



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU  
Z DZIAŁALNOŚCI  
GRUPY KAPITAŁOWEJ  
SKYLINE INVESTMENT  
ZA I PÓŁROCZE 2024 r.**

SPIS TREŚCI

|      |  |    |
|------|--|----|
| 1.   | Wprowadzenie do Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej w pierwszym półroczu 2024 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 wskaznie jednostek podlegających konsolidacji   | 5  |
| 2.   | Zasady sporządzania półrocznego sprawozdania finansowego   | 7  |
| 2.1. | Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń Podmiotu Dominującego   | 7  |
| 2.2. | Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń spółek Grupy Kapitałowej  | 12 |
| 3.   | Informacja dotycząca segmentów działalności  | 14 |
| 4.   | Wyniki działalności w I półroczu 2024 r.   | 16 |
| 4.1. | Wybrane dane finansowe   | 16 |
| 4.2. | Struktura bilansu Grupy Kapitałowej Skyline Investment   | 18 |
| 4.3. | Struktura portfela inwestycyjnego Grupy Kapitałowej Skyline Investment   | 19 |
| 5.   | Ważniejsze zdarzenia mające znaczący wpływ na działalność oraz wyniki finansowe Grupy Kapitałowej Emitenta w I półroczu 2024 roku, lub których wpływ jest możliwy w następnych okresach  | 19 |
| 6.   | Opis czynników i zdarzeń o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na osiągnięte wyniki  | 20 |
| 7.   | Objaśnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności Emitenta   | 20 |
| 8.   | Umowy znaczące dla działalności Grupy Kapitałowej Skyline Investment   | 20 |
| 9.   | Powiązania organizacyjne i kapitałowe Emitenta oraz główne inwestycje krajowe i zagraniczne  | 20 |
| 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  | 21 |
| 11.  | Wskazanie akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta na dzień przekazania raportu  | 21 |
| 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  | 21 |
| 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  | 22 |
| 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   | 22 |
| 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  | 22 |
|      | 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 zarządkiem 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. | 23 |
| 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  | 23 |

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* \_\_\_\_\_ 23
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*  
23
19. *Czynniki, które będą miały wpływ na osiągnięte wyniki przez Emitenta w perspektywie co najmniej kwartału* \_\_ 24

## 1. Wprowadzenie do Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej w pierwszym półroczu 2024 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 2024 roku do 30 czerwca 2024 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 2024 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](http://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: | <a href="mailto:konsulting@skyline.com.pl">konsulting@skyline.com.pl</a> |
| Strona internetowa:   | <a href="http://www.skyline.com.pl">www.skyline.com.pl</a>               |

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-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 30.06.2024 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 30.06.2024 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.
  - Skyline Venture Sp. z o.o.
  - Skyline Interim Management Sp. z o.o.
  - Skyline Energy Sp. z o.o.
  - Lazuria Sp. z o.o.



\* spółka nie podlega konsolidacji

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            |

**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.

| 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              |

**Skyline Energy Sp. z o.o.** – spółka zależna, 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               |

**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                |

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 udziały 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.
- **Instalexport S.A.** – aktualne zaangażowanie kapitałowe 987 895 akcji o wartości nominalnej 987 895,00 zł, stanowiących 10,38% kapitału zakładowego.

W związku z brakiem realnej kontroli nad ww. jednostkami, a dodatkowo w przypadku Skyline Venture Sp. z o.o. S.K.A. w związku z toczącym się procesem likwidacji, ww. jednostki nie podlegają konsolidacji.

## 2. Zasady sporządzania półrocznego sprawozdania finansowego

Niniejsze skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Skyline Investment S.A. zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) zatwierdzonymi przez Unię Europejską („UE”). Niniejsze skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe należy czytać łącznie z opublikowanymi danymi za 2023 rok.

Niniejsze sprawozdanie finansowe uwzględnia wymogi wszystkich zatwierdzonych przez Unię Europejską Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej oraz związanych z nimi interpretacji, które zostały wydane i obowiązują za okresy roczne rozpoczynające się 1 stycznia 2024 r.

Nowe lub zmienione standardy oraz interpretacje, które mają zastosowanie po raz pierwszy od 1 stycznia 2024 r., nie mają istotnego wpływu na śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.

### 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 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 dłużników tj. pożyczkobiorców, emitentów obligacji czy nabywców towarów lub usług.

Zmniejszenie lub brak zdolności do regulowania swoich zobowiązań przez pożyczkobiorców 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.

W odniesieniu do udzielonych pożyczek, wycenianych według zamortyzowanego kosztu, Spółka szacuje ryzyko niewypłacalności w oparciu o przeprowadzane analizy kondycji ekonomicznej pożyczkobiorców z wykorzystaniem danych o sytuacji finansowej i majątkowej tych podmiotów. Na tej podstawie poszczególnym pozycjom przypisywane jest prawdopodobieństwo niewypłacalności kontrahenta przy uwzględnieniu danych z otoczenia makroekonomicznego i odpowiedniego horyzontu czasowego. Oczekiwana strata kredytowa kalkulowana jest przy uwzględnieniu wartości pieniądza w czasie.

W ramach stosowanego modelu Spółka na bieżąco analizuje poziom ryzyka kredytowego aktywów finansowych oraz ewentualne zmiany poziomu tego ryzyka. W odniesieniu do pożyczek posiadanych przez Spółkę na dzień 30.06.2024 r. nie stwierdzono zmiany poziomu ryzyka kredytowego w stosunku do okresu poprzedniego. Spółka szacuje, że poziom tego ryzyka nie przekracza 0,5%.

Spółka na dzień 30.06.2024 r. nie posiada aktywów w postaci zakupionych obligacji.

Spółka kalkuluje ryzyko kredytowe w oparciu o historyczną stopę strat z okresu ostatnich trzech lat obrotowych. Poniżej przedstawiono wartości procentowe odpisu na ryzyko z tytułu ekspozycji kredytowej.

| Termin wymagalności | Wartość procentowa |
|---------------------|--------------------|
| w terminie          | 0,14%              |
| 0-30                | 0,14%              |
| 31-90               | 0,50%              |
| 91-180              | 1,17%              |
| 181-360             | 1,33%              |
| powyżej             | 1,33%              |

### Ryzyko związane z utratą płynności finansowej

W przypadku gdy Spółki z Grupy 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 Zarządy poszczególnych Spółek starają się zapewnić dostępność środków na poziomie pozwalającym na regulowanie zobowiązań w toku normalnej działalności. Osoby zarządzające prowadzą bieżący monitoring należności i zobowiązań oraz środków pieniężnych na rachunkach bankowych.

### 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 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 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 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 koniunktury gospodarczej

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 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 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 samorządy.

Zmienność otoczenia prawnego może negatywnie wpłynąć na sytuację finansową Spółki, w szczególności na wyniki finansowe osiągnięte przez Spółkę oraz perspektywy jej 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 błędów 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. 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 11 772 tys. zł 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 dezinwestycji.

### 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 doradczą w Grupie prowadzi: Skyline Interim Management Sp. z o.o., Skyline Venture Sp. z o.o., Skyline Energy 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.

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

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 niepublicznym prowadzone przez Skyline Investment S.A. oraz inwestycje na rynku nieruchomości prowadzone przez Skyline Development Sp. z o.o.

Zakres tego segmentu obejmuje:

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

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.

|  | Działalność doradcza | Działalność inwestycyjna | Razem         |
|--|----------------------|--------------------------|---------------|
| (w tys. PLN)                               |                      |                          |               |
| Przychody segmentu ogółem                  | 8                    | 1 679                    | <b>1 687</b>  |
| - w tym przychody z odpisu aktualizującego | -                    | -                        | -             |
| Koszty segmentu ogółem                     | -70                  | -718                     | <b>-778</b>   |
| - w tym koszty odpisu aktualizującego      | -4                   | -6                       | <b>-10</b>    |
| <b>Wynik brutto</b>                        | <b>-62</b>           | <b>961</b>               | <b>899</b>    |
| Podatek                                    | -                    | -14                      | <b>-14</b>    |
| <b>Wynik netto</b>                         | <b>-62</b>           | <b>947</b>               | <b>885</b>    |
| <b>Aktywa ogółem</b>                       | <b>133</b>           | <b>76 904</b>            | <b>77 037</b> |
| <b>Pasywa ogółem</b>                       | <b>133</b>           | <b>76 904</b>            | <b>77 037</b> |



#### 4. Wyniki działalności w I półroczu 2024 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 2024 r. oraz rok ubiegły zostały przedstawione w poniższych tabelach.

##### Podstawowe wielkości ekonomiczno-finansowe Skyline Investment S.A.

|  | 6 miesięcy<br>zakończonych<br>30.06.2024 | 6 miesięcy<br>zakończonych<br>30.06.2023 | 6 miesięcy<br>zakończonych<br>30.06.2024 | 6 miesięcy<br>zakończonych<br>30.06.2023 |
|--|--|--|--|--|
|  | w tys. PLN                               |  | w tys. EUR                               |  |
| Przychody ze sprzedaży                                     | 26                                       | 18                                       | 6  | 4  |
| Koszt własny sprzedaży                                     | -  | -  | -  | -  |
| Zysk (strata) brutto ze sprzedaży                          | 26                                       | 18                                       | 6  | 4  |
| Zysk (strata) ze sprzedaży                                 | -606                                     | -689                                     | -141                                     | -149                                     |
| Zysk (strata) z działalności operacyjnej                   | -549                                     | 291                                      | -127                                     | 63                                       |
| Zysk (strata) przed opodatkowaniem (brutto)                | -510                                     | 379                                      | -118                                     | 82                                       |
| Zysk (strata) netto  | -417                                     | 379                                      | -97                                      | 82                                       |
| Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej   | -200                                     | 317                                      | -46                                      | 69                                       |
| Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej | 129                                      | 513                                      | 30                                       | 111                                      |
| Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej    | -18                                      | -48                                      | -11                                      | 11                                       |
|  | <b>Stan na</b>                           |  |  |  |
|  | <b>30.06.2024</b>                        | <b>31.12.2023</b>                        | <b>30.06.2024</b>                        | <b>31.12.2023</b>                        |
|  | w tys. PLN                               |  | w tys. EUR                               |  |
| Aktywa trwałe  | 21 658                                   | 21 612                                   | 5 022                                    | 4 970                                    |
| Aktywa obrotowe  | 155                                      | 136                                      | 36                                       | 31                                       |
| <b>Aktywa razem</b>  | <b>21 813</b>                            | <b>21 748</b>                            | <b>5 058</b>                             | <b>5 002</b>                             |
| Kapitał własny   | 18 474                                   | 18 892                                   | 4 283                                    | 4 345                                    |
| Zobowiązania i rezerwy długoterminowe                      | 1 322                                    | 1 291                                    | 307                                      | 297                                      |
| Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe                     | 2 017                                    | 1 565                                    | 468                                      | 360                                      |
| <b>Pasywa razem</b>  | <b>21 813</b>                            | <b>21 748</b>                            | <b>5 058</b>                             | <b>5 002</b>                             |

## Podstawowe wielkości ekonomiczno-finansowe Grupy Kapitałowej

|   | 6 miesięcy<br>zakończonych<br>30.06.2024 | 6 miesięcy<br>zakończonych<br>30.06.2023 | 6 miesięcy<br>zakończonych<br>30.06.2024 | 6 miesięcy<br>zakończonych<br>30.06.2023 |
|---|--|--|--|--|
|   | 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  | -757                                     | -785                                     | -175                                     | -170                                     |
| Zysk (strata) z działalności operacyjnej                              | 909                                      | 206                                      | 211                                      | 45                                       |
| Zysk (strata) przed opodatkowaniem (brutto)                           | 899                                      | 198                                      | 209                                      | 43                                       |
| Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej | 897                                      | 212                                      | 208                                      | 46                                       |
| Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej              | 802                                      | 212                                      | 186                                      | 46                                       |
| Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej            | -2                                       | -31                                      | -1                                       | -7                                       |
| Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej               | -18                                      | -48                                      | -4                                       | -10                                      |

|  | Stan na       |               |               |               |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|
|  | 30.06.2024    | 31.12.2023    | 30.06.2024    | 31.12.2023    |
|  | w tys. PLN    |               | w tys. EUR    |               |
| Aktywa trwałe                          | 75 912        | 75 828        | 17 601        | 17 440        |
| Aktywa obrotowe                        | 1 125         | 254           | 261           | 58            |
| <b>Aktywa razem</b>                    | <b>77 037</b> | <b>76 082</b> | <b>17 862</b> | <b>17 498</b> |
| Kapitał własny                         | 63 324        | 62 439        | 14 682        | 14 360        |
| Zobowiązania i rezerwy długoterminowe  | 11 760        | 11 749        | 2 727         | 2 702         |
| Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe | 1 953         | 1 894         | 453           | 436           |
| <b>Pasywa razem</b>                    | <b>77 037</b> | <b>76 082</b> | <b>17 862</b> | <b>17 498</b> |

## Podstawowe wskaźniki dotyczące Skyline Investment S.A.

|  | 6 miesięcy<br>zakończonych<br>30.06.2024 | 6 miesięcy<br>zakończonych<br>30.06.2023 | 12 miesięcy<br>zakończonych<br>31.12.2023 |
|--|--|--|---|
| EBITDA                                       | -500                                     | 342                                      | -1 732                                    |
| Rentowność na sprzedaży brutto (ROS)         | -1607,7%                                 | 2105,6%                                  | -2537%                                    |
| Rentowność na działalności operacyjnej (ROP) | -2115,4%                                 | 1616,7%                                  | -5240%                                    |
| Rentowność EBITDA                            | -1923,08%                                | 1900%                                    | -4949%                                    |
| Rentowność kapitału własnego (ROE)           | -2,26%                                   | 1,88%                                    | -4,7%                                     |
| Rentowność aktywów (ROA)                     | -1,9%                                    | 1,66%                                    | -4,08%                                    |
| Wskaźnik ogólnego zadłużenia                 | 15,3%                                    | 11,77%                                   | 13,13%                                    |
| Wskaźnik płynności bieżącej                  | 0,08                                     | 9,15                                     | 0,09                                      |
| Wskaźnik płynności szybki                    | 0,08                                     | 9,15                                     | 0,09                                      |

#### Podstawowe wskaźniki dotyczące Grupy Kapitałowej

|  | 6 miesięcy<br>zakończonych<br>30.06.2024 | 6 miesięcy<br>zakończonych<br>30.06.2023 | 12 miesięcy<br>zakończonych<br>31.12.2023 |
|--|--|--|---|
| EBITDA                                       | 973                                      | 270                                      | 19 954                                    |
| Rentowność na sprzedaży brutto (ROS)         | 11062,5%                                 | 2650%                                    | 91 975%                                   |
| Rentowność na działalności operacyjnej (ROP) | 11362,5%                                 | 2575%                                    | 123 656,25%                               |
| Rentowność EBITDA                            | 12162,5%                                 | 3375%                                    | 123 656,25%                               |
| Rentowność kapitału własnego (ROE)           | 1,4%                                     | 0,41%                                    | 23,57%                                    |
| Rentowność aktywów (ROA)                     | 1,15%                                    | 0,36%                                    | 19,34%                                    |
| Wskaźnik ogólnego zadłużenia                 | 17,8%                                    | 12,6%                                    | 19,93%                                    |
| Wskaźnik płynności bieżącej                  | 0,58                                     | 0,78                                     | 0,35                                      |
| Wskaźnik płynności szybki                    | 0,58                                     | 0,78                                     | 0,35                                      |

#### 4.2. Struktura bilansu Grupy Kapitałowej Skyline Investment

Struktura aktywów i pasywów w Spółce oraz w Grupie Kapitałowej na dzień 30.06.2024 r. przedstawia się następująco:

|  | 30.06.2024    |                | Stan na<br>30.06.2023 |                | 31.12.2023    |                |
|--|---------------|----------------|-----------------------|----------------|---------------|----------------|
|  | tys. PLN      | %              | tys. PLN              | %              | tys. PLN      | %              |
| Aktywa trwałe                          | 75 912        | 98,5%          | 53 457                | 97,5%          | 75 828        | 99,7%          |
| Aktywa obrotowe                        | 1 125         | 1,5%           | 1 376                 | 2,5%           | 254           | 0,3%           |
| <b>Aktywa razem</b>                    | <b>77 037</b> | <b>100%</b>    | <b>54 833</b>         | <b>100%</b>    | <b>76 082</b> | <b>100%</b>    |
| Kapitał własny                         | 63 324        | 82,2%          | 47 921                | 87,4%          | 62 439        | 82,1%          |
| Zobowiązania i rezerwy długoterminowe  | 11 760        | 15,3%          | 5 157                 | 9,4%           | 11 749        | 15,4%          |
| Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe | 1 953         | 2,5%           | 1 755                 | 3,2%           | 1 894         | 2,5%           |
| <b>Pasywa razem</b>                    | <b>77 037</b> | <b>100,00%</b> | <b>54 833</b>         | <b>100,00%</b> | <b>76 082</b> | <b>100,00%</b> |

W Grupie Kapitałowej Skyline Investment S.A. struktura pasywów i aktywów na koniec czerwca 2024 r. uległa nieznacznej 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 8 500 000,00 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. **Skyline Energy Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie – aktualne zaangażowanie Emitenta w spółkę wynosi 796 udziałów o wartości nominalnej 39 800,00 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%;
6. **Instalexport S.A.** z siedzibą w Warszawie – aktualne zaangażowanie kapitałowe 987 895 akcji o wartości nominalnej 987 895,00 zł, stanowiących 10,38% kapitału zakładowego (spółka nie podlegała 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 116 964,00 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 2 999 600,00 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 2024 roku, lub których wpływ jest możliwy w następnych okresach

Najważniejsze wydarzenia u Emitenta oraz jego Grupy Kapitałowej w I półroczu 2024 r.:

- **Wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie**  
W dniu 30 stycznia 2024 r. Zarząd Spółki otrzymał informację o wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie w sprawie z powództwa Pana Bartłomieja Kaweckiego, opisanej w raporcie bieżącym 20/2022 z dnia 2 grudnia 2022 r. Zarząd Spółki nie zgadza się z wyrokiem w związku z jego wadliwością (w ocenie Zarządu) i jest on kwestionowany w dalszym toku postępowania.
- **Zajęcie rachunków bankowych Spółki**  
W dniu 29 lutego 2024 r. komornik sądowy dokonał zajęcia środków pieniężnych na rachunkach bankowych Spółki. Egzekucja prowadzona jest na podstawie prawomocnego wyroku, o którym

Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 20/2022 z dnia 2 grudnia 2022 r. Spółka złożyła do właściwego sądu kasację.

W dniu 29 sierpnia 2024 r. Sąd Okręgowy w Warszawie XX Wydział Gospodarczy wydał postanowienie o zawieszeniu niniejszej egzekucji do czasu prawomocnego zakończenia postępowania w sprawie prowadzonej przed Sądem Rejonowym dla Warszawy-Mokotowa o sygnaturze akt XX GC 367/24.

▪ **Złożenie skargi kasacyjnej**

Skarga kasacyjna w związku z wyrokiem, o którym Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 20/2022 z dnia 2 grudnia 2022 r. została złożona do właściwego sądu w dniu 28 marca 2024 r.

▪ **Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy**

W dniu 19 czerwca 2024 roku odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy, które przyjęło sprawozdania finansowe Spółki oraz Grupy Kapitałowej za rok 2023.

▪ **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 odczuwa 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.

## 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. Objaśnienia 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                | 4 133 333         | 17,72%                       | 17,72%                                |
| 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. Beata Siudak                   | 1 695 046         | 7,26%                        | 7,26%                                 |
| 6. Stanisława Halaba              | 1 379 633         | 5,92%                        | 5,92%                                 |
| 7. Łukasz Rey                     | 1 335 834         | 5,73%                        | 5,73%                                 |
| 8. Pozostali                      | 7 475 806         | 32,06%                       | 32,06%                                |
| <b>RAZEM</b>                      | <b>23 321 000</b> | <b>100,00%</b>               | <b>100,00%</b>                        |

**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     | 4 133 333            | 4 133 333                        | 17,72%                           |
| Beata Siudak    | Członek RN            | 1 695 046            | 1 695 046                        | 7,26%                            |
| 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 wiarygodności 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 Apelacyjny w Warszawie – brak sygnatury, sygnatura Sądu Apelacyjnego w Warszawie: VII AGa 151/23 – z powództwa Pana Bartłomieja Kaweckiego o zapłatę kwoty 753.866,12 zł tytułem kary umownej. Sprawa jest na etapie oczekiwania na weryfikację złożonej skargi kasacyjnej.
- Sąd Okręgowy w Warszawie – sprawa o uchylenie tytułu egzekucyjnego, XX GC 367/24, z powództwa Skyline Investment S.A. przeciwko Bartłomiejowi Kaweckiemu, uzyskane zabezpieczenie powództwa.

**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 zobowiązań z tytułu kredytów.

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

| Obligatariusz                    | Termin wykupu | Oprocentowanie | Wartość na 30.06.2024 (w tys. PLN) | Zabezpieczenie |
|----------------------------------|---------------|----------------|------------------------------------|----------------|
| Obligacje Skyline Pro Sp. z o.o. | 31.12.2020    | 6%             | 179                                | brak           |
| <b>RAZEM</b>                     |               |                |                                    |                |

Do dnia 30 sierpnia 2022 r. Skyline Pro Sp. z o.o. była podmiotem powiązаныm 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 30.06.2024 (w tys. PLN) | Zabezpieczenie   |
|----------------------------------|---------------|----------------|------------------------------------|------------------|
| Obligacje Skyline Pro Sp. z o.o. | 31.12.2020    | 6%             | 179                                | brak             |
| Obligacje Skyline Pro Sp. z o.o. | 30.06.2020    | 6%             | 53                                 | weksel in blanco |
| <b>RAZEM</b>                     |               |                | <b>232</b>                         |                  |

Do dnia 30 sierpnia 2022 r. Skyline Pro Sp. z o.o. była podmiotem powiązaniem 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 powiązanim Emitenta, z podaniem co najmniej ich kwoty, rodzaju i wysokości stopy procentowej, waluty i terminu wymagalności

W I półroczu 2024 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 2024 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

W dniu 29 sierpnia 2024 r. Sąd Okręgowy w Warszawie XX Wydział Gospodarczy wydał postanowienie o zawieszeniu niniejszej egzekucji do czasu prawomocnego zakończenia postępowania w sprawie prowadzonej przed Sądem Rejonowym dla Warszawy-Mokotowa o sygnaturze akt XX GC 367/24.

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 dezinvestycji 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 2024 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, 24 września 2024 r.