnej 116 964,00 zł stanowiących 56,76% kapitału akcyjnego. Na dzień zatwierdzenia Sprawozdania do publikacji, Fundusz Skyline Venture Sp. z o.o. S.K.A. w likwidacji posiada udiały w **Stal Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie - aktualne zaangażowanie kapitałowe 7 499 udziałów o wartości 2 999 600,00 zł, stanowiących 40% -1 (czterdzieści procent minus jeden) udział kapitału zakładowego. W związku z brakiem jakiegokolwiek majątku, spółka znajduje się obecnie w procesie zakończenia likwidacji.
- **Instalexport S.A.** - aktualne zaangażowanie kapitałowe 612 895 akcji o wartości nominalnej 612 895,00 zł, stanowiących 6,44% kapitału zakładowego.

W związku z brakiem kontroli nad Instalexport S.A. jednostka nie jest konsolidowana. Skyline Venture sp. z o.o. S.K.A. w likwidacji nie jest objęta konsolidacją. Spółka nie prowadzi działalności operacyjnej, znajduje się w końcowym etapie procesu likwidacji, a jej działalność w prezentowanym okresie ograniczała się do czynności likwidacyjnych i nie miała istotnego znaczenia dla prezentowanych danych finansowych Grupy Kapitałowej Skyline Investment S.A.

2. Zasady sporządzania półrocznego sprawozdania finansowego

Niniejsze półroczne sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej Skyline Investment S.A. obejmuje okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 r. i należy je czytać łącznie ze skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za ten okres oraz z raportem rocznym Grupy za 2025 r.

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa”, zatwierdzonym przez Unię Europejską.

2.1. Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń Podmiotu Dominującego

Ryzyko rynkowe

Podstawowym ryzykiem jest ryzyko rynkowe, tj. ryzyko spadku wartości inwestycji. Wśród czynników mających wpływ na cenę instrumentów danej spółki należy wymienić:

- kondycję finansową spółki (wyniki finansowe są silnie powiązane z ryzykiem inwestycji oraz z cenami wybranych instrumentów finansowych - im słabsze wyniki finansowe, tym większe prawdopodobieństwo poniesienia straty oraz większa zmienność notowań akcji);
- specyfikę spółki związaną m.in. ze strategią, modelem biznesowym spółki;
- specyfikę branżową związaną z uwarunkowaniami ekonomiczno-gospodarczymi danej branży.

Biorąc pod uwagę zasady gospodarki wolnorynkowej, inwestując w instrumenty finansowe należy brać pod uwagę również trudności ze sprzedażą produktów, brak zysków, a w konsekwencji spadek wartości rynkowej spółki dominującej i spółek zależnych, a nawet ich upadłość, co ostatecznie spowoduje obniżenie wartości udziałów spółki.

Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe rozumiane jest jako ryzyko niewykonania zobowiązań przez dłużników, w szczególności pożyczkobiorców, emitentów obligacji oraz nabywców towarów lub usług.

Zmniejszenie lub brak zdolności do regulowania zobowiązań przez pożyczkobiorców może narazić Grupę na straty finansowe związane z posiadanymi należnościami z tytułu udzielonych pożyczek. Mimo ustanowienia zabezpieczeń spłaty pożyczek istnieje ryzyko opóźnienia spłaty kapitału lub odsetek, otrzymania jedynie części należnej kwoty albo całkowitego braku spłaty. Dochodzenie przez Spółkę z Grupy swoich praw na drodze sądowej może być trudne, czasochłonne i kosztowne oraz nie gwarantować uzyskania pełnego zaspokojenia należności. Realizacja tego ryzyka może negatywnie wpłynąć na działalność Grupy, jej sytuację finansową i wyniki finansowe. W celu ograniczenia ryzyka Grupa monitoruje sytuację finansową pożyczkobiorców.

W odniesieniu do udzielonych pożyczek, wycenianych według zamortyzowanego kosztu, Grupa szacuje ryzyko niewypłacalności na podstawie indywidualnej analizy sytuacji finansowej i majątkowej pożyczkobiorców. Przy szacowaniu oczekiwanych strat kredytowych uwzględniane są również dane dotyczące otoczenia makroekonomicznego, odpowiedni horyzont czasowy oraz wartość pieniądza w czasie.

W ramach stosowanego modelu Grupa na bieżąco analizuje poziom ryzyka kredytowego aktywów finansowych oraz zmiany poziomu tego ryzyka. Na dzień 30 czerwca 2026 r. należności z tytułu udzielonych pożyczek zostały w całości objęte odpisem z tytułu oczekiwanych strat kredytowych, w związku z czym ich wartość bilansowa netto wynosi zero.

Na dzień 30 czerwca 2026 r. należności handlowe od podmiotów spoza Grupy wynosiły 25 tys. zł. Ryzyko kredytowe tych należności zostało ocenione indywidualnie, z uwzględnieniem uzgodnionego terminu płatności, sytuacji kontrahenta oraz dostępnych informacji o spłatach po dniu bilansowym. Oszacowana oczekiwana strata kredytowa została uznana za nieistotną.

Na dzień 30 czerwca 2026 r. Grupa nie posiadała aktywów finansowych z tytułu zakupionych obligacji.

Ryzyko związane z utratą płynności finansowej

W przypadku utrzymywania się ujemnych przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej, zdolność Spółek z Grupy do bieżącego regulowania zobowiązań może ulec ograniczeniu. Grupa monitoruje poziom środków pieniężnych oraz strukturę przepływów finansowych, uwzględniając charakter prowadzonej działalności.

W celu ograniczenia powyższego ryzyka Zarządy Spółek podejmują działania zmierzające do zapewnienia stabilnych źródeł finansowania, w tym poprzez dywersyfikację źródeł kapitału oraz utrzymywanie dostępu do finansowania przez akcjonariuszy oraz innych potencjalnych pożyczkodawców. Dodatkowo Grupa analizuje możliwości realizacji wartości posiadanych aktywów w sposób dostosowany do warunków rynkowych oraz prowadzonych procesów inwestycyjnych i administracyjnych.

Zarządy Spółek z Grupy prowadzą bieżący monitoring należności i zobowiązań oraz poziomu środków pieniężnych, a także dostosowują działania operacyjne i finansowe w sposób ukierunkowany na zapewnienie terminowej realizacji zobowiązań.

Ryzyko trafności decyzji inwestycyjnych

Decydujący wpływ na wynik finansowy Spółki ma trafność decyzji inwestycyjnych. Największe znaczenie dla tego procesu ma wybór spółek portfelowych pod kątem potencjału wzrostu wartości oraz możliwości zamknięcia pozycji.

Ryzyko niskiej płynności inwestycji na rynku niepublicznym

Strategia inwestycyjna Grupy przewiduje obejmowanie akcji/udziałów w spółkach w obrocie niepublicznym. Brak zorganizowanej platformy obrotu powoduje, że płynność takich inwestycji jest znacznie ograniczona.

W konsekwencji Grupa może mieć trudności z zamykaniem inwestycji lub z uzyskaniem założonej ceny przy sprzedaży akcji/udziałów. Spółka dominująca stara się ograniczyć to ryzyko podejmując decyzję o inwestycjach przede wszystkim w podmioty, z którymi wiąże się jednocześnie umową o doradztwo finansowe przy wprowadzaniu spółki do obrotu giełdowego.

Ryzyko braku możliwości pozyskiwania nowych projektów inwestycyjnych

Najważniejszym czynnikiem kształtującym wyniki finansowe Spółki jest możliwość pozyskiwania nowych projektów inwestycyjnych. Podjęcie decyzji o zaangażowaniu kapitałowym w dany projekt wymaga, aby podmiot będący celem inwestycyjnym miał przed sobą dobre perspektywy rozwoju, budowania silnej pozycji rynkowej i finansowej oraz aby cena „wejścia” dawała wysokie prawdopodobieństwo uzyskania w przyszłości satysfakcjonującej stopy zwrotu. Obserwowane wśród innych podmiotów coraz większe zainteresowanie działalnością podobną do działalności Grupy niesie ryzyko, że w przyszłości pozyskiwanie nowych projektów może być trudniejsze niż obecnie.

Ryzyko związane z koncentracją portfela

Z uwagi na duży udział w łącznej wartości portfela inwestycyjnego, następujący podmiot może mieć znaczący wpływ na sytuację finansową (w tym przyszłe zyski lub straty) Grupy: Skyline Development Sp. z o.o.

Ryzyko kadry

Specyfika prowadzonej przez Grupę działalności wymaga wykorzystania specjalistycznej wiedzy, stąd też jednym z kluczowych czynników mających wpływ na perspektywy rozwoju jest „kapitał ludzki”. W obecnej sytuacji gospodarczej występuje na rynku duży popyt na specjalistów z zakresu doradztwa gospodarczego, inwestycji kapitałowych i innych pokrewnych dziedzin. Nie można całkowicie wykluczyć, że w przyszłości odejdzie część kluczowych dla Grupy pracowników.

Ryzyko zmian na rynku doradczym

W dalszym ciągu obserwowana jest zmiana tendencji w zakresie działalności doradczej, coraz więcej podmiotów z tego segmentu przebranżawia się w związku ze znaczącym ograniczeniem możliwości pozyskania klientów poszukujących takich usług. Wielu klientów ogranicza koszty usług zewnętrznych (co jest odzwierciedleniem spowolnienia gospodarczego), w tym usług doradczych. W dalszym ciągu pożądane są usługi finansowe w szczególności z zakresu poszukiwania zewnętrznego kapitału, z tym że i tu wyznacznikiem jest cena.

Ryzyko koniunktury gospodarczej

Sytuacja finansowa Grupy jest uzależniona od koniunktury gospodarczej w Polsce. Tempo wzrostu PKB, poziom inflacji, tempo wzrostu konsumpcji, polityka fiskalna i monetarna państwa wywierają znaczny wpływ na poziom

popytu na usługi z zakresu doradztwa. W przypadku osłabienia sytuacji ekonomicznej, inwestorzy powinni liczyć się z możliwością spadku przychodów z tej części działalności Grupy.

Te same czynniki wpływają na wyniki finansowe uzyskiwane przez firmy będące obiektami inwestycji Grupy Skyline Investment S.A. W okresach dekonunktury gospodarczej wycena portfela inwestycyjnego może więc podlegać niekorzystnym wahaniom.

Ryzyko związane z otoczeniem prawnym

Nie można wykluczyć, iż ewentualne zmiany przepisów regulujących zasady działalności gospodarczej, w tym m.in. prawa handlowego, prawa upadłościowego, prawa podatkowego, mogą mieć negatywny wpływ na działalność Grupy. Dodatkowo w wielu obszarach życia gospodarczego przedsiębiorcy spotykają się z problemem niespójności prawa polskiego oraz unijnego i niejednoznacznej interpretacji przepisów. Niesie to za sobą ryzyko strat w związku z przyjęciem błędnej wykładni prawa. Negatywny wpływ na działalność Grupy Skyline Investment S.A. mogą mieć także zmiany w prawie lokalnym, stanowionym przez samorządy.

Zmienność otoczenia prawnego może negatywnie wpłynąć na sytuację finansową Grupy, w szczególności na wyniki finansowe osiągnięte przez Spółki z Grupy oraz perspektywy ich rozwoju.

Ryzyko związane z systemem podatkowym

Polski system podatkowy charakteryzuje się stosunkowo dużą niestabilnością. Część przepisów jest sformułowanych mało precyzyjnie i nie posiada jasnych interpretacji. Przedsiębiorstwa działające w Polsce są zatem narażone na większe ryzyko popełnienia błędu w swoich zeznaniach podatkowych niż przedsiębiorstwa prowadzące działalność na rynkach o ustabilizowanych przepisach podatkowych. Istnieje ryzyko, że zmiany przepisów podatkowych mogą przynieść rozwiązania, które spowodują wzrost obciążeń podatkowych Grupy.

Zmienność systemu podatkowego może negatywnie wpłynąć na sytuację finansową Grupy, w szczególności na wyniki finansowe oraz perspektywy ich rozwoju.

Ryzyko zawieszenia notowań

Zarząd Giełdy może na podstawie § 30 ust. 1 Regulaminu Giełdy zawiesić obrót Akcjami Emitenta na okres do trzech miesięcy:

- na wniosek Emitenta,
- jeżeli uzna, że wymaga tego interes i bezpieczeństwo uczestników obrotu,
- jeżeli Emitent narusza przepisy obowiązujące na GPW.

Zgodnie z § 30 ust. 2 Regulaminu Giełdy Zarząd Giełdy zawiesza obrót akcjami na okres nie dłuższy niż miesiąc na żądanie KNF zgłoszone zgodnie z przepisami Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi. Zgodnie z art. 20 ust. 2 ustawy o obrocie instrumentami finansowymi w przypadku, gdy obrót określonymi papierami wartościowymi lub innymi instrumentami finansowymi jest dokonywany w okolicznościach wskazujących na możliwość zagrożenia prawidłowego funkcjonowania rynku regulowanego lub bezpieczeństwa obrotu na tym rynku, albo naruszenia interesów inwestorów, na żądanie KNF, spółka prowadząca rynek regulowany zawiesza obrót tymi papierami lub instrumentami, na okres nie dłuższy niż miesiąc.

Na podstawie art. 96 ust. 1 Ustawy o ofercie publicznej prawo do czasowego lub bezterminowego wykluczenia akcji z obrotu giełdowego przysługuje także KNF, w przypadku stwierdzenia niewykonywania lub nienależytego wykonywania przez Emitenta szeregu obowiązków, do których odwołuje się art. 96 ust. 1 Ustawy o ofercie publicznej. KNF przed wydaniem takiej decyzji zasięga opinii GPW.

Ryzyko wykluczenia akcji z obrotu giełdowego

Na podstawie § 31 ust. 2 Regulaminu GPW, Zarząd Giełdy może wykluczyć akcje Spółki z obrotu giełdowego:

- jeżeli akcje przestały spełniać inny warunek dopuszczenia ich do obrotu giełdowego niż nieograniczona zbywalność,
- jeżeli Emitent uporczywie narusza przepisy obowiązujące na giełdzie,
- na wniosek Emitenta,
- wskutek ogłoszenia upadłości Emitenta albo w przypadku oddalenia przez sąd wniosku o ogłoszenie upadłości z powodu braku środków w majątku Emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania,
- jeżeli uzna, że wymaga tego interes i bezpieczeństwo uczestników obrotu,
- wskutek podjęcia decyzji o połączeniu Emitenta z innym podmiotem, jego podziale lub przekształceniu,
- jeżeli w ciągu ostatnich 3 miesięcy nie dokonano żadnych transakcji giełdowych akcjami Emitenta,
- wskutek podjęcia przez Emitenta działalności, zakazanej przez obowiązujące przepisy prawa,
- wskutek otwarcia likwidacji Emitenta.

Wykluczenie akcji Emitenta z obrotu giełdowego ograniczyłoby swobodę w zbywaniu akcji przez ich właścicieli.

2.2. Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń spółek Grupy Kapitałowej

Skyline Development Sp. z o.o.

- Ryzyko niskiej płynności inwestycji - strategia inwestycyjna Skyline Development przewiduje zakup nieruchomości celem ich dalszej odsprzedaży. Brak platformy obrotu tego typu inwestycjami powoduje, że ich płynność jest znacznie ograniczona. W konsekwencji Spółka może mieć trudności z zamykaniem inwestycji lub z uzyskaniem założonej ceny przy sprzedaży nieruchomości. Spółka stara się ograniczyć to ryzyko podejmując decyzję o inwestycjach przede wszystkim w nieruchomości położone w perspektywicznych lokalizacjach.
- Ryzyko trafności decyzji inwestycyjnych - decydujący wpływ na wynik Skyline Development ma trafność decyzji inwestycyjnych. Największe znaczenie dla tego procesu ma wybór nieruchomości pod kątem potencjału wzrostu wartości oraz możliwości zamknięcia pozycji.
- Ryzyko braku możliwości pozyskania nowych ciekawych inwestycji - najważniejszym czynnikiem kształtującym wyniki Skyline Development jest możliwość pozyskiwania nowych projektów inwestycyjnych. Podjęcie decyzji o zaangażowaniu kapitałowym w daną nieruchomość wymaga, aby nieruchomość będąca celem miała przed sobą dobre perspektywy wzrostu wartości. Obserwowane wśród innych podmiotów coraz większe zainteresowanie działalnością podobną do działalności Skyline Development niesie ryzyko, że w przyszłości pozyskiwanie nowych projektów może być trudniejsze niż obecnie.
- Pogorszenie koniunktury gospodarczej w Polsce - sytuacja finansowa Spółki jest uzależniona od koniunktury gospodarczej w Polsce. Tempo wzrostu PKB, poziom inflacji, tempo wzrostu konsumpcji, polityka fiskalna i monetarna państwa wywierają znaczny wpływ na cenę nieruchomości. W przypadku osłabienia sytuacji ekonomicznej, inwestorzy powinni liczyć się z możliwością pogorszenia wyników Skyline Development oraz perspektyw rozwoju Spółki.
- Ryzyko polityczno-gospodarczo-militarne – trwające konflikty zbrojne w Ukrainie i na Bliskim Wschodzie mogą mieć potencjalnie wpływ na działalność Emitenta oraz jego spółek zależnych, w szczególności jego wyniki finansowe w perspektywie kolejnych okresów. Mogą one mieć bezpośredni wpływ na zahamowanie sprzedaży nieruchomości położonych w Dorohusku, na obniżenie wartości nieruchomości oraz wstrzymanie realizacji ewentualnych inwestycji budowlanych/brak nowych inwestycji ze względu na sytuację geopolityczną.

Skyline Interim Management Sp. z o.o.

- Ryzyko związane ze zmiennością prowadzonych działań uzależnionych od oczekiwań klientów i indywidualizacją podejścia doradczego.

- Ryzyko związane z konkurencją – w segmencie, w którym działa Spółka, funkcjonuje duża liczba podmiotów gospodarczych. Konkurencję stanowią zarówno stosunkowo niewielkie firmy świadczące usługi o niskim stopniu jakości i niskiej cenie, jak i silne grupy kapitałowe wykonujące usługi kompleksowe.
- Ryzyko kadry – specyfika prowadzonej przez Spółkę działalności wymaga wykorzystania specjalistycznej wiedzy, stąd też jednym z kluczowych czynników mających wpływ na perspektywy rozwoju jest „kapitał ludzki”.
- Ryzyko związane z dostępem do finansowania/dotacji – efektywność działalności doradczej Spółki uzależniona jest od możliwości pozyskiwania dofinansowania dla klientów z dotacji w ramach ogłaszanych naborów/konkursów/funduszy europejskich.

Lazuria Sp. z o.o.

- Ryzyko kadry – specyfika prowadzonej przez Spółkę działalności wymaga wykorzystania specjalistycznej wiedzy, stąd też jednym z kluczowych czynników mających wpływ na perspektywy rozwoju jest „kapitał ludzki”.
- Ryzyko zmian na rynku doradczym - w dalszym ciągu obserwowana jest zmiana tendencji w zakresie działalności doradczej, coraz więcej podmiotów z tego segmentu przebranżawia się w związku ze znaczącym ograniczeniem możliwości pozyskania klientów poszukujących takich usług. Wielu klientów ogranicza koszty usług zewnętrznych (co jest odzwierciedleniem spowolnienia gospodarczego), w tym usług doradczych. W dalszym ciągu pożądaną są usługi finansowe w szczególności z zakresu poszukiwania zewnętrznego kapitału, z tym że i tu wyznacznikiem jest cena.

3. Informacja dotycząca segmentów działalności

Zarząd Spółki określa segment jako rodzaj działalności wypracowujący przychody, przyporządkowując aktywa generujące dane przychody. Dla celów zarządczych, Grupa Skyline Investment wyodrębniła dwa segmenty działalności: działalność doradczą oraz działalność inwestycyjną.

Segment „działalność doradcza”

Działalność doradcza w Grupie prowadzona jest przez: Skyline Interim Management Sp. z o.o., Skyline Venture Sp. z o.o. oraz Lazuria Sp. z o.o.

Skyline Interim Management Sp. z o.o. – przedmiotem działalności spółki jest świadczenie usług doradztwa w zakresie pozyskiwania funduszy ze środków Unii Europejskiej i środków krajowych.

Skyline Venture Sp. z o.o. – obecnie zarządza funduszem venture capital Skyline Venture Sp. z o.o. S.K.A. w likwidacji, zawiązanym w kooperacji z PFR Ventures Sp. z o.o. (dawniej Krajowy Fundusz Kapitałowy), który inwestuje środki w innowacyjne przedsięwzięcia małych i średnich firm działających na terenie Polski. Od lutego 2017 r. jedynym działaniem zarządzającego jest realizacja wyjść z inwestycji oraz bieżące prowadzenie spraw funduszu. W dniu 30 maja 2023 r. został złożony wniosek o upadłość Spółki.

Lazuria Sp. z o.o. – przedmiotem działalności spółki jest świadczenie usług w zakresie doradztwa związanego z rynkiem nieruchomości.

Segment „działalność inwestycyjna”

Segment działalności inwestycyjnej obejmuje inwestycje na rynku nieruchomości (nabywanie i sprzedaż nieruchomości, przygotowywanie terenu pod inwestycje) prowadzone przez Skyline Development Sp. z o.o.

Grupa Kapitałowa Skyline Investment przede wszystkim prowadzi swoją działalność na terenie Polski.

Poniżej przedstawiono dane dotyczące poszczególnych segmentów działalności.

	(w tys. PLN)	Działalność doradcza	Działalność inwestycyjna	Korekty konsolidacyjne	Razem
Przychody segmentu ogółem		13	170	-84	99
- w tym przychody z odpisu aktualizującego		-	-	-	-
Koszty segmentu ogółem		-61	-8 239	124	-8 176
- w tym koszty odpisu aktualizującego		-4	-14	9	-9
Wynik brutto		-48	-8 069	40	-8 077
Podatek		-	-828	208	-620
Wynik netto		-48	-7 241	-168	-7 457
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		-48	-7 241	-168	-7 457
Aktywa ogółem		203	97 452	-22 616	75 039
Pasywa ogółem		203	97 452	-22 616	75 039

4. Wyniki działalności w I półroczu 2026 r.

4.1. Wybrane dane finansowe

Podstawowe wielkości ekonomiczno-finansowe osiągnięte przez Skyline Investment S.A. oraz Grupę Kapitałową na tle analogicznych wielkości za I półrocze 2026 r. oraz rok ubiegły zostały przedstawione w poniższych tabelach.

Podstawowe wielkości ekonomiczno-finansowe Skyline Investment S.A.

	6 miesięcy zakończonych 30.06.2026	6 miesięcy zakończonych 30.06.2025	6 miesięcy zakończonych 30.06.2026	6 miesięcy zakończonych 30.06.2025
	w tys. PLN		w tys. EUR	
Przychody ze sprzedaży	13	20	2	5
Koszt własny sprzedaży	-	-	-	-
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	13	20	2	5
Zysk (strata) ze sprzedaży	-562	-603	-107	-142
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-8 063	-512	-1 896	-121
Zysk (strata) przed opodatkowaniem (brutto)	-7 938	-308	-1 867	-73
Zysk (strata) netto	-7 200	-308	-1 693	-73
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	-61	-85	-14	-20
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	76	100	18	24
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	-15	-15	-4	-4

	Stan na			
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
	w tys. PLN		w tys. EUR	
Aktywa trwałe	9 610	8 889	2 237	2 103
Aktywa obrotowe	12 472	12 358	2 903	2 924
Aktywa razem	22 082	21 247	5 140	5 027
Kapitał własny	10 087	17 287	2 348	4 090
Zobowiązania i rezerwy długoterminowe	7 630	143	1 776	34
Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe	4 365	3 817	1 016	903
Pasywa razem	22 082	21 247	5 140	5 027

Podstawowe wielkości ekonomiczno-finansowe Grupy Kapitałowej

	6 miesięcy zakończonych 30.06.2026	6 miesięcy zakończonych 30.06.2025	6 miesięcy zakończonych 30.06.2026	6 miesięcy zakończonych 30.06.2025
	w tys. PLN		w tys. EUR	
Przychody ze sprzedaży	8	8	2	2
Koszt własny sprzedaży	-	-	-	-
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	8	8	2	2
Zysk (strata) ze sprzedaży	-626	-700	-147	-165
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-8 130	-665	-1 912	-157
Zysk (strata) przed opodatkowaniem (brutto)	-8 077	-487	-1 899	-115
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	-7 457	-487	-1 754	-115
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	-249	-827	-59	-195
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	76	190	18	45
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	205	367	48	87

	Stan na			
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
	w tys. PLN		w tys. EUR	
Aktywa trwałe	210	74 743	49	17 684
Aktywa obrotowe	74 829	286	17 417	68
Aktywa razem	75 039	75 029	17 466	17 752
Kapitał własny	54 191	61 648	12 613	14 585
Zobowiązania i rezerwy długoterminowe	17 858	10 408	4 157	2 463
Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe	2 990	2 973	696	704
Pasywa razem	75 039	75 029	17 466	17 752

4.2. Struktura bilansu Grupy Kapitałowej Skyline Investment

Struktura aktywów i pasywów w Grupie Kapitałowej na dzień 30.06.2026 r. przedstawia się następująco:

	Stan na					
	30.06.2026		30.06.2025		31.12.2025	
	tys. PLN	%	tys. PLN	%	tys. PLN	%
Aktywa trwałe	210	0,3%	75 632	99,6%	74 743	99,62%
Aktywa obrotowe	74 829	99,7%	328	0,4%	286	0,38%
Aktywa razem	75 039	100%	75 960	100%	75 029	100%
Kapitał własny	54 191	72,2%	62 143	81,8%	61 648	82,17%
Zobowiązania i rezerwy długoterminowe	17 858	23,8%	11 666	15,4%	10 408	13,87%
Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe	2 990	4%	2 151	2,8%	2 973	3,96%
Pasywa razem	75 039	100,00%	75 960	100,00%	75 029	100,00%

Na koniec czerwca 2026 r. zmianie uległa struktura aktywów Grupy Kapitałowej Skyline Investment S.A. Aktywa obrotowe stanowiły przeważającą część aktywów ogółem, co wynikało przede wszystkim z przeklasyfikowania

nieruchomości inwestycyjnej do aktywów przeznaczonych do sprzedaży w związku ze spełnieniem kryteriów określonych w MSSF 5.

4.3. Struktura portfela inwestycyjnego Grupy Kapitałowej Skyline Investment

Na dzień zatwierdzenia Sprawozdania do publikacji, struktura portfela inwestycyjnego Grupy Kapitałowej Skyline Investment przedstawiała się następująco:

1. **Skyline Development Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie – aktualne zaangażowanie kapitałowe 17 000 udziałów o wartości nominalnej 8 500 000,00 zł, stanowiących 100% kapitału zakładowego;
2. **Skyline Interim Management Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie – aktualne zaangażowanie kapitałowe 3 473 udziały o wartości nominalnej 173 650,00 zł, stanowiące 78,15% kapitału zakładowego;
3. **Skyline Venture Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie – aktualne zaangażowanie 117 udziałów o wartości nominalnej 58 500,00 zł, stanowiących 100% kapitału zakładowego;
4. **Lazuria Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie; wysokość kapitału: 5 000,00 zł; udział Skyline Investment S.A.: 100,00%;
5. **Instalexport S.A.** z siedzibą w Warszawie – aktualne zaangażowanie kapitałowe 612 895 akcji o wartości nominalnej 612 895,00 zł, stanowiących 6,44% kapitału zakładowego (spółka nie podlegała konsolidacji);
6. **Skyline Venture Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. w likwidacji** z siedzibą w Warszawie – aktualne zaangażowanie 116 964 akcji o wartości nominalnej 116 964,00 zł stanowiących 56,76% kapitału akcyjnego (spółka nie podlegała konsolidacji - spółka nie prowadzi działalności operacyjnej, znajduje się w końcowym etapie procesu likwidacji, a jej działalność w prezentowanym okresie ograniczała się do czynności likwidacyjnych i nie miała istotnego znaczenia dla prezentowanych danych finansowych Grupy Kapitałowej Skyline Investment S.A.).

Na dzień zatwierdzenia Sprawozdania do publikacji, fundusz **Skyline Venture Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. w likwidacji** posiadał udziały w następującym podmiocie:

- **Stal Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie - aktualne zaangażowanie kapitałowe 7 499 udziałów o wartości 2 999 600,00 zł, stanowiących 40%-1 (czterdzieści procent minus jeden udział) kapitału zakładowego. W związku z brakiem jakiegokolwiek majątku, spółka znajduje się obecnie w procesie zakończenia likwidacji.

5. Ważniejsze zdarzenia mające znaczący wpływ na działalność oraz wyniki finansowe Grupy Kapitałowej Emitenta w I półroczu 2026 roku, lub których wpływ jest możliwy w następnych okresach

Najważniejsze wydarzenia u Emitenta oraz jego Grupy Kapitałowej w I półroczu 2026 r.

- **Umowa pożyczki**
W dniu 18 lutego 2026 roku podpisana została umowa pożyczki pomiędzy Maciejem Rey (Pożyczkodawca) a Skyline Development Sp. z o.o. (Pożyczkobiorca) na kwotę do 40.000,00 zł. Oprocentowanie pożyczki wyniosło WIBOR 3M + 2% w skali roku, zaś termin spłaty określony został na dzień 30 kwietnia 2026 r.
- **Umowa pożyczki**
W dniu 6 maja 2026 roku podpisana została umowa pożyczki pomiędzy IMW Sp. z o.o. (Pożyczkodawca) a Skyline Development Sp. z o.o. (Pożyczkobiorca) na kwotę 20.000,00 zł. Oprocentowanie pożyczki wyniosło WIBOR 3M + 2,4% w skali roku, zaś termin spłaty określony został na dzień 31 sierpnia 2026 r.

▪ **Powołanie Członków Zarządu na nową kadencję**

W dniu 25 maja 2026 r. Rada Nadzorcza Skyline Investment S.A. podjęła uchwały o powołaniu Zarządu Skyline Investment S.A. na kolejną wspólną, pięcioletnią kadencję. Skład Zarządu Spółki nie uległ zmianie i jest następujący:

- Jerzy Rey - Prezes Zarządu
- Zbigniew Fornal - Wiceprezes Zarządu.

▪ **Umowa pożyczki**

W dniu 27 maja 2026 roku podpisana została umowa pożyczki pomiędzy IMW Sp. z o.o. (Pożyczkodawca) a Skyline Development Sp. z o.o. (Pożyczkobiorca) na kwotę 10.000,00 zł. Oprocentowanie pożyczki wyniosło WIBOR 3M + 2,4% w skali roku, zaś termin spłaty określony został na dzień 31 sierpnia 2026 r.

▪ **Postanowienie Sądu Rejonowego w Warszawie**

W dniu 9 czerwca 2026 r. Spółka powzięła informację o wydaniu przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie postanowienia, którym oddalono zażalenie Spółki na postanowienie sędziego-komisarza z dnia 16 stycznia 2025 r. uznające za bezskuteczne wobec masy upadłości Nurtos sp. z o.o. czynności prawnej dokonanej przez upadłego ze spółkami powiązanymi/spółkami dominującymi, tj. Ił Capital sp. z o.o. oraz Skyline Investment S.A. o wartości około 7,5 mln złotych. Spółka odnotowała, iż czynność prawna stanowiąca przedmiot wskazanego postępowania jest zarazem przedmiotem postępowania karnego prowadzonego przez Sąd Okręgowy w Warszawie, Wydział Karny. Przedmiotem oceny sądu karnego są te same przepływy finansowe, ten sam stan faktyczny, te same zdarzenia gospodarcze, wreszcie - te same środki pieniężne, które stanowią przedmiot postępowania.

Spółka co do zasady nie ma możliwości komentowania ustaleń czynionych w toku postępowania karnego przed jego prawomocnym zakończeniem. Zasadne jednak jest przyjęcie, iż rozstrzygnięcia sądu karnego, które mogą zapaść w przyszłości, a które mogą przypisać odpowiedzialność za dysponowanie środkami stanowiącymi przedmiot otrzymanego dokumentu mogą mieć wpływ na ważność tego postanowienia. Spółka przyjmuje, iż w toku postępowania mogły wystąpić okoliczności mające wpływ na ważność ustaleń poczynionych przez sąd. Zarząd Spółki dokonując oceny otrzymanego dokumentu podjął decyzję o poddaniu otrzymanego rozstrzygnięcia dalszej ocenie w świetle obowiązujących regulacji ustawowych.

Spółka przyjmuje odmienną od przyjętej w orzeczeniu ocenę w zakresie wykładni i zastosowania obowiązujących przepisów prawa materialnego. Zdaniem Spółki charakter prawny czynności objętych postępowaniem oraz ich skutki prawne mogły zostać zakwalifikowane w sposób nieuwzględniający wszystkich istotnych okoliczności faktycznych i gospodarczych sprawy, co mogło mieć wpływ na treść wydanego rozstrzygnięcia. Mając na uwadze charakter wydanego rozstrzygnięcia, Zarząd wystąpił do właściwych organów z odpowiednimi wnioskami mającymi na celu ochronę praw Spółki.

▪ **Podpisanie umowy ramowej pożyczki**

W dniu 22 czerwca 2026 roku podpisana została umowa ramowa pożyczki pomiędzy Panią Aleksandrą Rey-Luft (Pożyczkodawca) a Skyline Development Sp. z o.o. (Pożyczkobiorca), określająca zasady udzielania pożyczek Pożyczkobiorcy przez Pożyczkodawcę. Na zabezpieczenie roszczeń Pożyczkodawcy Pożyczkobiorca zamierza ustanowić na rzecz Pożyczkobiorcy hipotekę na wszystkich nieruchomościach należących do Pożyczkobiorcy. Kwota pożyczek udzielonych do dnia podpisania umowy wyniosła 480.000,00 zł. Pożyczkodawca zobowiązuje się pożyczyć Pożyczkobiorcy kwotę nie przekraczającą 150.000,00 zł. Oprocentowanie pożyczki wyniosło WIBOR 3M + 2,2% w skali roku, zaś termin spłaty określony został na dzień 31 grudnia 2027 r.

▪ **Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy**

W dniu 24 czerwca 2026 roku odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy, które przyjęło sprawozdania finansowe Spółki oraz Grupy Kapitałowej za rok 2025.

- **Złożenie wniosku o wykreślenie hipoteki**

W marcu 2026 roku złożono wniosek o wykreślenie hipoteki z ksiąg wieczystych posiadanych nieruchomości inwestycyjnych. Do dnia sporządzenia sprawozdania wykreślenie hipoteki nie zostało jeszcze ujawnione w księgach wieczystych.

- **Wojna w Ukrainie**

Wywołana przez Rosję w dniu 24 lutego 2022 roku wojna z Ukrainą wpłynęła negatywnie na gospodarkę ogólnoswiatową, która do tej pory boryka się ze skutkami nadal panującej pandemii. Obecnie trudno jest oszacować skalę negatywnych skutków i przewidzieć, jak rozwinie się sytuacja międzynarodowa. Polska jako kraj sąsiadujący, równie mocno odczuje konsekwencje tego konfliktu – przełożenie ma to na wzrost cen nośników energii oraz silne osłabienie złotego, co skutkuje podwyżkami stóp procentowych oraz wzrostem kosztów prowadzenia działalności przedsiębiorstw.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania konflikt zbrojny w Ukrainie nie ma istotnego bezpośredniego negatywnego wpływu na działalność Emitenta.

Najważniejsze wydarzenia u Emitenta i w jego Grupie Kapitałowej po dniu bilansowym

- **Podpisanie aneksu do umowy pożyczki**

W dniu 17 sierpnia 2026 roku podpisany został aneks do umowy ramowej pożyczki z dnia 22 czerwca 2026 r. pomiędzy Panią Aleksandrą Rey-Luft (Pożyczkodawca) a Skyline Development Sp. z o.o. (Pożyczkobiorca), zmieniający maksymalną kwotę udzielonej pożyczki z 150.000,00 zł na 170.000,00 zł. Pozostałe zapisy umowy zostają bez zmian.

- **Podpisanie aneksu do umowy pożyczki**

W dniu 15 września 2026 roku podpisany został aneks do umowy pożyczki z dnia 27 maja 2026 r. pomiędzy IMW Sp. z o.o. (Pożyczkodawca) a Skyline Development Sp. z o.o. (Pożyczkobiorca), zmieniający kwotę udzielonej pożyczki z 10.000,00 zł na 40.000,00 zł, zaś termin spłaty został ustalony na dzień 15 listopada 2026 r. Pozostałe zapisy umowy zostają bez zmian.

6. Opis czynników i zdarzeń o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na osiągnięte wyniki

W okresie sprawozdawczym oraz na dzień publikacji raportu powyższe zdarzenia nie miały miejsca.

7. Objasnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności Emitenta

Działalność Emitenta oraz jego Grupy Kapitałowej nie charakteryzuje się sezonowością bądź cyklicznością.

8. Umowy znaczące dla działalności Grupy Kapitałowej Skyline Investment

Umowy znaczące, jakie zostały zawarte w okresie sprawozdawczym przez Emitenta oraz spółki Grupy Kapitałowej, zostały opisane w pkt. 5 niniejszego Sprawozdania.

9. Powiązania organizacyjne i kapitałowe Emitenta oraz główne inwestycje krajowe i zagraniczne

Szczegółowy opis powiązań organizacyjnych i kapitałowych Emitenta oraz ich struktura została przedstawiona w pkt. 1.2 Sprawozdania Zarządu.

Poza opisanymi we wskazanych punktach niniejszego Sprawozdania nie miały miejsca żadne inne inwestycje krajowe lub zagraniczne.

10. Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok, w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym w stosunku do wyników prognozowanych

Emitent nie publikował prognoz Spółki ani Grupy Kapitałowej.

11. Wskazanie akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta na dzień przekazania raportu

	Akcjonariusz	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZ
1.	Sławomir Halaba	5 135 333	22,02%	22,02%
2.	IMW Sp. z o.o.	3 000 000	12,86%	12,86%
3.	Vindictia Sp. z o.o.	2 324 348	9,97%	9,97%
4.	Beata Siudak	1 695 046	7,26%	7,26%
5.	Łukasz Rey	1 335 834	5,73%	5,73%
6.	Pozostali	9 830 439	42,16%	42,16%
	RAZEM	23 321 000	100,00%	100,00%

12. Zestawienie zmian w stanie posiadania akcji Emitenta lub uprawnień do nich (opcji) przez osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta, zgodnie z posiadanymi przez Emitenta informacjami, w okresie od przekazania poprzedniego raportu okresowego

Według najlepszej wiedzy Emitenta, zestawienie zmian w stanie posiadania akcji Emitenta, w stosunku do osób zarządzających i nadzorujących na dzień zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania, przedstawia się następująco (w okresie od przekazania poprzedniego raportu okresowego zmiany nie zaszły):

Imię i nazwisko	Funkcja	Ilość akcji Emitenta	Wartość nominalna akcji Emitenta	Udział w głosach na WZA Emitenta
Sławomir Halaba	Przewodniczący RN	5 135 333	5 135 333	22,02%
Beata Siudak	Członek RN	1 695 046	1 695 046	7,26%
Maciej Rey	Wiceprzewodniczący RN	1 100 000	1 100 000	4,72%

Żadna z osób zarządzających i nadzorujących Emitenta nie posiada akcji i udziałów jednostek powiązanych Emitenta.

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

Na dzień zatwierdzenia Sprawozdania do publikacji, według najlepszej wiedzy Emitenta, toczą się następujące postępowania:

- Sąd Najwyższy – złożono skargę kasacyjną, sygnatura Sądu Apelacyjnego w Warszawie VII AGa 151/23 (VII WSC 65/24) – z powództwa Bartłomieja Kaweckiego, o zapłatę kwoty 753.866,12 PLN tytułem kary umownej. Sprawa jest na etapie rozpatrywania zażalenia w zakresie opłaty sądowej, sygn. akt III CZ 31/25. Szacowana ocena konsekwencji finansowych sprawy to zobowiązanie w wysokości 753.867 PLN (siedemset pięćdziesiąt trzy tysiące osiemset sześćdziesiąt siedem złotych);
- Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XVIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych, sygn. akt XVIII GUz 7/25 [XVIII GUp 81/22] – sprawa w przedmiocie uznania za bezskuteczne w stosunku do masy upadłości czynności prawnych dokonanych przez upadłego ze spółkami powiązanymi/spółkami dominującymi, w tym Skyline Investment S.A. – postępowanie na etapie rozpatrywania wniosku o wniesienie skargi nadzwyczajnej, w ramach którego syndyk uznał za bezskuteczną w stosunku do masy upadłości czynność o wartości 7.500.000 złotych. W związku z tą sprawą rekomendowane było, pomimo prowadzenia postępowania odwoławczego, zawiązanie rezerwy w kwocie odpowiadającej wartości tej czynności;
- Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa, XVI Wydział Cywilny, sygn. akt XVI C 1805/22, z powództwa Pro Invest Finanse sp. z o.o. o zapłatę kwoty 42.000 PLN tytułem pożyczki. Sprawa jest na etapie oczekiwania na termin rozprawy. Szacowana ocena konsekwencji finansowych sprawy to zobowiązanie w wysokości 0 PLN (zero złotych);
- Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa, XVI Wydział Cywilny, sygn. akt XVI C 180/24, z powództwa Skyline Investment S.A. przeciwko Januszowi Petrykowskiemu o zapłatę kwoty 42.000 PLN tytułem zwrotu pożyczki. Sprawa jest na etapie oczekiwania na wydanie nakazu zapłaty lub wyznaczenia terminu rozprawy. Szacowana ocena konsekwencji finansowych sprawy to przychód w wysokości 42.000 PLN podwyższony o koszty procesu oraz odsetki.

14. Informacje o zawarciu przez Emitenta lub jednostkę od niego zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązanymi, jeżeli zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe

W okresie sprawozdawczym oraz na dzień zatwierdzenia do publikacji raportu powyższe zdarzenia nie miały miejsca.

Informacje dotyczące wszystkich transakcji z podmiotami powiązanymi zostały zawarte w Informacji dodatkowej do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

15. Informacja o zaciągniętych i wypowiedzianych w danym roku obrotowym umowach dotyczących kredytów i pożyczek, z podaniem co najmniej ich kwoty, rodzaju i wysokości stopy procentowej, waluty i terminu wymagalności

Kredyty i pożyczki Skyline Investment S.A.

1) Zobowiązania z tytułu kredytów:

Spółka nie posiada zobowiązań z tytułu kredytów.

2) Zobowiązania z tytułu obligacji (w tys. zł):

Obligatariusz	Termin wykupu	Oprocentowanie	Wartość na 30.06.2026 (w tys. PLN)	Zabezpieczenie
Obligacje Skyline Pro Sp. z o.o.	31.12.2020	6%	195	brak
RAZEM			195	

Do dnia 30 sierpnia 2022 r. Skyline Pro Sp. z o.o. była podmiotem powiązanym ze Skyline Investment S.A. Skyline Investment S.A. nie sprawowała faktycznej kontroli nad Skyline Pro Sp. z o.o. W związku z brakiem kontaktu z zarządem Skyline Pro Sp. z o.o. nie było realnej możliwości podjęcia rozmów w sprawie przedłużenia terminu wykupu obligacji. Skyline Investment S.A. oczekuje na ustanowienie nowego zarządu przez Skyline Pro Sp. z o.o. i wówczas podejmie rozmowy dotyczące uregulowania kwestii wykupu obligacji.

Zobowiązania z tyt. obligacji w Grupie Kapitałowej

Obligatariusz	Termin wykupu	Oprocentowanie	Wartość na 30.06.2026 (w tys. PLN)	Zabezpieczenie
Obligacje Skyline Pro Sp. z o.o.	31.12.2020	6%	195	brak
Obligacje Skyline Pro Sp. z o.o.	30.06.2020	6%	58	weksel in blanco
RAZEM			253	

Do dnia 30 sierpnia 2022 r. Skyline Pro Sp. z o.o. była podmiotem powiązanym ze Skyline Investment S.A. Skyline Investment S.A. nie sprawowała faktycznej kontroli nad Skyline Pro Sp. z o.o. W związku z brakiem kontaktu z zarządem Skyline Pro Sp. z o.o. nie było realnej możliwości podjęcia rozmów w sprawie przedłużenia terminu wykupu obligacji. Skyline Investment S.A. oczekuje na ustanowienie nowego zarządu przez Skyline Pro Sp. z o.o. i wówczas podejmie rozmowy dotyczące uregulowania kwestii wykupu obligacji.

16. Informacje o udzielonych w danym roku pożyczkach, ze szczególnym uwzględnieniem pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym Emitenta, z podaniem co najmniej ich kwoty, rodzaju i wysokości stopy procentowej, waluty i terminu wymagalności

W I półroczu 2026 r. spółki z Grupy Kapitałowej Skyline Investment S.A. nie udzielały pożyczek.

17. Informacje o udzieleniu przez Emitenta lub jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji – łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji jest znacząca

W I półroczu 2026 r. Emitent lub jednostka od niego zależna nie udzieliły poręczeń i gwarancji, których wartość byłaby znacząca.

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

Poza zdarzeniami opisanymi w niniejszym raporcie okresowym, nie wystąpiły inne istotne fakty mogące wpłynąć na ocenę sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, które mogą być istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań Emitenta.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej przez Grupę w dającej się przewidzieć przyszłości.

Zarząd stwierdza, że obecnie nie ma jednoznacznego zagrożenia kontynuowania przez Grupę działalności.

19. Czynniki, które będą miały wpływ na osiągnięcie wyników przez Emitenta w perspektywie co najmniej kwartału

Podstawowymi czynnikami, które będą miały wpływ na wyniki Spółki w 2026 r. są:

- sytuacja na rynkach kapitałowych, która ma wpływ na sytuację na rynkach długu i możliwość pozyskania finansowania,
- poprawa płynności finansowej Emitenta poprzez możliwość pozyskania środków finansowych,
- zdynamizowanie działalności z zakresu usług doradczych,
- wyniki finansowe i operacyjne spółek portfelowych, które przełożą się na wartość posiadanych aktywów inwestycyjnych, a w konsekwencji pozwolą na uzyskanie przychodów z ich zbycia,
- kwestie regulacyjne,
- sytuacja geopolityczna wynikająca z trwającego konfliktu zbrojnego w Ukrainie oraz na Bliskim Wschodzie.

Zarząd Skyline Investment S.A.

.....
Jerzy Rey
Prezes Zarządu

.....
Zbigniew Fornal
Wiceprezes Zarządu

Warszawa, 24 września 2026 r.