



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI
GRUPY KAPITAŁOWEJ
SKYLINE INVESTMENT
ZA I PÓŁROCZE 2025 r.**

SPIS TREŚCI

1.	Wprowadzenie do Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej w pierwszym półroczu 2025 roku	3
1.1.	Informacje ogólne dotyczące Emitenta	3
1.2.	Opis zmian organizacji Grupy Kapitałowej Emitenta, w tym w wyniku połączenia jednostek, uzyskania lub utraty kontroli nad jednostkami zależnymi oraz inwestycjami długoterminowymi, a także podziału, restrukturyzacji lub zaniechania działalności oraz wskazanie jednostek podlegających konsolidacji	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 2025 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 2025 roku, lub których wpływ jest możliwy w następnych okresach	19
6.	Opis czynników i zdarzeń o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na osiągnięte wyniki	21
7.	Objaśnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności Emitenta	21
8.	Umowy znaczące dla działalności Grupy Kapitałowej Skyline Investment	21
9.	Powiązania organizacyjne i kapitałowe Emitenta oraz główne inwestycje krajowe i zagraniczne	22
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	22
11.	Wskazanie akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta na dzień przekazania raportu	22
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	22
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	23
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	23
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
	Do dnia 30 sierpnia 2022 r. Skyline Pro Sp. z o.o. była podmiotem powiązanym ze Skyline Investment S.A. Skyline Investment S.A. nie sprawowała faktycznej kontroli nad Skyline Pro Sp. z o.o. W związku z brakiem kontaktu z zarządem Skyline Pro Sp. z o.o. nie było realnej możliwości podjęcia rozmów w sprawie przedłużenia terminu wykupu obligacji. Skyline Investment S.A. oczekuje na ustanowienie nowego zarządu przez Skyline Pro Sp. z o.o. i wówczas podejmie rozmowy dotyczące uregulowania kwestii wykupu obligacji.	24
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	25

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 _____ 25
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 _____ 25
19. Czynniki, które będą miały wpływ na osiągnięte wyniki przez Emitenta w perspektywie co najmniej kwartału ____ 25

1. Wprowadzenie do Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej w pierwszym półroczu 2025 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 2025 roku do 30 czerwca 2025 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 2025 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 obowiązkom 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-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 30.06.2025 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

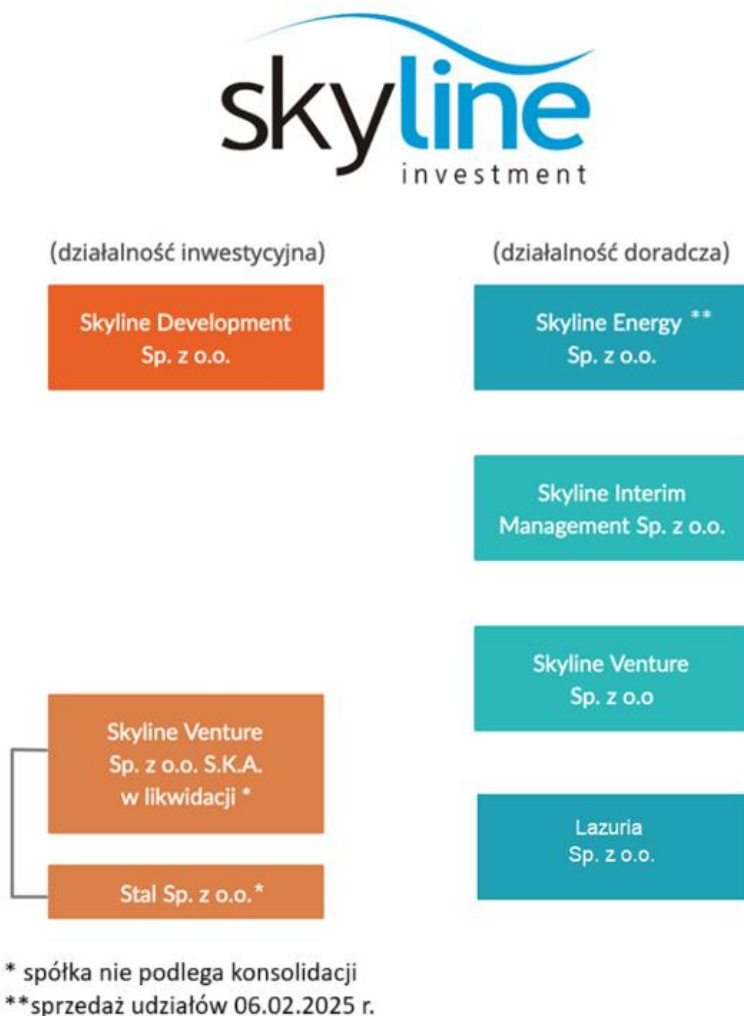
Na dzień 30.06.2025 r. oraz na dzień zatwierdzenia Sprawozdania do publikacji w skład Rady Nadzorczej Skyline Investment S.A. wchodzi następujące osoby:

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

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

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

- podmiot dominujący: Skyline Investment S.A.
- spółki zależne:
 - Skyline Development Sp. z o.o.
 - Lazuria Sp. z o.o.
 - Skyline Venture Sp. z o.o.
 - Skyline Interim Management Sp. z o.o.
 - Skyline Energy Sp. z o.o. (do 06.02.2025 r. – sprzedaż udziałów)



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

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

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

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

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

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

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. Sprzedaż udziałów nastąpiła w dniu 6 lutego 2025 r.

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

Wszystkie powyżej opisane spółki zależne podlegają konsolidacji, przy czym Skyline Energy Sp. z o.o. podlegała konsolidacji do momentu sprzedaży całości udziałów tj. do dnia 6 lutego 2025 r.

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 612 895 akcji o wartości nominalnej 612 895,00 zł, stanowiących 6,44% 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 2024 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 2025 r.

Nowe lub zmienione standardy oraz interpretacje, które mają zastosowanie po raz pierwszy od 1 stycznia 2025 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 30.06.2025 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 30.06.2025 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 perspektywę 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 dekoniunktury 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 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. 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 upornie 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 12.434 tys. zł (7.350 tys. zł kapitał i 5.084 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 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 doradcza w Grupie prowadzona jest przez: Skyline Interim Management Sp. z o.o., Skyline Venture Sp. z o.o. oraz Lazuria Sp. z o.o. Do momentu sprzedaży udziałów w lutym 2025 r. do tego segmentu należała również Skyline Energy Sp. z o.o.

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

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

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

Segment „działalność inwestycyjna”

Segment działalności inwestycyjnej obejmuje inwestycje na rynku 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. W 2024 roku Skyline Energy Sp. z o.o. rozpoczęła świadczenie usług na rynku niemieckim. Wartość przychodu z tego tytułu wyniosła 1 569 tys. zł. Koszty związane z tymi przychodami wyniosły 1 175 tys. zł. Udziały w Skyline Energy Sp. z o.o. zostały zbyte 06.02.2025 roku.

Poniżej przedstawiono dane dotyczące poszczególnych segmentów działalności.

(w tys. PLN)	Działalność doradcza	Działalność inwestycyjna	Razem
Przychody segmentu ogółem	5	263	268
- w tym przychody z odpisu aktualizującego	-	-	-
Koszty segmentu ogółem	-19	-736	-755
- w tym koszty odpisu aktualizującego	-4	-9	-13
Wynik brutto	-14	-473	-487
Podatek	-	-	-
Wynik netto	-14	-473	-487
Aktywa ogółem	87	75 873	75 960
Pasywa ogółem	46	75 914	75 960

4. Wyniki działalności w I półroczu 2025 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 2025 r. oraz rok ubiegły zostały przedstawione w poniższych tabelach.

Podstawowe wielkości ekonomiczno-finansowe Skyline Investment S.A.

	6 miesięcy zakończonych 30.06.2025	6 miesięcy zakończonych 30.06.2024	6 miesięcy zakończonych 30.06.2025	6 miesięcy zakończonych 30.06.2024
	w tys. PLN		w tys. EUR	
Przychody ze sprzedaży	20	26	5	6
Koszt własny sprzedaży	-	-	-	-
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	20	26	5	6
Zysk (strata) ze sprzedaży	-603	-606	-142	-141
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-512	-549	-121	-127
Zysk (strata) przed opodatkowaniem (brutto)	-308	-510	-73	-118
Zysk (strata) netto	-308	-417	-73	-97
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	-85	-200	-20	-46
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	100	129	24	30
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	-15	-18	-4	-11

	Stan na			
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
	w tys. PLN		w tys. EUR	
Aktywa trwałe	9 407	9 649	2 218	2 258
Aktywa obrotowe	12 279	11 998	2 894	2 808
Aktywa razem	21 686	21 647	5 112	5 066
Kapitał własny	17 606	17 914	4 150	4 192
Zobowiązania i rezerwy długoterminowe	1 076	1 160	254	271
Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe	3 004	2 573	708	602
Pasywa razem	21 686	21 647	5 112	5 066

Podstawowe wielkości ekonomiczno-finansowe Grupy Kapitałowej

	6 miesięcy zakończonych 30.06.2025	6 miesięcy zakończonych 30.06.2024	6 miesięcy zakończonych 30.06.2025	6 miesięcy zakończonych 30.06.2024
	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	-700	-757	-165	-175
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-665	909	-157	211
Zysk (strata) przed opodatkowaniem (brutto)	-487	899	-115	209
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	-487	897	-115	208
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	-827	802	-195	186
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	190	-2	45	-1
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	367	-18	87	-4

	Stan na			
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
	w tys. PLN		w tys. EUR	
Aktywa trwałe	75 632	75 717	17 830	17 720
Aktywa obrotowe	328	1 008	77	236
Aktywa razem	75 960	76 725	17 907	17 956
Kapitał własny	62 143	62 793	14 650	14 695
Zobowiązania i rezerwy długoterminowe	11 666	11 699	2 750	2 738
Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe	2 151	2 233	507	523
Pasywa razem	75 960	76 725	17 907	17 956

Podstawowe wskaźniki dotyczące Skyline Investment S.A.

	6 miesięcy zakończonych 30.06.2025	6 miesięcy zakończonych 30.06.2024	12 miesięcy zakończonych 31.12.2024
EBITDA	-478	-500	-1087
Rentowność na sprzedaży brutto (ROS)	-1535,4%	-1607,7%	-1746%
Rentowność na działalności operacyjnej (ROP)	-2552,7%	-2115,4%	-2123%
Rentowność EBITDA	-2391,9%	-1923,08%	-1941%
Rentowność kapitału własnego (ROE)	-1,75%	-2,26%	-5,46%
Rentowność aktywów (ROA)	-1,42%	-1,9%	-4,52%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	18,82%	15,3%	17,24%
Wskaźnik płynności bieżącej	6,35	0,08	4,66
Wskaźnik płynności szybki	6,35	0,08	4,66

Podstawowe wskaźniki dotyczące Grupy Kapitałowej

	6 miesięcy zakończonych 30.06.2025	6 miesięcy zakończonych 30.06.2024	12 miesięcy zakończonych 31.12.2024
EBITDA	-601	973	531
Rentowność na sprzedaży brutto (ROS)	-6087,5%	11062,5%	22,31%
Rentowność na działalności operacyjnej (ROP)	-8312,5%	11362,5%	25,46%
Rentowność EBITDA	-7512,5%	12162,5%	33,46%
Rentowność kapitału własnego (ROE)	-0,78%	1,4%	0,56%
Rentowność aktywów (ROA)	-0,64%	1,15%	0,46%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	18,19%	17,8%	18,16%
Wskaźnik płynności bieżącej	0,30	0,58	0,45
Wskaźnik płynności szybki	0,30	0,58	0,45

4.2. Struktura bilansu Grupy Kapitałowej Skyline Investment

Struktura aktywów i pasywów w Grupie Kapitałowej na dzień 30.06.2025 r. przedstawia się następująco:

	30.06.2025		Stan na 30.06.2024		31.12.2024	
	tys. PLN	%	tys. PLN	%	tys. PLN	%
Aktywa trwałe	75 632	99,6%	75 912	98,5%	75 717	98,7%
Aktywa obrotowe	328	0,4%	1 125	1,5%	1 008	1,3%
Aktywa razem	75 960	100%	77 037	100%	76 725	100%
Kapitał własny	62 143	81,8%	63 324	82,2%	62 793	81,84%
Zobowiązania i rezerwy długoterminowe	11 666	15,4%	11 760	15,3%	11 699	15,25%
Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe	2 151	2,8%	1 953	2,5%	2 233	2,91%
Pasywa razem	75 960	100,00%	77 037	100,00%	76 725	100,00%

W Grupie Kapitałowej Skyline Investment S.A. struktura pasywów i aktywów na koniec czerwca 2025 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; w dniu 6 lutego 2025 r. nastąpiła sprzedaż udziałów;
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 612 895 akcji o wartości nominalnej 612 895,00 zł, stanowiących 6,44% 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 2025 roku, lub których wpływ jest możliwy w następnych okresach

Najważniejsze wydarzenia u Emitenta oraz jego Grupy Kapitałowej w I półroczu 2025 r.

- **Sprzedaż udziałów spółki zależnej**
W dniu 4 grudnia 2024 roku Zarząd Skyline Investment S.A. zawarł umowę zbycia 100% udziałów Skyline Energy Sp. z o.o. (Spółka Zależna) z siedzibą w Warszawie. Udziały nabył Pan Kamil Białkowski, a przeniesienie własności udziałów nastąpiło w dniu 6 lutego 2025 r. Cena zbycia 100% udziałów Spółki Zależnej została określona przez Strony na kwotę 39.800,00 zł.
- **Umowa pożyczki**
W dniu 16 stycznia 2025 roku podpisana została umowa pożyczki pomiędzy Panią Aleksandrą Rey-Luft (Pożyczkodawca) a Skyline Development Sp. z o.o. (Pożyczkobiorca) na kwotę 250.000,00 zł.

Oprocentowanie pożyczki wyniosło WIBOR 3M + 2,4% w skali roku, zaś termin spłaty określony został na dzień 30 czerwca 2025 r. z możliwością wcześniejszej spłaty.

- **Umowa pożyczki**

W dniu 23 stycznia 2025 roku podpisana została umowa pożyczki pomiędzy Skyline Investment S.A. (Pożyczkodawca) a Lazuria Sp. z o.o. (Pożyczkobiorca) na kwotę do 500.000,00 zł. Oprocentowanie pożyczki wyniosło WIBOR 3M + 2% w skali roku, zaś termin spłaty określony został na dzień 30 czerwca 2026 r. z możliwością wcześniejszej spłaty.

- **Podpisanie aneksu do umowy pożyczki**

W dniu 13 marca 2025 roku podpisany został aneks do umowy pożyczki z dnia 16 stycznia 2025 r. pomiędzy Panią Aleksandrą Rey-Luft (Pożyczkodawca) a Skyline Development Sp. z o.o. (Pożyczkobiorca), zmieniający kwotę udzielonej pożyczki z 250.000,00 zł na 320.000,00 zł. Pozostałe zapisy umowy zostają bez zmian.

- **Sprzedaż akcji spółki powiązanej**

W dniu 16 maja 2025 roku Zarząd Skyline Investment S.A. zawarł umowę zbycia 375.000 akcji Instalexport S.A. (Spółka Powiązana) z siedzibą w Warszawie. Akcje nabył Pan Dariusz Badurzyński, a przeniesienie własności akcji nastąpiło w dniu 20 maja 2025 r. Cena zbycia 375.000 akcji Spółki Powiązanej została określona przez Strony na kwotę 150.000,00 zł.

- **Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy**

W dniu 24 czerwca 2025 roku odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy, które przyjęło sprawozdania finansowe Spółki oraz Grupy Kapitałowej za rok 2024.

- **Wojna w Ukrainie**

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

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

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

- **Podpisanie aneksu do umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości spółki zależnej**

Zarząd Skyline Investment S.A. ("Spółka") dnia 11 lipca 2025 r. otrzymał od spółki zależnej Skyline Development Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie zawiadomienie, iż w dniu 11 lipca 2025 r. został podpisany aneks nr 2 (dalej "Aneks") do umowy przedwstępnej sprzedaży (dalej "Umowa Przedwstępna") zawartej w dniu 27 października 2023 r. pomiędzy Instalexport S.A. jako Sprzedającym 1 oraz Skyline Development Sp. z o.o. jako Sprzedającym 2 (dalej łącznie zwanymi "Sprzedającymi") a Ivars Sp. z o.o. jako Kupującym 1 oraz Miralsot Sp. z o.o. jako Kupującym 2 (dalej łącznie zwanymi "Kupującymi").

Aneks zawiera zwłaszcza następujące postanowienia:

- Sprzedający mogą w okresie obowiązywania Umowy Przedwstępnej podejmować czynności zmierzające do zbycia na rzecz osób trzecich Nieruchomości, przy czym w przypadku powzięcia przez Sprzedających lub któregośkolwiek z nich zamiaru (ocenionego subiektywnie przez Sprzedającego lub Sprzedających co do szans osiągnięcia zakładanego skutku) zawarcia z osobą trzecią, w wyniku dokonanych już z taką osobą trzecią przez Sprzedających lub danego Sprzedającego ustaleń, umowy zmierzającej do (lub skutkującej) zbycia, pod jakimkolwiek tytułem prawnym, którejkolwiek z Nieruchomości lub ich części, lub udziałów danego Sprzedającego w Nieruchomościach, lub też umowy zobowiązującej Sprzedających lub któregośkolwiek z nich do zawarcia takiej umowy zbycia, w tym w szczególności umowy przedwstępnej lub warunkowej, Sprzedający będą zobowiązani do zawiadomienia Kupujących o takim zamiarze w formie dokumentowej nie później niż na 30 (trzydzieści) dni przed planowanym terminem (dniem) zawarcia umowy, o której wyżej mowa.

▪ **Odstąpienie od umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości spółki zależnej**

Zarząd Skyline Investment S.A. ("Spółka") dnia 28 lipca 2025 r. otrzymał od spółki zależnej Skyline Development Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie ("SD") zawiadomienie, iż w dniu 28 lipca 2025 r. Zarząd SD otrzymał od Kupujących oświadczenie o odstąpieniu od umowy przedwstępnej sprzedaży (dalej "Umowa Przedwstępna") zawartej w dniu 27 października 2023 r. pomiędzy Instalexport S.A. jako Sprzedającym 1 oraz Skyline Development Sp. z o.o. jako Sprzedającym 2 (dalej łącznie zwanymi "Sprzedającymi") a Ivars Sp. z o.o. jako Kupującym 1 oraz Miralsot Sp. z o.o. jako Kupującym 2 (dalej łącznie zwanymi "Kupującymi").

▪ **Podpisanie aneksu do umowy pożyczki**

W dniu 10 września 2025 roku podpisany został aneks do umowy pożyczki z dnia 16 stycznia 2025 r. pomiędzy Panią Aleksandrą Rey-Luft (Pożyczkodawca) a Skyline Development Sp. z o.o. (Pożyczkobiorca), zmieniający kwotę udzielonej pożyczki z 320.000,00 zł na 370.000,00 zł, zaś termin spłaty przesunięty został na dzień 31 grudnia 2025 r. Pozostałe zapisy umowy zostają bez zmian.

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

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

7. Objasnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności Emitenta

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

8. Umowy znaczące dla działalności Grupy Kapitałowej Skyline Investment

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

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

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

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

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

Emitent nie publikował prognoz Spółki ani Grupy Kapitałowej.

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

Akcjonariusz	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZ
1. Sławomir Halaba	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%
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	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 wierzytelności Emitenta lub jego jednostki zależnej, ze wskazaniem przedmiotu postępowania, wartości przedmiotu sporu, daty wszczęcia postępowania, stron wszczętego postępowania oraz stanowiska Emitenta

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

- Sąd Najwyższy – złożono skargę kasacyjną, sygnatura Sądu Apelacyjnego w Warszawie VII AGa 151/23 (VII WSC 65/24) – z powództwa Bartłomieja Kaweckiego, o zapłatę kwoty 753.866,12 PLN tytułem kary umownej. Sprawa jest na etapie rozpatrywania zażalenia w zakresie opłaty sądowej, sygn. akt III CZ 31/25. Szacowana ocena konsekwencji finansowych sprawy to zobowiązanie w wysokości 753.867 PLN (siedemset pięćdziesiąt trzy tysiące osiemset sześćdziesiąt siedem złotych);
- Sąd Okręgowy w Warszawie – sprawa o uchylenie tytułu egzekucyjnego, XX GC 367/24, z powództwa Skyline Investment S.A. przeciwko Bartłomiejowi Kaweckiemu, uzyskane zabezpieczenie powództwa. Sprawa jest na etapie rozpatrywania przez sąd w pierwszej instancji;
- Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa, XVI Wydział Cywilny, sygn. akt XVI C 1805/22, z powództwa Pro Invest Finanse sp. z o.o. o zapłatę kwoty 42.000 PLN tytułem pożyczki. Sprawa jest na etapie oczekiwania na termin rozprawy. Szacowana ocena konsekwencji finansowych sprawy to zobowiązanie w wysokości 0 PLN (zero złotych);
- Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa, XVI Wydział Cywilny, sygn. akt XVI C 180/24, z powództwa Skyline Investment S.A. przeciwko Januszowi Petrykowskiemu o zapłatę kwoty 42.000 PLN tytułem zwrotu pożyczki. Sprawa jest na etapie oczekiwania na wydanie nakazu zapłaty lub wyznaczenia terminu rozprawy. Szacowana ocena konsekwencji finansowych sprawy to przychód w wysokości 42.000 PLN podwyższony o koszty procesu oraz odsetki.

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

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

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

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

Kredyty i pożyczki Skyline Investment S.A.

1) Zobowiązania z tytułu kredytów:

Spółka nie posiada zobowiązań z tytułu kredytów.

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

Obligatariusz	Termin wykupu	Oprocentowanie	Wartość na 30.06.2025 (w tys. PLN)	Zabezpieczenie
Obligacje Skyline Pro Sp. z o.o.	31.12.2020	6%	187	brak
RAZEM			187	

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

Zobowiązania z tyt. obligacji w Grupie Kapitałowej

Obligatariusz	Termin wykupu	Oprocentowanie	Wartość na 30.06.2025 (w tys. PLN)	Zabezpieczenie
Obligacje Skyline Pro Sp. z o.o.	31.12.2020	6%	187	brak
Obligacje Skyline Pro Sp. z o.o.	30.06.2020	6%	56	weksel in blanco
RAZEM			243	

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

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

W I półroczu 2025 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 2025 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 oraz obniżanie kosztów bieżących.

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 2025 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 osiągane przez Spółkę.

Zarząd Skyline Investment S.A.

.....
Jerzy Rey
Prezes Zarządu

.....
Zbigniew Fornal
Wiceprezes Zarządu

Warszawa, 25 września 2025 r.