



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI
GRUPY KAPITAŁOWEJ
SKYLINE INVESTMENT
ZA I PÓŁROCZE 2022 r.

SPIS TREŚCI

1.	<i>Wprowadzenie do Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej w pierwszym półroczu 2022 roku</i>	3
1.1.	<i>Informacje ogólne dotyczące Emitenta</i>	3
1.2.	<i>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</i>	5
2.	<i>Zasady sporządzania półrocznego sprawozdania finansowego</i>	7
2.1.	<i>Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń Podmiotu Dominującego</i>	8
2.2.	<i>Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń spółek Grupy Kapitałowej</i>	12
3.	<i>Informacja dotycząca segmentów działalności</i>	14
4.	<i>Wyniki działalności w I półroczu 2022 r.</i>	16
4.1.	<i>Wybrane dane finansowe</i>	16
4.2.	<i>Struktura bilansu Grupy Kapitałowej Skyline Investment</i>	18
4.3.	<i>Struktura portfela inwestycyjnego Grupy Kapitałowej Skyline Investment</i>	19
5.	<i>Ważniejsze zdarzenia mające znaczący wpływ na działalność oraz wyniki finansowe Grupy Kapitałowej Emitenta w I półroczu 2022 roku, lub których wpływ jest możliwy w następnych okresach</i>	19
6.	<i>Opis czynników i zdarzeń o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na osiągnięte wyniki</i>	22
7.	<i>Objaśnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności Emitenta</i>	22
8.	<i>Umowy znaczące dla działalności Grupy Kapitałowej Skyline Investment</i>	22
9.	<i>Powiązania organizacyjne i kapitałowe Emitenta oraz główne inwestycje krajowe i zagraniczne</i>	23
10.	<i>Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok, w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym w stosunku do wyników prognozowanych</i>	23
11.	<i>Wskazanie akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta na dzień przekazania raportu</i>	23
12.	<i>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</i>	23
13.	<i>Wskazanie istotnych postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, dotyczących zobowiązań oraz wiarytelności Emitenta lub jego jednostki zależnej, ze wskazaniem przedmiotu postępowania, wartości przedmiotu sporu, daty wszczęcia postępowania, stron wszczętego postępowania oraz stanowiska Emitenta</i>	24

14. Informacje o zawarciu przez Emitenta lub jednostkę od niego zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązаныmi, jeżeli zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe _____ 24
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 _____ 24
16. Informacje o udzielonych w danym roku pożyczkach, ze szczególnym uwzględnieniem pożyczek udzielonych jednostkom powiązаныm Emitenta, z podaniem co najmniej ich kwoty, rodzaju i wysokości stopy procentowej, waluty i terminu wymagalności _____ 26
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 _____ 26
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 _____ 26
19. Czynniki, które będą miały wpływ na osiągnięte wyniki przez Emitenta w perspektywie co najmniej kwartału _____ 27

1. Wprowadzenie do Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej w pierwszym półroczu 2022 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 2022 roku do 30 czerwca 2022 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 2022 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
Poczta elektroniczna:	konsulting@skyline.com.pl
Strona internetowa:	www.skyline.com.pl

Skyline Investment S.A. wraz z podmiotami zależnymi tworzy Grupę Kapitałową Skyline, 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-księgową; 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 30.06.2022 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 30.06.2022 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. wchodzi:

- 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.
 - Skyline Energy Sp. z o.o.
 - Skyline Pro Sp. z o.o. (do 30.08.2022 r. – sprzedaż udziałów)
 - Skyline Venture Sp. z o.o. S.K.A. w likwidacji
 - Stal Sp. z o.o.



* spółka nie podlega konsolidacji

Opis jednostek zależnych Grupy Kapitałowej (stan na dzień zatwierdzenia Sprawozdania do publikacji):

1. Spółka zależna **Skyline Development Sp. z o.o.** – 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

2. Spółka zależna **Skyline Venture Sp. z o.o.** – 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).

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

3. Spółka zależna **Skyline Interim Management Sp. z o.o.** 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

4. Spółka zależna **Skyline Energy Sp. z o.o.** – powołana w maju 2010 r., celem jej działania jest doradztwo podmiotom w restrukturyzacji kosztów energii elektrycznej i oszczędności zużycia energii w przedsiębiorstwach.

Wyszczególnienie akcjonariuszy, udziałowców, innych właścicieli	ilość udziałów	w tym uprzywilejowanych	wartość jednego udziału (w zł)	wartość kapitału (w zł)
Wartość kapitału podstawowego razem:	1 040	-	50,00	52 000,00
z tego:				
Skyline Investment S.A.	796	-	50,00	39 800,00

5. Spółka zależna **Lazuria Sp. z o.o.**, 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

6. Spółka zależna **Skyline Pro Sp. z o.o.** – w dniu 30 sierpnia 2022 roku Skyline Investment zbyła wszystkie udziały spółki zależnej Skyline Pro Sp. z o.o. powołanej w 2010 r. Spółka nie podlegała konsolidacji.

Ilość udziałów Skyline Pro posiadanych przez Skyline Investment wg stanu na dzień 30.06.2022 r.:

Wyszczególnienie akcjonariuszy, udziałowców, innych właścicieli	ilość udziałów	w tym uprzywilejowanych	wartość jednego udziału (w zł)	wartość kapitału (w zł)
Wartość kapitału podstawowego razem:	16 000	-	50,00	800 000,00
z tego:				
Skyline Investment S.A.	16 000	-	50,00	800 000,00

Opis jednostek niepodlegających konsolidacji (stan na dzień zatwierdzenia Sprawozdania do publikacji):

- **Skyline Venture spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. w likwidacji** jest w procesie likwidacji, w związku z czym Grupa Kapitałowa nie posiada kontroli nad jednostką z uwagi na brak wpływu na ekspozycje wynikowe i brak władzy nad jednostką.
 - **Stal Sp. z o.o.** specjalizuje się w produkcji zabudów dla pojazdów komunalnych. Spółka podlegała pod Skyline Venture sp. z o.o. S.K.A. w likwidacji, która nie podlegała konsolidacji.

2. Zasady sporządzania półrocznego sprawozdania finansowego

Niniejsze skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Skyline Investment S.A. zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa”, zaakceptowanym przez Unię Europejską. Nie zawiera ono wszystkich informacji wymaganych w pełnym sprawozdaniu finansowym zgodnym z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez UE („MSSF UE”). Zawiera jednak wybrane noty objaśniające dotyczące wydarzeń i transakcji, które są istotne dla zrozumienia zmian wyników Grupy i jej sytuacji majątkowej od ostatniego rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień i za rok zakończony 31 grudnia 2021 roku.

Sporządzając skonsolidowane sprawozdanie finansowe za I półrocze 2022 roku Grupa stosuje takie same zasady rachunkowości, jak przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego za rok 2021, z wyjątkiem zmian do standardów i nowych standardów i interpretacji zatwierdzonych przez Unię Europejską, które obowiązują dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2022 roku.

Zastosowanie przez Grupę ww. standardów, zmian do standardów oraz interpretacji nie miało istotnego wpływu na dotychczas stosowaną politykę rachunkowości Grupy Kapitałowej oraz prezentację danych w sprawozdaniach finansowych.

Niniejsze skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe należy czytać łącznie z opublikowanymi danymi za 2021 rok.

2.1. Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń Podmiotu Dominującego

Ryzyka wynikające z posiadanych instrumentów finansowych

W przypadku posiadanych instrumentów finansowych Spółka może być narażona na ryzyko rynkowe, ryzyko kredytowe oraz ryzyko płynności.

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 spółki, brak zysków, a w konsekwencji spadek wartości rynkowej spółki, a nawet jej upadłość, co ostatecznie spowoduje obniżenie wartości udziałów spółki.

Emitent większość inwestycji w instrumenty finansowe w okresie ostatnich lat realizował za pośrednictwem funduszu venture capital, były to podmioty na wczesnym etapie rozwoju, co zawsze wiąże się z większym ryzykiem inwestycyjnym niż w przypadku podmiotów o ugruntowanej historii i sprawdzonej strategii biznesowej. Spółka swoje inwestycje wycenia w wartości godziwej, a ich przeszacowania wpływają na osiągnięte w danym okresie wyniki finansowe. Spółka, w celu ograniczenia ryzyka, okresowo monitoruje wyniki finansowe spółek portfelowych.

Ryzyko kredytowe

Rozumiane jako niewykonanie zobowiązań przez pożyczkobiorcę bądź emitenta obligacji.

Zmniejszenie lub brak zdolności do regulowania swoich zobowiązań przez pożyczkobiorców Spółki może narazić na straty finansowe w związku z posiadaniem przez Spółkę należności z tytułu udzielonych pożyczek. Spółka zwraca uwagę na fakt, iż mimo ustanowienia zabezpieczenia spłaty udzielonych pożyczek istnieje ryzyko opóźnienia spłaty kapitału lub odsetek, bądź otrzymania tylko części należnej kwoty lub całkowity brak spłaty pożyczki, a egzekwowanie przez Spółkę swoich praw na drodze sądowej może okazać się w takim przypadku trudne, czasochłonne, kosztowne oraz niegwarantujące pozytywnego rezultatu. Zaistnienie tego ryzyka może w negatywny sposób wpłynąć na działalność Spółki, jej sytuację oraz wyniki finansowe lub perspektywy rozwoju. Aby ograniczyć ryzyko, Spółka prowadzi stałą kontrolę sytuacji finansowej pożyczkobiorców.

Ponadto, poza udzielonymi pożyczkami Spółka posiada obligacje korporacyjne, jednakże nie stanowią one znacznej wartości w aktywach Spółki. Inwestycja w takie instrumenty zawsze wiąże się ryzykiem. Emitent obligacji może nie być w stanie wywiązać się wobec obligatariuszy ze swoich zobowiązań, co może skutkować brakiem możliwości wykupienia obligacji lub wykupieniem po terminie ich zapadalności. Może wystąpić także ryzyko stopy procentowej, gdzie w przypadku obligacji o stałym oprocentowaniu, wzrost stóp procentowych powoduje spadek wartości obligacji. W przypadku obligacji posiadanych przez Skyline Investment stopień narażenia na to ryzyko jest niewielki. Ponadto zabezpieczeniem obligacji jest weksel własny in blanco do wartości nie mniejszej niż 150% wartości nominalnej obligacji.

Ryzyko związane z utratą płynności finansowej

W przypadku, gdy podmioty Grupy Kapitałowej nie będą w stanie uzyskiwać dodatnich przepływów pieniężnych z prowadzonej działalności, utrzymanie płynności finansowej może być utrudnione i może wystąpić ryzyko braku możliwości spłaty zobowiązań finansowych w momencie ich wymagalności. W celu ograniczenia niniejszego ryzyka Zarząd stara się zapewnić dostępność środków na poziomie pozwalającym na regulowanie zobowiązań w toku normalnej działalności. Zarząd Emitenta prowadzi bieżący monitoring należności i zobowiązań oraz środków pieniężnych na rachunkach bankowych.

Ryzyko związane z brakiem płynności finansowej jest minimalizowane poprzez korzystanie z pożyczek wewnątrzgrupowych, możliwość pozyskiwania środków finansowych z emisji papierów dłużnych oraz z emisji akcji. Spółka przyjmuje założenie, że w przypadku zaciągania pożyczek zewnętrznych dążyć będzie do pozyskiwania zobowiązań długoterminowych.

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 Skyline Investment S.A. 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, następujące podmioty mogą mieć znaczący wpływ na sytuację finansową (w tym przyszłe zyski lub straty) Emitenta: Skyline Development Sp. z o.o. oraz Skyline Venture Spółka z o.o. S.K.A. w likwidacji.

Ryzyko związane ze spływem należności

Opóźnienia w terminowym regulowaniu należności przez dłużników mogą negatywnie wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Emitenta, powodując konieczność tworzenia odpisów aktualizujących należności.

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

Aktywność inwestycyjna Spółki przewiduje obejmowanie akcji/udziałów w spółkach w obrocie niepublicznym. Brak zorganizowanej platformy obrotu powoduje, że płynność takich inwestycji jest znacznie ograniczona. W konsekwencji Skyline Investment S.A. może mieć trudności z zamykaniem inwestycji lub z uzyskaniem założonej ceny przy sprzedaży akcji/udziałów. Spółka 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 kadry

Specyfika prowadzonej przez Skyline Investment S.A. 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 Spółki 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 rynku kapitałowego

Zarząd Spółki zakłada, że wyjście z większości projektów będzie następowało na rynku regulowanym. Uzależnia to wysokość uzyskiwanych efektów inwestycyjnych z tych projektów od koniunktury panującej na GPW, a w przypadku nadejścia bessy wyjście z inwestycji poprzez sprzedaż akcji posiadanych spółek na GPW może okazać się niemożliwe. Dodatkowo, Spółka zwraca uwagę, iż od momentu debiutu na GPW spółek, których akcje posiada w portfelu inwestycyjnym do momentu ich sprzedaży, notowania giełdowe tych akcji wpływają dodatnio lub ujemnie na wynik na działalności inwestycyjnej (a więc również na zysk netto) poprzez przeszacowanie wartości posiadanych akcji. Z tego względu trudno jest prognozować przyszłe wyniki finansowe. Mając to na uwadze inwestorzy powinni liczyć się z możliwością dużej zmienności wyników finansowych.

Ryzyko gospodarcze

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 poziom popytu na usługi z zakresu doradztwa. W przypadku osłabienia sytuacji

ekonomicznej, inwestorzy powinni liczyć się z możliwością spadku przychodów z tej części działalności Spółki.

Te same czynniki wpływają na wyniki finansowe uzyskiwane przez firmy będące obiektami inwestycji Skyline Investment S.A. W okresach dekonjunktury 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 Spółki. 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 Skyline Investment S.A. mogą mieć także zmiany w prawie lokalnym, stanowionym przez samorzady.

Zmienność otoczenia prawnego może negatywnie wpłynąć na sytuację finansową Spółki, w szczególności na wyniki finansowe osiągnięte przez Spółkę 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 Spółki.

Zmienność systemu podatkowego może negatywnie wpłynąć na sytuację finansową Spółki, 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. 1 Regulaminu GPW, Zarząd Giełdy wyklucza akcje Spółki z obrotu giełdowego:

- jeżeli ich zbywalność stała się ograniczona,
- na żądanie KNF zgłoszone zgodnie z przepisami Ustawy,
- w przypadku zniesienia ich dematerializacji,
- w przypadku wykluczenia ich z obrotu na rynku regulowanym przez właściwy organ nadzoru.

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 wynikające z zaciągniętych zobowiązań – na dzień przekazania do publikacji Sprawozdania Skyline Development Sp. z o.o. posiada:
 - umowy pożyczki udzielone przez Skyline Investment S.A na łączną kwotę 12 888 tys. zł (8 755 tys. zł pożyczka i 4 133 tys. zł odsetki) przeznaczone na finansowanie działalności inwestycyjnej Spółki. Zabezpieczeniem spłaty każdej pożyczki, powiększonej o należne odsetki, stanowi weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową.

W związku z powyższym istnieje potencjalne ryzyko braku możliwości wywiązywania się lub częściowego niewywiązywania się Spółki ze zobowiązań wynikających z faktu zaciągniętych pożyczek. Powyższe skutkować może w negatywny sposób na działalność Skyline Development, jego sytuację oraz wyniki finansowe lub perspektywy rozwoju.

- 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 – trwający konflikt zbrojny w Ukrainie może mieć potencjalnie wpływ na działalność Emitenta oraz jego spółek zależnych, w szczególności na wyniki finansowe w perspektywie kolejnych okresów. Może on 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 Venture Sp. z o.o.

- Ryzyko niewywiązania się przez Skyline Venture jako Likwidatora z postanowień Umowy o Wsparcie zawartej z PFR Ventures Sp. z o.o., zostało obwarowane koniecznością przeniesienia ogółu praw i obowiązków Likwidatora na rzecz PFR Ventures lub podmiot przez niego wskazany.
- 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”.

Skyline Energy Sp. z o.o.

- Ryzyko związane z karami umownymi wynikającymi z zawieranych kontraktów.
- 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”.

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 pożądane są usługi finansowe w szczególności z zakresu poszukiwania zewnętrznego kapitału, z tym że i tu wyznacznikiem jest cena.

Skyline Venture Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. w likwidacji

- Ryzyko niskiej płynności inwestycji na rynku niepublicznym - strategia inwestycyjna Funduszu przewiduje zbycie udziałów w spółkach portfelowych w obrocie niepublicznym. Brak zorganizowanej platformy obrotu powoduje, że płynność takich inwestycji jest znacznie ograniczona. W konsekwencji Fundusz może napotkać trudności z zamykaniem inwestycji lub z uzyskaniem założonej ceny przy sprzedaży akcji/udziałów. Spółka weszła w okres dezinvestycji.

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 inwestycyjną oraz działalność doradczą.

Segment „działalność inwestycyjna”

Segment działalności inwestycyjnej obejmuje inwestycje na rynku nieruchomości prowadzone przez Skyline Development Sp. z o.o.

Zakres tego segmentu obejmuje:

- nabywanie i sprzedaż nieruchomości,
- przygotowywanie terenu pod inwestycje.

Segment „działalność doradcza”

Działalność doradczą w Grupie prowadzi: Skyline Energy Sp. z o.o., Skyline Interim Management Sp. z o.o., Lazuria Sp. z o.o. oraz Skyline Venture Sp. z o.o.

Skyline Energy Sp. z o.o. dedykuje swoje usługi firmom chcącym ograniczyć koszty energii elektrycznej i doprowadzić do oszczędności energii w swoim biznesie.

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.

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

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 wyścig z inwestycji oraz bieżące prowadzenie spraw funduszu.

Grupa Kapitałowa Skyline Investment przede wszystkim prowadzi swoją działalność na terenie Polski. Z uwagi na fakt, iż według oceny Zarządu nie ma znaczących różnic w ryzyku według podziału geograficznego, Grupa nie dokonuje wydzielenia segmentów według podziału geograficznego.

Poniżej przedstawiono dane dotyczące poszczególnych segmentów działalności.

(w tys. PLN)	Działalność doradcza	Działalność inwestycyjna	Razem
Przychody segmentu ogółem	45	55	100
- w tym przychody z odpisu aktualizującego	-	-	0
Koszty segmentu ogółem	-75	-1 793	-1 868
- w tym koszty odpisu aktualizującego	-	-1 032	-1 032
Wynik brutto	-30	-1 738	-1 768
Podatek	-	178	179
Wynik netto	-30	-1 560	-1 589
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	-21	-1 560	-1 582
Aktywa ogółem	187	57 001	57 188
Pasywa ogółem	187	57 001	57 188

4. Wyniki działalności w I półroczu 2022 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 2022 r. oraz rok ubiegły zostały przedstawione w poniższej tabeli.

Podstawowe wielkości ekonomiczno-finansowe Skyline Investment S.A.

	(w tys. PLN)			(w tys. EUR)		
	6 miesięcy zakończonych 30.06.2022	6 miesięcy zakończonych 30.06.2021	12 miesięcy zakończonych 31.12.2021	6 miesięcy zakończonych 30.06.2022	6 miesięcy zakończonych 30.06.2021	12 miesięcy zakończonych 31.12.2021
Przychody ze sprzedaży	33	35	56	7	8	12
Koszt własny sprzedaży	-	-	-	-	-	-
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	33	35	56	7	8	12
Zysk (strata) ze sprzedaży	-638	-781	-1 527	-138	-173	-334
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-1 613	3 242	2 328	-348	717	509
Zysk (strata) przed opodatkowaniem (brutto)	-1 437	104	-1 103	-310	23	-241
Zysk (strata) netto	-1 269	104	-852	-274	23	-186
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	-1 494	-510	-3 453	-322	-113	-754
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	947	4 790	5 557	204	1 060	1 214
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	-531	-2 129	-963	-115	-471	-210
Suma bilansowa	24 787	27 014	26 580	5 296	5 976	5 779
Aktywa trwałe	15 126	8 910	14 286	3 232	1 912	3 106
Aktywa obrotowe	9 661	18 103	12 294	2 064	3 885	2 673
Kapitał własny	22 838	25 061	24 106	4 879	5 378	5 241
Zobowiązania i rezerwy długoterminowe	1 274	895	1 326	272	192	290
Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe	675	1 057	1 148	144	227	250

Podstawowe wielkości ekonomiczno-finansowe Grupy Kapitałowej

	(w tys. PLN)			(w tys. EUR)		
	6 miesięcy zakończonych 30.06.2022	6 miesięcy zakończonych 30.06.2021	12 miesięcy zakończonych 31.12.2021	6 miesięcy zakończonych 30.06.2022	6 miesięcy zakończonych 30.06.2021	12 miesięcy zakończonych 31.12.2021
Przychody ze sprzedaży	68	205	277	15	45	61
Koszt własny sprzedaży	-	0	-39	-	0	0
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	68	205	238	15	45	52
Zysk (strata) ze sprzedaży	-712	-738	-1 517	-154	-163	-331
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-1 686	3 206	1 593	-364	709	348
Zysk (strata) przed opodatkowaniem (brutto)	-1 768	-126	3 467	-382	-28	757
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	-1 581	-146	3 688	-341	-32	806
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	-887	-17 765	0	-191	-3 930	0
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	210	29 565	0	45	6 540	0
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	-432	-9 501	0	-93	-2 102	0
Suma bilansowa	57 188	59 592	58 606	12 218	13 182	12 742
Aktywa trwałe	56 461	55 189	55 267	12 063	11 842	12 016
Aktywa obrotowe	727	4 402	3 339	155	945	726
Kapitał własny	49 773	52 810	51 363	10 634	11 332	11 167
Zobowiązania i rezerwy długoterminowe	5 908	5 587	5 960	1 262	1 199	1 302
Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe	1 507	1 195	1 283	322	256	279

	6 miesięcy zakończonych 30.06.2022	6 miesięcy zakończonych 30.06.2021	12 miesięcy zakończonych 31.12.2021
EBITDA	-1 613	3 226	2 380
Rentowność na sprzedaży brutto (ROS)	-2338%	100%	-0,07%
Rentowność na działalności operacyjnej (ROP)	-4887%	9350%	4157%
Rentowność EBITDA	-9 608%	9302%	4250%
Rentowność kapitału własnego (ROE)	-5,5%	0%	-3,53%
Rentowność aktywów (ROA)	-5,12%	0%	-3,20%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	7,86%	7%	9,31%
Wskaźnik płynności bieżącej	14,31	17,13	11,19
Wskaźnik płynności szybkiej	14,31	17,13	11,19

	6 miesięcy zakończonych 30.06.2022	6 miesięcy zakończonych 30.06.2021	12 miesięcy zakończonych 31.12.2021
EBITDA	-1 631	3 181	1 653
Rentowność na sprzedaży brutto (ROS)	100%	100%	85,92%
Rentowność na działalności operacyjnej (ROP)	-2479%	1562%	36%
Rentowność EBITDA	-2 399%	1550%	597%
Rentowność kapitału własnego (ROE)	3,19%	0%	7,19%
Rentowność aktywów (ROA)	2,78%	0%	6,30%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	12,97%	11%	12,36%
Wskaźnik płynności bieżącej	0,48	3,68	2,60
Wskaźnik płynności szybkiej	0,48	3,68	2,60

4.2. Struktura bilansu Grupy Kapitałowej Skyline Investment

Struktura aktywów i pasywów w Spółce oraz w Grupie Kapitałowej na dzień 30.06.2022 r. przedstawia się następująco:

	30.06.2022		Stan na 30.06.2021		31.12.2021	
	tys. PLN	%	tys. PLN	%	tys. PLN	%
Aktywa trwałe	15 126	61%	55 189	92,6%	55 267	94,3%
Aktywa obrotowe	9 661	39%	4 402	7,4%	3 339	5,7%
Aktywa razem	24 787	100%	59 592	100%	58 606	100%
Kapitał własny	22 838	92%	52 810	88,6%	51 363	87,6%
Zobowiązania i rezerwy długoterminowe	1 274	5%	5 587	9,4%	5 960	10,2%
Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe	675	3%	1 195	2,0%	1 283	2,2%
Pasywa razem	24 787	100,00%	59 592	100,00%	58 606	100,00%

W Skyline Investment S.A. struktura pasywów i aktywów na koniec czerwca 2022 r. uległa zmianie w stosunku do okresów ubiegłych.

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 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 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 zł, stanowiących 100% kapitału zakładowego;
4. **Skyline Energy Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie – aktualne zaangażowanie Emitenta w spółkę wynosi 796 udziałów o wartości nominalnej 39 800 zł, stanowiących 76,54% kapitału zakładowego;
5. **Lazuria Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie; wysokość kapitału: 5 000,00 zł; udział Skyline Investment S.A.: 100,00% kapitału zakładowego;
6. **Instalexport S.A.** z siedzibą w Warszawie – aktualne zaangażowanie kapitałowe 987 895 akcji o wartości nominalnej 987 895 zł, stanowiących 10,38% kapitału zakładowego (spółka nie podlega konsolidacji);
7. **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 zł stanowiących 56,76% kapitału akcyjnego (spółka nie podlegała konsolidacji).

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 zł, stanowiących 40%-1 (czterdzieści procent minus jeden) udział kapitału zakładowego.

5. Ważniejsze zdarzenia mające znaczący wpływ na działalność oraz wyniki finansowe Grupy Kapitałowej Emitenta w I półroczu 2022 roku, lub których wpływ jest możliwy w następnych okresach

Najważniejsze wydarzenia u Emitenta oraz jego Grupy Kapitałowej w I półroczu 2022 r.:

- **Zmiana w Statucie Spółki**

W dniu 21 stycznia 2022 roku została zarejestrowana przez Sąd Rejestrowy zmiana w Statucie Spółki w kontekście wpisu Spółki do rejestru Zarządzających ASI. Zmiana Statutu uzasadniona była koniecznością dostosowania jego treści do powszechnie obowiązujących przepisów prawa (ustawa z dnia 27 maja 2004 r. o funduszach inwestycyjnych i zarządzaniu alternatywnymi funduszami inwestycyjnymi) na cele wpisu Spółki do rejestru Zarządzających ASI, prowadzonego przez Komisję Nadzoru Finansowego, zgodnie z art. 70zb i nast. Ustawy.

▪ **Podpisanie umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości spółki zależnej**

Zarząd Skyline Investment S.A. w dniu 25 lutego 2022 r. otrzymał od spółki zależnej Skyline Development Sp. z o.o. zawiadomienie o zawarciu w dniu 25 lutego 2022 r. z podmiotem niepowiązanym kapitałowo umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości niezabudowanych położonych w Zakroczymiu o łącznej powierzchni 1,7964 ha.

Na mocy niniejszej umowy przedwstępnej Skyline Development Sp. z o.o. („Sprzedający”) oraz podmiot niepowiązany kapitałowo („Kupujący”) zobowiązali się zawrzeć umowę sprzedaży nieruchomości niezabudowanych położonych w Zakroczymiu o łącznej powierzchni 1,7964 ha do dnia 31 lipca 2022 r., pod warunkiem uzyskania przez Kupującego warunków przydziału mocy 1 MW do przedmiotowych nieruchomości do dnia 15 lipca 2022 r. Ponadto strony postanowiły, iż Kupujący będzie uprawniony do odstąpienia od umowy przedwstępnej sprzedaży do dnia 30 czerwca 2022 r. w przypadku nienabycia przez Kupującego do dnia 15 czerwca 2022 r. nieruchomości sąsiednich.

Umowa określa łączną cenę sprzedaży na kwotę 3.535.315,20 złotych brutto, płatną w terminie trzech dni od zawarcia umowy przyrzeczonej. Kupujący tytułem zadatku zapłacił Sprzedającemu kwotę 369.000,00 złotych brutto.

▪ **Porozumienie w przedmiocie cesji wierzytelności oraz potrącenia**

W dniu 21 marca 2022 roku podpisane zostało Porozumienie w przedmiocie cesji wierzytelności oraz potrącenia pomiędzy OPS Invest S.A. a Skyline Investment S.A. OPS Invest przysługuje wierzytelność pieniężna od spadkobierców Waldemara Skarżyńskiego („WS”) w wysokości co najmniej 900 000 zł. WS przysługuje wierzytelność pieniężna od Skyline Investment w wysokości 463.867,40 zł z tytułu emisji obligacji. Skyline Investment przysługuje wierzytelność pieniężna od OPS Invest w wysokości 864.674,85 zł. Strony oświadczyły zgodnie gotowość do wzajemnych rozliczeń należności pomiędzy OPS Invest a Skyline Investment S.A.

▪ **Umowa pożyczki**

W dniu 10 maja 2022 roku podpisana została umowa pożyczki pomiędzy Skyline Interim Management Sp. z o.o. (Pożyczkodawca) a Skyline Development Sp. z o.o. (Pożyczkobiorca) na kwotę 40.000,00 zł. Oprocentowanie pożyczki wyniosło WIBOR 1R + 1% w skali roku, zaś termin spłaty określony został na 10 maja 2023 r.

▪ **Umowa pożyczki**

W dniu 20 maja 2022 roku podpisana została umowa pożyczki pomiędzy Aleksandrą Rey-Luft (Pożyczkodawca) a Skyline Development Sp. z o.o. (Pożyczkobiorca) na kwotę 100.000,00 zł. Oprocentowanie pożyczki wyniosło 7% w skali roku, zaś termin spłaty określony został na 20 września 2022 r.

▪ **Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy**

W dniu 27 maja 2022 roku odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy, które przyjęło sprawozdania finansowe Spółki oraz Grupy Kapitałowej za rok 2021 oraz dokonało zmian w składzie Rady Nadzorczej.

Skyline Interim Management Sp. z o.o.

- **Zmiana umowy spółki**

W czasie Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Skyline Interim Management w dniu 9 czerwca 2022 r. doszło do zmiany treści umowy spółki.

Najważniejsze wydarzenia w Funduszu Skyline Venture Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. w likwidacji

- **Sprzedaż udziałów w spółkach portfelowych**

Zarząd Skyline Investment S.A. w dniu 28 marca 2022 r. otrzymał zawiadomienie od spółki zależnej niepodlegającej konsolidacji, Skyline Venture Sp. z o.o. S.K.A. w likwidacji (dalej: Fundusz) o podpisaniu umowy sprzedaży udziałów w trzech spółkach portfelowych za łączną kwotę 132 tys. zł w ramach prowadzenia procesu deinwestycji. Fundusz dokonał wyjścia z następujących inwestycji: HDOMedical Sp. z o.o., Tech Sim Sp. z o.o. oraz Efneo Sp. z o.o.

Najważniejsze wydarzenia u Emitenta i w jego Grupie Kapitałowej po okresie sprawozdawczym

Skyline Investment S.A.

- **Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy**

W dniu 1 lipca 2022 roku odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy, które dokonało zmian w Statucie Spółki.

- **Umorzenie postępowania w sprawie wpisu Skyline Investment S.A. do rejestru zarządzających ASI**

Zarząd Skyline Investment S.A. w dniu 21 lipca 2022 r. otrzymał od Komisji Nadzoru Finansowego decyzję o umorzeniu postępowania administracyjnego w sprawie wpisu Skyline Investment S.A. do rejestru zarządzających ASI, wszczętego wnioskiem złożonym przez Spółkę w dniu 2 czerwca 2017 roku.

Zgodnie z art. 107 § 4 k.p.a. KNF odstąpił od uzasadnienia decyzji wobec uwzględnienia żądania Spółki w całości.

- **Powołanie prokurenta**

Zarząd Skyline Investment S.A. w dniu 8 sierpnia 2022 r. podjął uchwałę o powołaniu Pani Renaty Sienkiewicz na stanowisko prokurenta Spółki i udzieleniu jej prokury samoistnej, upoważniającej do dokonywania czynności w imieniu Emitenta. Uchwała weszła w życie z chwilą jej podjęcia.

- **Złożenie wniosku o dopuszczenie i wprowadzenie akcji serii G i H Spółki do obrotu na rynku regulowanym**

W dniu 10 sierpnia 2022 roku złożony został wniosek o dopuszczenie i wprowadzenie akcji Emitenta serii G i H do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie. Ilość akcji wnioskowanych do upublicznienia wynosi: 11 800 000 akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 1,00 zł (jeden złoty) dla serii G oraz 1 521 000 akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 1,00 zł (jeden złoty) dla serii H.

▪ **Sprzedaż udziałów spółki zależnej**

W dniu 30 sierpnia 2022 roku Zarząd Skyline Investment S.A. zawarł umowę zbycia 100% udziałów Skyline Pro Sp. z o.o. (Spółka Zależna) z siedzibą w Warszawie. Udziały nabył podmiot Arabella Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Cena zbycia 100% udziałów Spółki Zależnej została określona przez Strony na kwotę 100,00 zł.

Skyline Development Sp. z o.o.

▪ **Sprzedaż nieruchomości spółki zależnej**

Zarząd Skyline Investment S.A. w dniu 21 lipca 2022 r. otrzymał od spółki zależnej Skyline Development Sp. z o.o. zawiadomienie o rozwiązaniu w dniu 21 lipca 2022 r. przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości niezabudowanych położonych w Zakroczymiu o łącznej powierzchni 1,7964 ha z dnia 25 lutego 2022 r. (RB Nr 2/2022) oraz o zawarciu z nowym podmiotem niepowiązanym kapitałowo umowy sprzedaży wyżej wymienionych nieruchomości. Zgodnie z umową Kupujący nabył nieruchomości za cenę 3 535 315,20 (trzy miliony pięćset trzydzieści pięć tysięcy trzysta piętnaście i 20/100) złotych.

COVID-19

Pod koniec 2019 r. po raz pierwszy pojawiły się wiadomości z Chin dotyczące koronawirusa. W pierwszych miesiącach 2020 r. wirus rozprzestrzenił się na całym świecie, a jego negatywny wpływ nabrał dynamiki. Kierownictwo uważa taką sytuację za zdarzenie nie powodujące korekt w sprawozdaniu finansowym, lecz za zdarzenie po dacie bilansu wymagające dodatkowych ujawnień w poszczególnych Spółkach.

Chociaż w chwili publikacji niniejszego sprawozdania finansowego sytuacja ta wciąż się zmienia i nie można przewidzieć przyszłych skutków, to Kierownictwo będzie nadal monitorować potencjalny wpływ i podejmie wszelkie możliwe kroki, aby złagodzić negatywne skutki dla jednostki.

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	3 133 333	13,44%	13,44%
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.	TalentMedia Balcans Sp. z o.o.	1 977 000	8,48%	8,48%
5.	Bartłomiej Kawecki	1 500 000	6,43%	6,43%
6.	Stanisława Halaba	1 379 633	5,92%	5,92%
7.	Łukasz Rey	1 335 834	5,73%	5,73%
8.	Beata Siudak	1 195 046	5,12%	5,12%
9.	Pozostali	7 475 806	32,06%	32,06%
	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:

Imię i nazwisko	Funkcja	Ilość akcji Emitenta	Wartość nominalna akcji Emitenta	Udział w głosach na WZA Emitenta
Sławomir Halaba	Przewodniczący RN	3 133 333	3 133 333	13,44%
Beata Siudak	Członek RN	1 195 046	1 195 046	5,12%
Maciej Rey	Wiceprzewodniczący RN	1 100 000	1 100 000	5,12%

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 Okręgowy w Warszawie – XXVI GC 478/19 – z powództwa Bartłomieja Kaweckiego, o zapłatę kwoty 130.000 PLN. Przedmiotem postępowania jest kara umowna z tytułu niewykonania przez Emitenta zobowiązania, tj. z tytułu rzekomego niedołożenia należytej staranności w celu wprowadzenia Akcji serii H do publicznego obrotu giełdowego na GPW w Warszawie S.A. Sprawa jest na etapie oczekiwania na kolejny termin rozprawy. Szacowana ocena konsekwencji finansowych sprawy to zobowiązanie w wysokości 0 PLN (zero złotych).

14. Informacje o zawarciu przez Emitenta lub jednostkę od niego zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązаныmi, 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 powiązаныmi 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 zobowiązania z tytułu kredytów.

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

	Oprocentowanie	Termin spłaty	Saldo na dzień bilansowy
Pożyczka Waldemar Skarżyński *	8%	31.12.2019	25
Pożyczka Janusz Petrykowski	0%	brak	42
Pożyczka Paweł Hanusewicz	-	30.06.2020	7

*Waldemar Skarżyński zmarł w dniu 30.11.2019 r., do chwili obecnej nie zostali prawomocnie ustaleni spadkobiercy

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

Nazwa jednostki	Ilość obligacji	Łączna wartość obligacji	Odsetki naliczone na dzień bilansowy	Oprocentowanie	Zabezpieczenie	Termin wykupu
Skyline Pro Sp. z o.o.	20	130	33	6%	brak	31.12.2020

*Waldemar Skarżyński zmarł w dniu 30.11.2019 r., do chwili obecnej nie zostali prawomocnie ustaleni spadkobiercy

Kredyty i pożyczki spółek Grupy Kapitałowej:

1) Zobowiązania z tytułu pożyczek (w tys. zł):

Pożyczkodawca	Oprocentowanie	Termin spłaty	Wartość bilansowa
Waldemar Skarżyński	8%	31.12.2019	26
Waldemar Skarżyński	5%	31.12.2019	20
Janusz Petrykowski	-	-	42
Paweł Hanusewicz	6%	30.06.2020	7
Aleksandra Rey-Luft*	7%	20.09.2022	101
RAZEM			196

* Na dzień przekazania Sprawozdania do publikacji pożyczka została spłacona

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

Obligatariusz	Termin wykupu	Oprocentowanie	Wartość na 30.06.2022 (w tys. PLN)	Zabezpieczenie
Obligacje Skyline Pro Sp. z o.o.	31.12.2020	6%	163	brak
Obligacje Skyline Pro Sp. z o.o.	30.06.2020	6%	49	weksel in blanco
RAZEM			212	

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

Pożyczki udzielone przez Skyline Investment S.A.:

W I półroczu 2022 r. oraz na dzień zatwierdzenia Sprawozdania do publikacji, Skyline Investment S.A. udzieliła poniższe pożyczki spółkom należącym do Grupy Kapitałowej:

	Oprocentowanie	Termin spłaty	Saldo na dzień bilansowy
Pożyczka Skyline Development	WIBOR 1R + 0,1%	36 miesięcy od daty wypłaty ostatniej transzy	2 259 937,29
Pożyczka Skyline Interim Management *	WIBOR 1R + 0,1%	28.02.2022	15 019,64
Pożyczka Skyline Energy	WIBOR 1R + 0,1%	12 miesięcy od daty wypłaty	109 769,70
Pożyczka Skyline Development	WIBOR 1R + 0,1%	36 miesięcy od daty wypłaty	2 433 341,41

* Na dzień zatwierdzenia do publikacji pożyczka została spłacona.

Pożyczki udzielone w ramach Grupy Kapitałowej Skyline podlegają wyłączeniom w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych.

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 2022 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

Zdaniem 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.

W świetle przedstawionych danych ze sprawozdania finansowego nie występują znane Kierownictwu zagrożenia dalszego kontynuowania działalności spółki, choć można wywnioskować występowanie chwilowego zagrożenia dla bieżącej płynności Skyline Investment S.A. Jednakże, Zarząd podjął działania mające na celu pozyskanie środków finansowych na poprawę płynności finansowej Spółki, takie jak zwrot udzielonych pożyczek, obniżanie kosztów bieżących, prowadzenie prac przygotowawczych do nowej emisji akcji skierowanej do obecnych akcjonariuszy Spółki.

Zarząd Skyline Investment w porozumieniu z Zarządami spółek zależnych kontynuuje działania, które wpływają na przychody Spółki i podmiotów zależnych. Są to m.in:

- Poprawa wyników finansowych i operacyjnych spółek portfelowych, które przełożą się na wartość posiadanych aktywów inwestycyjnych, a w konsekwencji pozwolą na uzyskanie przychodów z pobierania dywidendy lub ich zbycia.
- Rozpoczęcie procesu dezinwestycji portfela spółek zgromadzonych w Skyline Venture Sp. z o.o. S.K.A. w likwidacji, w wyniku którego Skyline Investment może pozyskać wpływy ze sprzedaży swoich udziałów.
- Przygotowywanie projektów umożliwiających wykorzystanie posiadanych w zasobach firmy nieruchomości do pozyskiwania przychodów zarówno z ewentualnego ich zbycia, jak i zrealizowania inwestycji pozwalających na uzyskiwanie bieżących wpływów.

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

Podstawowymi czynnikami, które będą miały wpływ na wyniki Spółki w 2022 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,
- powodzenie w przeprowadzeniu nowej emisji akcji skierowanej do obecnych akcjonariuszy i przeprowadzenie kolejnej emisji akcji skierowanej do nowych inwestorów zewnętrznych,
- 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,
- skutki pandemii wywołanej koronawirusem SARS-CoV-2 mogą mieć wpływ na wielkość aktywów pod zarządzaniem Spółki, a w konsekwencji przychody i wyniki finansowe osiągnięte przez Spółkę.

Zarząd Skyline Investment S.A.

.....
Jerzy Rey
Prezes Zarządu

.....
Zbigniew Fornal
Wiceprezes Zarządu

Warszawa, 27 września 2022 r.