



**SKONSOLIDOWANE
SPRAWOZDANIE FINANSOWE
GRUPY KAPITAŁOWEJ DL INVEST GROUP PM S.A.**
sporządzone za rok finansowy zakończony 31 grudnia 2024 roku

01

WPROWADZENIE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. PODSTAWOWE INFORMACJE O JEDNOSTCE DOMINUJĄCEJ

DL Invest Group PM Spółka Akcyjna, jednostka dominująca, powstała w wyniku przekształcenia Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Spółkę Akcyjną, na mocy Uchwały z dnia 21 sierpnia 2012 roku Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Katowicach w sprawie przekształcenia Spółki w Spółkę Akcyjną.

Postanowieniem Sądu Rejonowego Katowice-Wschód w Katowicach Wydział VIII Gospodarczy KRS z dnia 26 września 2012 r. nastąpiło przekształcenie Spółki z o.o. w Spółkę DL Invest Group PM Spółka Akcyjna i wpisana została pod numerem KRS 0000434440.

Przekształcenie nastąpiło na zasadach przewidzianych w opisanej wyżej uchwale oraz Planie Przekształcenia przyjętym przez Zarząd Spółki z o.o. w dniu 24 maja 2012 roku, następnie zbadanym przez biegłego rewidenta, wyznaczonego przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego Postanowieniem z dnia 8 czerwca 2012 r. (sygn. akt KA VIII Ns- Rej. KRS 12216/12/085).

Siedziba Spółki mieści się w Katowicach przy ul. Wrocławskiej 54. Obszarem działalności jest teren Polski.

W roku obrotowym 2024 nie zmieniła się forma prowadzonej przez Spółkę działalności, jak również nie miało miejsca połączenie Spółki. W skład Spółki nie wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielnie sprawozdania finansowe.

DL Invest Group PM S.A. pełni funkcję spółki o charakterze holdingowo-operacyjnym, której głównym zadaniem jest zarządzanie oraz sprawowanie kontroli nad posiadanymi aktywami grupy kapitałowej działającej pod marką DL Invest Group oraz świadczenia wobec jednostek zależnych usług generalnego wykonawstwa, zarządzania oraz komercjalizacji nieruchomości inwestycyjnych.

DL Invest Group PM S.A. pełni funkcję Spółki Dominującej w strukturze spółek celowych utworzonych w celu realizacji inwestycji z zakresu nieruchomości komercyjnych obejmujących trzy segmenty nieruchomości:







obiekty logistyczno-magazynowe, obiekty biurowe typu mixed-use oraz obiekty handlowo-usługowe.

Lista jednostek zależnych tworzących wraz z Jednostką Dominującą skład Grupy Kapitałowej przedstawiona została w punkcie 6 w dalszej części dokumentu.

Podmiotem dominującym dla spółki DL Invest Group PM S.A. jest spółka DL Invest Group S.A. posiadająca 100% wyemitowanych akcji Spółki.

Organami Spółki Dominującej wchodzącymi w skład jej struktury organizacyjnej jest Zgromadzenie Akcjonariuszy, Zarząd oraz Rada Nadzorcza.

Skład osobowy Zarządu DL Invest Group PM S.A. w okresie między 1 stycznia a 31 grudnia 2024 roku i do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego:

- **Wirginia Leszczyńska** – Prezes Zarządu Spółki,
- **Tomasz Brodzki** – Wiceprezes Zarządu ds. Realizacji Inwestycji Spółki.

Skład osobowy Rady Nadzorczej Spółki na dzień podpisania sprawozdania:

- **Dominik Leszczyński** – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- **Jadwiga Leszczyńska** – Członek Rady Nadzorczej,
- **Marcin Michnicki** – Członek Rady Nadzorczej,
- **Mateusz Pasek** – Członek Rady Nadzorczej,
- **Piotr Gąska** – Członek Rady Nadzorczej.

Uchwałą z dnia 24 września 2024 roku Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia powołano na funkcję Członka Rady Nadzorczej pana Mateusza Pasek. Ponadto z dniem 1 stycznia 2025 roku na Członka Rady Nadzorczej powołano pana Piotra Gąskę.

2. CZAS TRWANIA DZIAŁALNOŚCI

Czas trwania działalności Spółki, jak również spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej jest nieograniczony.

3. OKRES OBJĘTY SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje dane finansowe jednostki dominującej wraz z jednostkami zależnymi za okres od 1 stycznia 2024 roku do 31 grudnia 2024 roku oraz dane porównawcze za okres od 1 stycznia 2023 roku do 31 grudnia 2023 roku.

Okresy sprawozdawcze poszczególnych spółek Grupy Kapitałowej są takie same, a ich rok obrotowy pokrywa się z rokiem kalendarzowym.

4. ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę Dominującą oraz spółki zależne jako Grupa Kapitałowa, w dającej się przewidzieć przyszłości. Zarząd Jednostki Dominującej nie identyfikuje przesłanek mogących świadczyć o braku kontynuacji Jednostki Dominującej lub Grupy Kapitałowej w dającej się przewidzieć przyszłości obejmujący okres przynajmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym.

5. PRZYJĘTE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzono stosując poniżej opisane zasady rachunkowości:

Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości obowiązującymi na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej określonymi w ustawie o rachunkowości (Dz. U. z 2023 r. poz. 120 z późniejszymi zmianami) wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi.

Przyjęte przez jednostkę dominującą zasady rachunkowości dla grupy kapitałowej stosowane były w sposób ciągły i są zgodne z zasadami rachunkowości stosowanymi w poprzednim roku obrotowym.

Metoda konsolidacji/wyceny jednostek podporządkowanych

Jednostki zależne podlegają konsolidacji metodą pełną w okresie od objęcia nad nimi kontroli przez jednostkę dominującą do czasu ustania tej kontroli. Aktywa i zobowiązania spółki zależnej na dzień włączenia jej do skonsolidowanego sprawozdania finansowego ujmowane są według wartości godziwej. Różnica między wartością godziwą tych aktywów i zobowiązań oraz ceną nabycia powoduje powstanie wartości firmy lub ujemnej wartości firmy, które są wykazywane w odrębnej pozycji w skonsolidowanym bilansie.

Dane jednostek współzależnych wykazuje się przy zastosowaniu metody konsolidacji proporcjonalnej, która polega na sumowaniu poszczególnych pozycji sprawozdań finansowych wspólnika jednostki współzależnej





w pełnej wartości, z częścią wartości poszczególnych pozycji sprawozdań finansowych, jednostek współzależnych, proporcjonalną do posiadanych przez jednostki Grupy Kapitałowej objęte konsolidacją udziałów, dokonaniu włączeń oraz innych korekt.

I. Format sporządzania sprawozdania finansowego

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzono w tysiącach złotych polskich (jeśli nie określono inaczej).

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z koncepcją kosztu historycznego za wyjątkiem aktywów finansowych przeznaczonych do obrotu i aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży oraz inwestycji w nieruchomości (nieruchomości inwestycyjne), które wyceniane są w wartości godziwej.

Grupa sporządza porównawczy rachunek zysków i strat. Grupa sporządza rachunek przepływów pieniężnych metodą pośrednią.

II. Wartości niematerialne i prawne

Wartości niematerialne i prawne są rozpoznawane, jeżeli jest prawdopodobne, że w przyszłości spowodują one wpływ do Spółki wchodzącej w skład grupy korzyści ekonomicznych, które mogą być bezpośrednio powiązane z tymi aktywami. Początkowe ujęcie wartości niematerialnych i prawnych następuje według cen nabycia lub kosztu wytworzenia. Po ujęciu początkowym wartości niematerialne i prawne są wyceniane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości. Wartości niematerialne i prawne są amortyzowane liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności.

Przewidywany okres ekonomicznej użyteczności kształtuje się następująco:

- Oprogramowanie komputerowe 2 lata.

III. Środki trwałe

Środki trwałe są wyceniane w cenie nabycia, koszcie wytworzenia lub wartości przeszacowanej pomniejszonych o umorzenie oraz o odpisy z tytułu utraty wartości.

Koszty poniesione po wprowadzeniu środka trwałego do użytkowania, jak koszty napraw, przeglądów, opłaty eksploatacyjne, wpływają na wynik finansowy okresu sprawozdawczego, w którym zostały poniesione. Jeżeli możliwe jednakże jest wykazanie, że koszty te spowodowały zwiększenie oczekiwanych przyszłych korzyści ekonomicznych z tytułu posiadania danego środka trwałego ponad korzyści przyjmowane pierwotnie, w takim

przypadku zwiększają one wartość początkową środka trwałego. Środki trwałe, z wyjątkiem gruntów i prawa wieczystego użytkowania gruntów, są amortyzowane liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności lub przez krótszy z dwóch okresów: ekonomicznej użyteczności lub prawa do używania. Przykładowe okresy ekonomicznej użyteczności kształtują się następująco:

- Urządzenia techniczne i maszyny: 3-7 lat
- Środki transportu: 3 lata
- Inne środki trwałe: 2-5 lat

Środki trwałe o niskiej jednostkowej wartości początkowej, to znaczy poniżej 10.000 złotych, odnoszone są jednorazowo w koszty.

IV. Środki trwałe w budowie

Środki trwałe w budowie są wyceniane w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, w tym kosztów finansowych od zobowiązań zaciągniętych na ich sfinansowanie, pomniejszonych o odpisy z tytułu utraty wartości.

V. Inwestycje

Inwestycje obejmują aktywa posiadane w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych wynikających z przyrostu wartości tych aktywów, uzyskania z nich przychodów w formie odsetek, dywidend (udziałów w zyskach) lub innych pożytków, w tym również z transakcji handlowej, a w szczególności aktywa finansowe oraz te nieruchomości i wartości niematerialne i prawne, które nie są użytkowane przez jednostkę, lecz są posiadane w celu osiągnięcia tych korzyści.

Inwestycje w nieruchomości

Do nieruchomości inwestycyjnych zalicza się grunty, budynki albo części tych gruntów lub budynków, których właścicielem, współwłaścicielem bądź użytkownikiem wieczystym jest Spółka z Grupy, i które służą osiągnięciu korzyści ekonomicznych wynikających z przyrostu ich wartości godziwej bądź z przychodów z wynajmu (lub z obu tych tytułów jednocześnie). Do nieruchomości inwestycyjnych wycenianych w wartości godziwej zalicza się również nieruchomości inwestycyjne w trakcie budowy tj. przed oddaniem do użytkowania, jak i projekty do realizacji w najbliższych latach ze względu na to, że Zarząd jednostki dominującej na żadnym etapie inwestycyjnym nie wyklucza możliwości sprzedaży takiej nieruchomości.

Nieruchomości wykorzystywane częściowo dla korzyści ekonomicznych wynikających z przyrostu ich wartości bądź z przychodów z najmu oraz częściowo na własne potrzeby Spółki, ujmuje się zgodnie z zasadami obowiązującymi dla przeważającej (nie mniej niż 90% powierzchni) części tej nieruchomości, z zachowaniem zasady istotności. Kwalifikacji nabywanych nieruchomości do nieruchomości inwestycyjnych dokonuje się w momencie początkowego ujęcia tych pozycji w księgach.

Zmiana kwalifikacji z nieruchomości inwestycyjnych do innej pozycji aktywów następuje na podstawie decyzji Zarządu jednostki dominującej o zmianie przeznaczenia danego składnika aktywów.

Jednostka ujmuje w swoich księgach nieruchomość inwestycyjną, jeśli jest prawdopodobne uzyskanie przyszłych korzyści ekonomicznych związanych z tą nieruchomością i można wiarygodnie wycenić cenę nabycia lub koszt wytworzenia. Początkowe ujęcie nieruchomości inwestycyjnych w momencie nabycia następuje według ceny nabycia, z uwzględnieniem kosztów przeprowadzenia transakcji, czyli kosztów bezpośrednio związanych z transakcją zakupu.

Wartość początkową nieruchomości inwestycyjnej, której składnikiem jest budynek lub budowle wytworzone we własnym zakresie ustala się zgodnie z zasadami stosowanymi dla środków trwałych z uwzględnieniem późniejszych nakładów.

Kosztem wytworzenia na dzień decyzji administracyjnej o pozwoleniu na użytkowanie jest łączna wartość dokonanych nakładów na budowę obiektu do tego momentu, które łącznie stanowią wartość nieruchomości dla celów amortyzacji podatkowej. Obejmują one w szczególności:

- bezpośrednie koszty budowlane, koszty projektowe oraz wszelkie inne koszty poniesione w celu przeprowadzenia procesu budowlanego, zgodnie z zamierzeniami Zarządu,
- podatek od nieruchomości w trakcie trwania procesu inwestycyjnego,
- pośrednie koszty doradcze dotyczące ściśle obsługi i zarządzania procesem budowlanym,
- koszty pośrednictwa przy zawieraniu transakcji dotyczące procesu inwestycyjnego, koszty finansowania zewnętrznego, w tym w szczególności odsetki od kredytów, pożyczek i obligacji, w stopniu, w jakim są uznawane za korektę kosztów odsetek, które można bezpośrednio przyporządkować nabyciu, budowie lub wytworzeniu składników aktywów wymagających dłuższego okresu, aby mogły być zdatne do użytkowania lub odsprzedaży są aktywowane jako część ceny nabycia lub kosztu wytworzenia tego składnika aktywów.

- kwotę kosztów finansowania zewnętrznego, która podlega aktywowaniu.
- późniejsze nakłady, które zwiększają wartość całego budynku zwiększają wartość brutto takiej nieruchomości, a tym samym zwiększają podstawę do naliczania amortyzacji podatkowej. Ze względu na stosowaną technikę budowy zakładającą możliwie szerokie dostosowanie budynku dla potrzeb konkretnego najemcy, moment uzyskania pozwolenia na użytkowanie nie powoduje, iż można uznać na moment decyzji daną nieruchomość za zdatną do użytkowania.

Według utrwalonej praktyki biznesowej, wykończenie powierzchni na potrzeby konkretnego najemcy obejmuje roboty budowlane dotyczące instalacji wewnętrznych, wykończenia ścian i podłóg, zorganizowania powierzchni wspólnych i sanitariatów jak również ciągów komunikacyjnych.

W związku z powyższym nakłady na wykończenie powierzchni najmu na potrzeby konkretnego najemcy lub kilku najemców tzw. fit-outs stanowią nakłady na tę nieruchomość.

Przyjmuje się, że budynek uzyskuje status w pełni przystosowanego do użytkowania w momencie wykończenia po raz pierwszy całej powierzchni budynku na potrzeby pozyskanych najemców. Nakłady ponoszone po oddaniu nieruchomości inwestycyjnej kapitalizowane są tylko do wysokości wartości odzyskiwalnej. Koszty remontów i utrzymania nieruchomości ujmowane są w rachunku wyników.

Po początkowym ujęciu, nie rzadziej niż na koniec każdego roku obrotowego, nieruchomości inwestycyjne są wyceniane według wartości godziwej zgodnie z art. 28 ust. 1 pkt 1a), która odzwierciedla warunki rynkowe na dzień raportowy. Wartość godziwa to cena, którą by otrzymano za sprzedaż składnika aktywów lub by zapłacono za przeniesienie zobowiązania w transakcji przeprowadzonej na zwykłych warunkach między niepowiązаныmi uczestnikami rynku na dzień wyceny. Wartość godziwa odzwierciedla, w szczególności wysokość przychodów z czynszów z aktualnych umów najmu oraz racjonalne i uzasadnione założenia co do rynkowej oceny przychodów z czynszów z przyszłych umów najmu, jak również wiarygodnie oszacowane wpływy pieniężne dotyczące nieruchomości.

Zyski lub straty wynikające ze zmian wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w wyniku finansowym w tym okresie, w którym powstały.



Dla nieruchomości, co do których zawarto porozumienia o ich sprzedaży albo w inny sposób potwierdzono z nabywcą cenę sprzedaży, przyjmuje się do wyceny cenę wynikającą z tych porozumień. W pozostałych przypadkach Zarząd jednostki dominującej korzysta ze wsparcia ekspertów w zakresie wyceny do wartości godziwej, wykorzystując operaty szacunkowe przygotowane przez niezależnych rzeczoznawców.

Dla ustalenia wartości godziwej nieruchomości niezależni rzeczoznawcy stosują metody wyceny najbardziej odpowiednie dla wyceny wartości danej nieruchomości. Są to:

1. Podejście dochodowe, metoda inwestycyjna, technika dyskontowania strumieni pieniężnych – stosowana w odniesieniu do nieruchomości, które przynoszą zmienny przychód z najmu, polega na zsumowaniu zdyskontowanych przepływów pieniężnych w przyjętym okresie prognozy oraz wartości rezydualnej nieruchomości,
2. Podejście dochodowe, metoda inwestycyjna, technika kapitalizacji prostej – stosowana w odniesieniu do nieruchomości, które generują przychód z najmu, wartość nieruchomości stanowi iloczyn rocznego przychodu możliwego do uzyskania z danej nieruchomości oraz współczynnika kapitalizacji,
3. Podejście porównawcze (metoda porównywania parami lub korygowania ceny średniej) – stosowana w odniesieniu do nieruchomości, dla których można ustalić porównywalne transakcje sprzedaży na danym rynku, a także w odniesieniu do nieruchomości gruntowych,
4. Podejście mieszane, metoda pozostałościowa – najczęściej stosowana przy wycenie wartości nieruchomości w trakcie budowy, uwzględniająca jej wartość docelową (oszacowaną w podejściu dochodowym lub porównawczym), pomniejszoną o wielkość nakładów inwestycyjnych pozostających do poniesienia na dany dzień wyceny i pomniejszoną o marżę zysku ujętą w docelowej wartości rynkowej.

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych jest aktualizowana nie rzadziej niż na koniec każdego roku na bazie operatów szacunkowych przygotowywanych przez niezależnych zewnętrznych rzeczoznawców renomowanych firm. Skutki wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej odnoszone są na wynik finansowy roku (w pozostałe przychody lub koszty operacyjne),

w którym dokonano wyceny. Wycofanie z ksiąg nieruchomości inwestycyjnych następuje z chwilą jej zbycia albo trwałego wycofania z użytkowania, jeśli nie oczekuje się uzyskania w przyszłości żadnych korzyści wynikających z jej zbycia. Zyski lub straty wynikające z wycofania z użytkowania lub zbycia nieruchomości inwestycyjnej, czyli różnicę pomiędzy przychodami netto ze zbycia a wartością bilansową danego składnika aktywów, ujmuje się w skonsolidowanym rachunku zysków i strat.

Trwała utrata wartości aktywów

Na każdy dzień bilansowy Spółki wchodzące w skład grupy kapitałowej oceniają, czy istnieją obiektywne dowody wskazujące na utratę wartości składnika bądź grupy aktywów. Jeśli dowody takie istnieją, Spółki wchodzące w skład grupy kapitałowej ustalają szacowaną, możliwą do odzyskania wartość składnika aktywów i dokonuje odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości, w kwocie równej różnicy między wartością możliwą do odzyskania i wartością bilansową. Strata wynikająca z utraty wartości jest ujmowana w rachunku zysków i strat za bieżący okres. W przypadku gdy uprzednio dokonano przeszacowania aktywów to strata pomniejsza wysokość kapitałów z przeszacowania, a następnie jest odnoszona na rachunek zysków i strat bieżącego okresu.

Odpisy aktualizujące wartość składnika aktywów finansowych lub portfela podobnych składników aktywów finansowych ustala się następująco:

- w przypadku aktywów finansowych wycenianych w wysokości skorygowanej ceny nabycia- jako różnicę między wartością tych aktywów wynikającą z ksiąg rachunkowych na dzień wyceny i możliwą do odzyskania kwotą. Kwotę możliwą do odzyskania stanowi bieżąca wartość przyszłych przepływów pieniężnych oczekiwanych przez Spółkę wchodzącą w skład grupy kapitałowej, zdyskontowana za pomocą efektywnej stopy procentowej, którą Spółka wchodząca w skład grupy ta stosowała dotychczas, wyceniając przeszacowywany składnik aktywów;
- w przypadku pozostałych aktywów finansowych - jako różnicę między wartością składnika aktywów wynikającą z ksiąg rachunkowych i bieżącą wartością przyszłych przepływów pieniężnych oczekiwanych przez Spółkę wchodzącą w skład grupy kapitałowej, zdyskontowaną za pomocą bieżącej rynkowej stopy procentowej stosowanej do podobnych instrumentów finansowych.

Od dnia, w którym dokonano odpisu z tytułu utraty wartości składnika aktywów finansowych lub portfela podobnych aktywów, zaprzestaje się naliczania przychodów

z odsetek według stopy dotychczas stosowanej. Od tego dnia przychody z odsetek nalicza się za pomocą stopy dyskontującej przyszłe przepływy pieniężne przyjętej w celu ustalenia możliwej do odzyskania wartości.

Z chwilą ustania przyczyny, dla której dokonano odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości, równowartość całości lub odpowiedniej części uprzednio dokonane- go odpisu aktualizującego zwiększa wartość danego składnika aktywów i podlega zaliczeniu odpowiednio do pozostałych przychodów operacyjnych lub przychodów finansowych.

W przypadku aktywów finansowych pomniejszenie uprzednio dokonanego odpisu i zwiększenie wartości aktywów wycenianych przez Spółkę wchodzącą w skład grupy kapitałowej w wysokości skorygowanych cen nabycia może nastąpić o kwotę, której doliczenie spowoduje przyrost wartości aktywów finansowych nie wyższy od wysokości skorygowanych cen nabycia, jakie byłyby ustalone na ten dzień, gdyby utrata wartości nie nastąpiła.

Nieruchomości inwestycyjne z uwagi na ich wycenę do wartości godziwej na dzień bilansowy nie podlegają analizie utraty wartości.

VI. Leasing

Spółki grupy kapitałowej nie są stroną umów leasingowych, na podstawie których oddaje do odpłatnego użytkowania lub pobierania pożytków środki trwałe lub wartości niematerialne i prawne.

Spółki grupy kapitałowej są stroną umów leasingowych na podstawie, których przyjmuje do odpłatnego użytkowania lub pobierania pożytków obce środki trwałe przez uzgodniony okres.

W przypadku umów leasingu finansowego, na mocy których następuje przeniesienie zasadniczo całego ryzyka i pożytków wynikających z tytułu posiadania aktywów będących przedmiotem umowy, przedmiot leasingu jest ujmowany w aktywach jako środek trwały według wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych ustalonej na dzień rozpoczęcia leasingu. Opłaty leasingowe są dzielone między koszty finansowe i zmniejszenie salda zobowiązania w sposób umożliwiający uzyskanie stałej stopy odsetek od okresu pozostałego do spłaty zobowiązania. Koszty finansowe ujmowane są bezpośrednio w rachunku zysków i strat.

Środki trwałe używane na podstawie umów leasingu finansowego amortyzowane są przez okres odpowiadający szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności, który kształtuje się tak, jak dla środków trwałych opisanych w punkcie III.

VII. Koszty finansowania zewnętrznego

Koszty finansowania zewnętrznego (tj. odsetki i prowizje) dotyczące budowy, przystosowania, montażu lub ulepszenia środków trwałych lub wartości niematerialnych i prawnych, przez okres budowy, przystosowania, montażu lub ulepszenia są ujmowane w wartości tych aktywów, jeśli zobowiązania te zostały zaciągnięte w tym celu.

Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego ujmowane są w rachunku zysków i strat.

VIII. Udziały

Udziały w jednostkach podporządkowanych wyceniane są według ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu utraty wartości.

Prezentując pozycje aktywów, zobowiązań, przychodów, kosztów oraz przepływów Grupa wyodrębnia wartości w odniesieniu do jednostek powiązanych i jednostek pozostałych, w których Spółka wchodząca w skład grupy posiada zaangażowanie w kapitale. Pojęcia te zostały zdefiniowane następująco:

- jednostki powiązane - rozumie się przez to dwie lub więcej jednostek wchodzących w skład tej samej grupy kapitałowej;
- zaangażowanie w kapitale - rozumie się przez to jakiegokolwiek udział w kapitale innej jednostki, mający charakter trwałego powiązania; trwałe powiązanie występuje przede wszystkim w przypadku nabycia, zakupu lub pozyskania w innej formie udziału w kapitale jednostki stowarzyszonej, chyba że zbycie udziału w krótkim okresie od dnia jego nabycia, zakupu lub pozyskania w innej formie jest wysoce prawdopodobne, poprzez zawarcie umowy lub podjęcie innych aktywnych działań dotyczących zbycia.

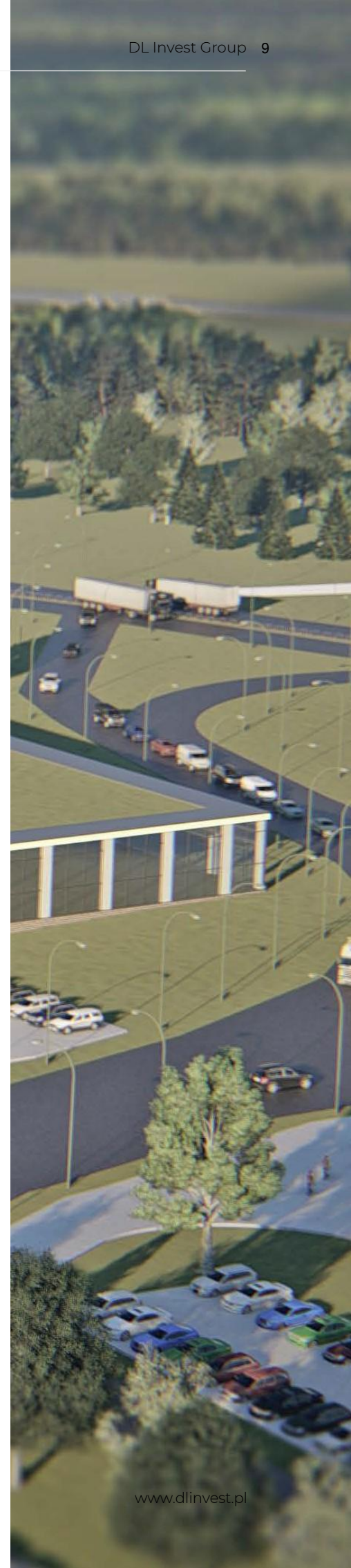
IX. Należności krótko- i długoterminowe

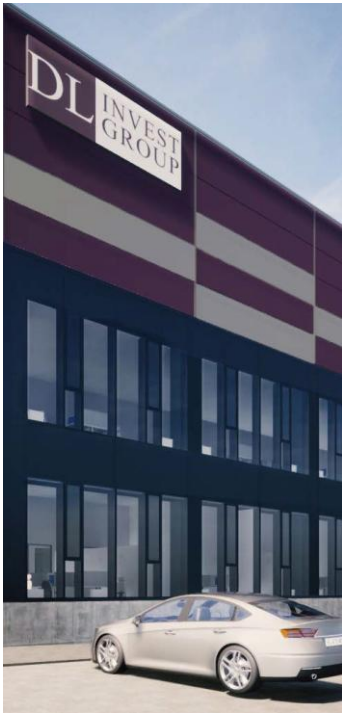
Należności są wykazywane w kwocie wymaganej zapłaty pomniejszonej o odpisy aktualizujące.

Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego. Odpisy aktualizujące wartość należności zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych – zależnie od rodzaju należności, której dotyczy odpis aktualizujący.

Należności umorzone, przedawnione lub nieściągalne zmniejszają dokonane uprzednio odpisy aktualizujące ich wartość.

Należności umorzone, przedawnione lub nieściągalne, od których nie dokonano odpisów aktualizujących ich wartość lub dokonano odpisów w niepełnej wysokości,





zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub kosztów finansowych.

Należności wyrażone w walutach obcych wykazuje się na dzień ich powstania według średniego kursu Narodowego Banku Polskiego ogłoszonego dla danej waluty z dnia poprzedzającego ten dzień.

Na dzień bilansowy należności wyrażone w walutach obcych wycenia się po obowiązującym na ten dzień średnim kursie ogłoszonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

X. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

Środki pieniężne w banku i w kasie wyceniane są według ceny nabycia.

Wykazana w rachunku przepływów pieniężnych pozycja środki pieniężne składa się z gotówki w kasie oraz lokat bankowych o terminie zapadalności nie dłuższym niż 3 miesiące, które nie zostały potraktowane jako działalność lokacyjna.

XI. Czynne rozliczenia międzyokresowe

Spółki wchodzące w skład grupy kapitałowej dokonują czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów, jeżeli dotyczą one przyszłych okresów sprawozdawczych.

W szczególności aktywa te dotyczą kosztów bezpośrednio związanych z realizacją inwestycji realizowanych w danych okresie dla innych podmiotów, które do dnia bilansowego nie zostały sprzedane.

Odpisy czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów następują stosownie do upływu czasu. Czas i sposób rozliczenia jest uzasadniony charakterem rozliczanych kosztów, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny.

XII. Kapitał zakładowy i zapasowy

Kapitał zakładowy jest ujmowany w wysokości określonej w statucie i wpisanej w rejestrze sądowym.

Kapitałem zakładowym wykazywanym w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy jest kapitał zakładowy Jednostki Dominującej, w wartości nominalnej akcji wyemitowanych zgodnie ze statutem i zarejestrowanych w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Kapitał zapasowy wykazywany w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym odpowiada kapitałowi zapasowemu wykazywanemu przez Jednostkę Dominującą. Jest on tworzony na pokrycie straty Spółki Dominującej będącej spółką akcyjną i zgodnie z KSH przelewa się do niego co najmniej 8% zysku za dany rok obrotowy, dopóki kapitał zapasowy nie osiągnie co najmniej jednej trzeciej kapitału podstawowego Spółki Dominującej. Do kapitału zapasowego są również alokowane zyski wypracowane

przez Jednostkę Dominującą według uchwał podjętych przez akcjonariuszy.

XIII. Rezerwy

Rezerwy ujmowane są wówczas, gdy na Spółce wchodzącej w skład grupy kapitałowej ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowy) wynikający ze zdarzeń przeszłych i gdy jest pewne lub wysoce prawdopodobne, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu środków uosabiających korzyści ekonomiczne oraz gdy można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania.

XIV. Instrumenty finansowe

Klasyfikacja instrumentów finansowych

Instrumenty finansowe ujmowane są oraz wyceniane zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 12 grudnia 2001 r. w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych. Zasady wyceny i ujawniania aktywów finansowych opisane w poniższej notce nie dotyczą wyłączonych z Rozporządzenia w szczególności: udziałów i akcji w jednostkach podporządkowanych, praw i zobowiązań wynikających z umów leasingowych i ubezpieczeniowych, należności i zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz instrumentów finansowych wyemitowanych przez Spółkę wchodzącą w skład grupy stanowiących jej instrumenty kapitałowe.

Aktywa finansowe dzieli się na:

- aktywa finansowe przeznaczone do obrotu,
- pożyczki udzielone i należności własne,
- aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności,
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży.

Zobowiązania finansowe dzieli się na:

- zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu,
- pozostałe zobowiązania finansowe.

Zasady ujmowania i wyceny instrumentów finansowych
Aktywa finansowe wprowadza się do ksiąg rachunkowych na dzień zawarcia kontraktu w cenie nabycia, to jest w wartości godziwej poniesionych wydatków lub przekazanych w zamian innych składników majątkowych, zaś zobowiązania finansowe w wartości godziwej uzyskanej kwoty lub wartości otrzymanych innych składników majątkowych. Przy ustalaniu wartości godziwej na ten dzień uwzględnia się poniesione przez Spółkę wchodzącą w skład grupy koszty transakcji.

Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu

Do aktywów finansowych przeznaczonych do obrotu zalicza się aktywa nabyte w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych wynikających z krótkoterminowych zmian cen oraz wahań innych czynników rynkowych albo krótkiego czasu trwania nabytego instrumentu, a także inne aktywa finansowe, bez względu na zamiary, jakimi kierowano się przy zawieraniu kontraktu, jeżeli stanowią one składnik portfela podobnych aktywów finansowych, co do którego jest duże prawdopodobieństwo realizacji w krótkim terminie zakładanych korzyści ekonomicznych.

Do aktywów finansowych przeznaczonych do obrotu zalicza się pochodne instrumenty finansowe, z wyjątkiem przypadku, gdy Spółka wchodząca w skład grupy uznaje zawarte kontrakty za instrumenty zabezpieczające.

Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu wycenia się w wartości godziwej, natomiast skutki okresowej wyceny zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych okresu sprawozdawczego, w którym nastąpiło przeszacowanie.

Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności

Do aktywów finansowych utrzymywanych do terminu wymagalności zalicza się niezakwalifikowane do pożyczek udzielonych i należności własnych aktywa finansowe, dla których zawarte kontrakty ustalają termin wymagalności spłaty wartości nominalnej oraz określają prawo do otrzymania w ustalonych terminach korzyści ekonomicznych, na przykład oprocentowania, w stałej lub możliwej do ustalenia kwocie, pod warunkiem że Spółka wchodząca w skład grupy zamierza i może utrzymać te aktywa do czasu, gdy staną się one wymagalne.

Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności wycenia się według zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej.

Pożyczki udzielone i należności własne

Do pożyczek udzielonych i należności własnych zalicza się, niezależnie od terminu ich wymagalności (zapłaty), aktywa finansowe powstałe na skutek wydania bezpośrednio drugiej stronie kontraktu środków pieniężnych. Do pożyczek udzielonych i należności własnych zalicza się także obligacje i inne dłużne instrumenty finansowe nabyte w zamian za wydane bezpośrednio drugiej stronie kontraktu środki pieniężne, jeżeli z zawartego kontraktu jednoznacznie wynika, że zbywający nie utracił kontroli

nad wydanymi instrumentami finansowymi (transakcje odkupu). Do pożyczek udzielonych i należności własnych nie zalicza się nabytych pożyczek ani należności, a także wpłat dokonanych przez Spółkę wchodzącą w skład grupy celem nabycia instrumentów kapitałowych nowych emisji, również wtedy, gdy nabycie następuje w pierwszej ofercie publicznej lub w obrocie pierwotnym, a w przypadku praw do akcji - także w obrocie wtórnym. Pożyczki udzielone i należności własne wycenia się w kwocie wymaganej zapłaty z zachowaniem zasady ostrożności.

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

Aktywa finansowe nie zakwalifikowane do powyższych kategorii zaliczane są do aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży wycenia się w wartości godziwej zaś zyski i straty z okresowej wyceny ujmowane są w kapitale z aktualizacji wyceny. W przypadku oprocentowanych instrumentów dłużnych zaliczonych do tej kategorii część odsetkowa ustalona przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej jest odnoszona bezpośrednio do rachunku zysków i strat.

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży, których wartości godziwej nie można ustalić w wiarygodny sposób, wyceniane są w cenie nabycia.

Zobowiązania finansowe

Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu, w tym instrumenty pochodne, które nie zostały wyznaczone jako instrumenty zabezpieczające, wykazywane są w wartości godziwej, zaś zyski i straty wynikające z ich wyceny ujmowane są bezpośrednio w rachunku zysków i strat.

Do zobowiązań finansowych przeznaczonych do obrotu zalicza się również zobowiązanie do dostarczenia pożyczonych papierów wartościowych oraz innych instrumentów finansowych, w przypadku zawarcia przez Spółkę wchodzącą w skład grupy umowy sprzedaży krótkiej.

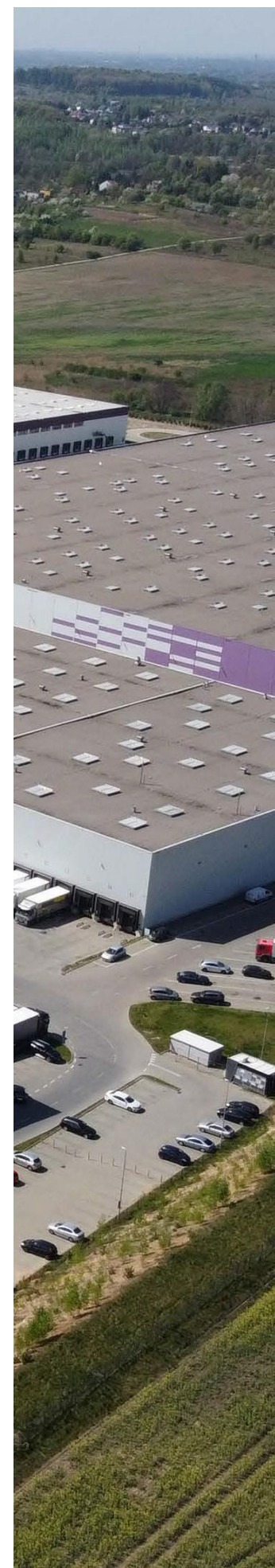
Pozostałe zobowiązania finansowe wycenia się w skorygowanej cenie nabycia, wyliczonej przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej.

Rachunkowość zabezpieczeń

Grupa nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

XV. Odroczony podatek dochodowy

Odroczony podatek dochodowy jest ustalany na podstawie różnic przejściowych występujących na dzień bilansowy między wartością podatkową aktywów i





pasywów, a ich wartością bilansową wykazaną w sprawozdaniu finansowym oraz od strat podatkowych. Rezerwa na odroczony podatek dochodowy tworzona jest w odniesieniu do dodatnich różnic przejściowych, za wyjątkiem różnic przejściowych dotyczących wartości firmy, której amortyzacja nie powoduje obniżenia podstawy opodatkowania lub wynikających z początkowego ujęcia składnika aktywów lub pasywów przy transakcji nie stanowiącej połączenia przedsiębiorstw ani nabycia jednostki albo jej zorganizowanej części i w chwili jej zawierania nie ma wpływu ani na wynik finansowy brutto ani na podstawę opodatkowania.

Składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego ujmowany jest w odniesieniu do ujemnych różnic przejściowych i niewykorzystanych strat podatkowych przeniesionych na następne lata, w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że zostanie osiągnięty dochód do opodatkowania, który pozwoli wykorzystać wspomniane różnice i straty.

Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego jest weryfikowana na każdy dzień bilansowy i ulega stosownemu obniżeniu o tyle, o ile przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na odroczony podatek dochodowy wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według uchwalonych do dnia bilansowego przepisów będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku oraz rezerwy na podatek odroczony prezentowane są w bilansie oddzielnie.

XVI. Uznawanie przychodów

Przychody uznawane są w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że Grupa uzyska korzyści ekonomiczne, które można wiarygodnie wycenić. Przychody obejmują należne lub uzyskane kwoty ze sprzedaży, pomniejszone o podatek od towarów i usług (VAT).

XVII. Odsetki

Przychody z tytułu odsetek są rozpoznawane w momencie ich naliczenia, jeżeli ich otrzymanie nie jest wątpliwe.

XVIII. Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej

Transakcje wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu kursu obowiązującego w dniu zawarcia transakcji.

Na dzień bilansowy aktywa i zobowiązania pieniężne wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu odpowiednio obowiązującego na koniec okresu sprawozdawczego średniego kursu ustalonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski. Powstałe z przeliczenia różnice kursowe ujmowane są odpowiednio w pozycji przychodów (kosztów) finansowych lub, w przypadkach określonych zasadami (polityką) rachunkowości, kapitalizowane w wartości aktywów. Następujące kursy zostały przyjęte dla potrzeb wyceny bilansowej:

Waluta	31 grudnia 2024 r.	31 grudnia 2023 r.
EUR	4,2730	4,3480

XIX. Rachunek przepływów pieniężnych

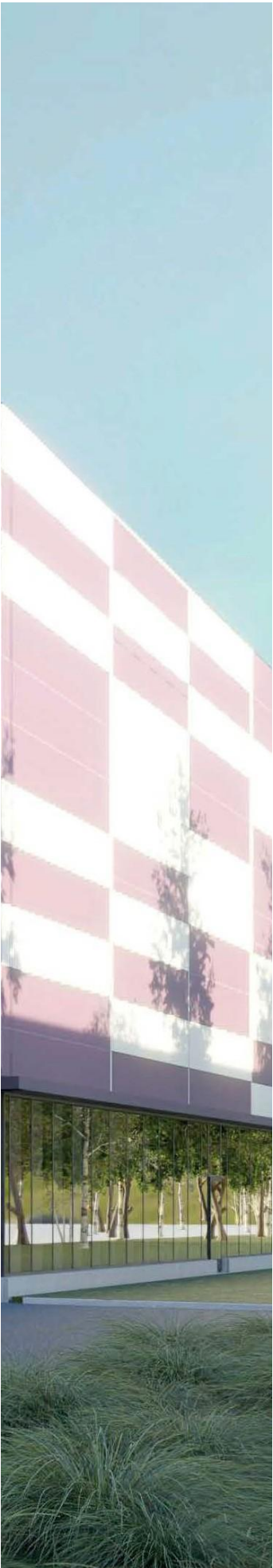
Rachunek przepływów pieniężnych sporządza się metodą pośrednią. Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów w rachunku bieżącym prezentowane są jako zadłużenie z tytułu pożyczek i kredytów, a nie ekwiwalent środków pieniężnych. Odsetki zrealizowane z instrumentów pochodnych IRS/CAP ujmowane są w ramach przepływów z działalności finansowej.

XX. Niepewność związana z rozliczeniami podatkowymi

Regulacje dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych, podatku od nieruchomości, podatku u źródła oraz obciążeń dotyczących ubezpieczeń społecznych podlegają licznym zmianom, co może powodować trudność w przyjęciu odpowiednich punktów odniesienia, niespójne interpretacje czy również ustanowione precedensy, które mogłyby mieć zastosowanie. Obowiązujące przepisy zawierają nierzadko pewne niejasności, które powodują różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej danych przepisów podatkowych, zarówno pomiędzy organami państwowymi jak również organami państwowymi i przedsiębiorstwami. Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli organów, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i grzywien, a wszelkim dodatkowym zobowiązaniom podatkowym wynikającym z kontroli mogą towarzyszyć znaczące kwoty odsetek do zapłacenia. Warunki takie powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest większe niż w krajach o bardziej dojrzałym systemie podatkowym. W konsekwencji, kwoty prezentowane i ujawniane w sprawozdaniach finansowych mogą się zmienić w przyszłości w wyniku ostatecznej decyzji organu podatkowego.

6. Spółki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

LISTA SPÓŁEK OBJĘTYCH KONSOLIDACJĄ					
L.p.	NAZWA SPÓŁKI	NIP	KRS	ADRES SIEDZIBY	% posiadanych udziałów w kapitale i ogólnej liczbie głosów
1	DL INVEST GROUP PM S.A. - jednostka dominująca	6252381542	0000434440	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
2	DL INVEST GROUP E SP. Z O.O.	9542820862	0000871160	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
3	DL INVEST GROUP SP. Z O.O.	6252371667	0000302827	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
4	DL INVEST GROUP II SP. Z O.O.	5252467585	0000340439	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
5	DL INVEST GROUP III SP. Z O.O.	9542723998	0000378844	40-013 Katowice, ul.Mieleckiego 10	100,00%
6	DL INVEST GROUP IV SP. Z O.O.	9542738770	0000418498	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
7	DL INVEST GROUP V SP. Z O.O.	9542744061	0000464925	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
8	DL INVEST GROUP VI SP. Z O.O.	9542745505	0000477856	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
9	DL INVEST GROUP VII SP. Z O.O.	9542746232	0000480335	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
10	DL INVEST GROUP VIII SP. Z O.O.	9542746249	0000481526	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
11	DL INVEST GROUP IX SP. Z O.O.	9542751612	0000507059	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
12	DL INVEST GROUP X SP. Z O.O.	9542808619	0000807047	40-013 Katowice, ul.Mieleckiego 10	100,00%
13	DL INVEST GROUP XI SP. Z O.O.	6342735446	0000344568	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
14	DL INVEST GROUP XII SP. Z O.O.	9542755484	0000559117	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
15	DL INVEST GROUP XIV SP. Z O.O.	9542755923	0000561425	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
16	DL INVEST GROUP XVI SP. Z O.O.	9542763288	0000607504	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
17	DL INVEST GROUP XVII SP. Z O.O.	9542763325	0000607910	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
18	DL INVEST GROUP XVIII SP. Z O.O.	9542764916	0000615527	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
19	DL INVEST GROUP XIX SP. Z O.O.	9542765123	0000615524	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
20	DL INVEST GROUP XX SP. Z O.O.	9542764885	0000633939	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
21	DL INVEST GROUP XXI SP. Z O.O.	9542768311	0000633939	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
22	DL INVEST GROUP XXII SP. Z O.O.	9542768558	0000633196	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
23	DL INVEST GROUP XXIII SP. Z O.O.	9542770851	0000645654	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
24	DL INVEST GROUP XXIV SP. Z O.O.	9542807821	0000804680	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
25	DL INVEST GROUP XXVI SP. Z O.O.	9542784238	0000702538	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
26	DL INVEST GROUP XXVII SP. Z O.O.	9542786131	0000709488	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
27	DL INVEST GROUP XXVIII SP. Z O.O.	9542786579	0000711843	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
28	DL INVEST GROUP XXIX SP. Z O.O.	9542787165	0000712912	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
29	DL INVEST GROUP XXX SP. Z O.O. (100% od 16.10.2024)	9542787478	0000713952	40-013 Katowice, ul.Mieleckiego 10	100,00%
30	DL INVEST GROUP XXXII SP. Z O.O. (50% do 16.10.2024)	9542803792	0000782558	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	50,00%
31	DL INVEST GROUP XXXIII SP. Z O.O.	9542803987	0000780925	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
32	DL INVEST GROUP XXXIV SP. Z O.O.	9542811981	0000824959	40-013 Katowice, ul.Mieleckiego 10	100,00%
33	DL INVEST GROUP XXXV SP. Z O.O.	9542812087	0000825173	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
34	DL INVEST GROUP XXXVI SP. Z O.O.	9542812348	0000827277	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
35	DL INVEST GROUP XXXVII SP. Z O.O.	9542811751	0000824146	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
36	DL INVEST GROUP XXXVIII SP. Z O.O.	9542812325	0000826733	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
37	DL INVEST GROUP XXXIX SP. Z O.O.	9542819155	0000863490	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
38	DL INVEST GROUP XL SP. Z O.O.	9542819942	0000864120	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
39	DL INVEST GROUP XLI SP. Z O.O.	9542820419	0000865455	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
40	DL INVEST GROUP XLII SP. Z O.O.	9542819238	0000863912	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
41	DL INVEST GROUP XLIII SP. Z O.O.	9542820572	0000863736	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
42	DL INVEST GROUP XLV SP. Z O.O.	9542819511	0000864980	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
43	DL INVEST GROUP XLVI SP. Z O.O.	9542826422	0000899960	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
44	DL INVEST GROUP XLVII SP. Z O.O.	9542827309	0000972772	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
45	DL INVEST GROUP XLVIII SP. Z O.O.	9542841373	0000972772	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
46	DL INVEST GROUP XLIX SP. Z O.O.	9542828697	0000907340	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
47	DL INVEST GROUP L SP. Z O.O.	9542827491	0000904803	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
48	DL INVEST GROUP LI SP. Z O.O.	9542826416	0000899831	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
49	DL INVEST GROUP LII SP. Z O.O.	9542826824	0000901293	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
50	DL INVEST GROUP LIII SP. Z O.O.	9542840586	0000969059	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
51	DL INVEST GROUP LIV SP. Z O.O.	9542828668	0000910076	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
52	DL INVEST GROUP LV SP. Z O.O.	9542826600	0000899878	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
53	DL INVEST GROUP LVI SP. Z O.O.	9542847499	0001002574	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
54	DL INVEST GROUP LVII SP. Z O.O.	9542847921	0001002793	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
55	DL INVEST GROUP LVIII SP. Z O.O.	9542848197	0001000817	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
56	DL INVEST GROUP LIX SP. Z O.O.	9542847915	0001002798	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
57	DL INVEST GROUP LX SP. Z O.O.	9542847306	0001000860	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
58	DL INVEST GROUP LXI SP. Z O.O.	9542849274	0001008097	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
59	DL INVEST GROUP LXII SP. Z O.O.	9542848659	0001006092	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
60	DL INVEST GROUP LXIII SP. Z O.O.	9542847588	0001002789	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
61	DL SELF STORAGE SP. Z O.O. (dawniej: DL INVEST GROUP LXIV SP. Z O.O.)	9542847571	0001002791	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
62	DL INVEST GROUP LXV SP. Z O.O.	9542848234	0001005498	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
63	DL INVEST GROUP LXVI SP. Z O.O.	9542879074	0001137326	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
64	DL INVEST GROUP LXVII SP. Z O.O.	9542880605	0001144730	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
65	DL INVEST GROUP LXVIII SP. Z O.O.	9542879588	0001138869	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
66	DL INVEST GROUP LXIX SP. Z O.O.	9542879565	0001138220	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
67	DL INVEST GROUP LXXI SP. Z O.O.	9542880143	0001141188	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
68	DL INVEST GROUP LXXII SP. Z O.O.	9542879803	0001140104	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
69	DL INVEST GROUP LXXIII SP. Z O.O.	9542879507	0001138703	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
70	DL INVEST GROUP LXXIV SP. Z O.O.	9542879631	0001139327	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
71	DL INVEST GROUP LXXV SP. Z O.O.	9542879855	0001138129	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
72	DL INVEST GROUP SUB I SARL	n/d	B285887	1912 Luksemburg, rue du Grünwald 94	100,00%
73	PSARY INVEST SP. Z O.O.	6342735452	0000343958	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
74	PSARY INVEST II SP. Z O.O.	6342728564	0000339386	40-013 Katowice, ul.Mieleckiego 10	100,00%
75	PSARY INVEST III SP. Z O.O.	6342735475	0000346775	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
76	PSARY INVEST IV SP. Z O.O.	6342735469	0000346644	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
77	PSARY INVEST V SP. Z O.O.	6342736871	0000346782	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
78	GLOBAL INVEST II SP. Z O.O.	6342735423	0000343961	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
79	DL GENERAL CONSTRUCTION SP. Z O.O. (dawniej: GLOBAL INVEST IV SP. Z O.O.)	6342736693	0000346690	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
80	IMMOBILE INVEST SP. Z O.O.	6252381559	0000313860	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
81	APISS INVEST SP. Z O.O.	6252381536	0000312721	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
82	DL TAX & LEGAL ADVISORY SERVICES SP. Z O.O.	9542771141	0000647321	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
83	DL INVEST GROUP ENERGY SP. Z O.O.	9542833681	0000934418	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
84	DL INVEST GROUP CAPITAL MANAGEMENT SP. Z O.O.	9542756265	0000564403	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	95,00%
85	DL INVEST GROUP ISR SARL	n/d	B291971	1912 Luksemburg, rue du Grünwald 94	100,00%
86	B PROJEKT KATOWICE SP. Z O.O.	9542828912	0000912746	40-382 Katowice, ul. Roździeńska 40	100,00%
87	M PROJEKT GLIWICE SP. Z O.O.	5472223721	0000889476	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
88	DL INVEST GROUP PROBATUS SP. Z O.O.	9542783925	0000705872	40-013 Katowice, ul.Mieleckiego 10	50,00%
89	DL PIANO WINE & FOOD SP. Z O.O.	9542826876	0000901283	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%



W skład Grupy Kapitałowej DL Invest Group S.A. na dzień 31 grudnia 2024 roku wchodziły Jednostka Dominująca tj. DL Invest Group PM S.A. oraz jej spółki zależne konsolidowane metodą pełną.

Podmioty objęte konsolidacją są powiązane ze względu na znaczący udział w kapitale tych podmiotów oraz/ lub podmiot DL Invest Group PM S.A. lub bierze udział bezpośrednio lub pośrednio w zarządzaniu tymi podmiotami oraz ich kontroli.

W 2024 roku Spółka Dominująca DL Invest Group PM S.A. nabyła 50% udziałów w spółce DL Invest Group XXX Sp. z o.o. stając się 100% udziałowcem w tej spółce oraz sprzedała 50% udziałów (całość posiadanych udziałów) w spółce DL Invest Group XXXII Sp. z o.o. w ramach umowy tym samym podmiotem.

W 2024 roku Spółka Dominująca utworzyła nowe spółki tj. spółki wykazane w tabeli powyżej o nazwie od DL Invest Group LXVI Sp. z o.o. do DL Invest Group LXXV Sp. z o.o., DL Invest Group ISR SARL oraz DL Invest Group Sub I SARL.

Wykaz jednostek zależnych wraz ze strukturą udziałową zawarto w tabeli powyżej. Spółki te prowadzą działalność w zakresie nieruchomości komercyjnych lub działalności wspierającej. Spółka DL Tax & Legal Advisory Services Sp. z o.o. świadczy usługi księgowo-prawne na rzecz pozostałych spółek Grupy.

Czas trwania działalności jednostek objętych konsolidacją nie jest ograniczony.



SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
GRUPY KAPITAŁOWEJ DL INVEST GROUP PM S.A. ZA ROK FINANSOWY ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2024 ROKU

SKONSOLIDOWANY BILANS - AKTYWA (TYS. ZŁ)		na dzień	
		31.12.2024	31.12.2023
A	AKTYWA TRWAŁE	3 702 825	3 085 702
I	Wartości niematerialne i prawne	0	0
II	Wartość firmy jednostek podporządkowanych	0	0
III	Rzeczowe aktywa trwałe	1 063	1 456
1	Środki trwałe	1 063	1 456
a	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	0	0
b	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	218	255
c	urządzenia techniczne i maszyny	98	128
d	środki transportu	679	1 021
e	inne środki trwałe	68	52
2	Środki trwałe w budowie	0	0
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie	0	0
IV	Należności długoterminowe	0	22
1	Od jednostek powiązanych	0	0
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0	0
3	Od jednostek pozostałych	0	22
V	Inwestycje długoterminowe	3 673 892	3 055 468
1	Nieruchomości	3 667 501	3 030 046
2	Wartości niematerialne i prawne	0	0
3	Długoterminowe aktywa finansowe	6 391	25 423
a	w jedn. zależnych, współzależnych niewycenianych metodą konsolidacji pełnej lub metodą proporcjonalną	0	0
b	w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności	0	0
c	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0	0
d	w pozostałych jednostkach	6 391	25 423
-	udziały lub akcje	0	0
-	inne papiery wartościowe	1 202	1 202
-	udzielone pożyczki	3 719	19 986
-	inne długoterminowe aktywa finansowe	1 469	4 234
4	Inne inwestycje długoterminowe	0	0
VI	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	27 871	28 755
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12 321	9 594
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	15 550	19 161
B	AKTYWA OBROTOWE	248 765	249 960
I	Zapasy	0	0
II	Należności krótkoterminowe	104 940	66 332
1	Należności od jednostek powiązanych	0	0
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0	0
3	Należności od pozostałych jednostek	104 940	66 332
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	29 033	39 502
-	do 12 miesięcy	29 033	39 349
-	powyżej 12 miesięcy	0	153
b	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	72 543	20 129
c	inne	3 364	6 702
III	Inwestycje krótkoterminowe	132 539	171 516
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	132 539	171 516
a	w jednostkach zależnych i współzależnych	0	0
b	w jednostkach stowarzyszonych	0	0
c	w pozostałych jednostkach	4 981	17 886
-	inne papiery wartościowe	1 601	667
-	udzielone pożyczki	135	0
-	inne krótkoterminowe aktywa finansowe	3 245	17 220
d	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	127 558	153 629
-	środki pieniężne w kasie i na rachunkach	127 558	153 629
2	Inne inwestycje krótkoterminowe	0	0
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	11 286	12 112
	AKTYWA RAZEM	3 951 591	3 335 662



SKONSOLIDOWANY BILANS - PASYWA (TYS. ZŁ)		na dzień	
		31.12.2024	31.12.2023
A	KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	1 548 703	1 170 771
I	Kapitał (fundusz) podstawowy	101 000	100 000
II	Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	334 651	116 963
	- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną akcji	200 000	0
VI	Zysk (strata) z lat ubiegłych	936 120	757 850
VII	Zysk (strata) netto	176 932	195 958
VIII	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0	0
B	KAPITAŁY MNIEJSZOŚCI	-58	15 804
C	UJEMNA WARTOŚĆ JEDNOSTEK PODPORZĄDKOWANYCH	0	0
D	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	2 402 945	2 149 087
I	Rezerwy na zobowiązania	294 964	245 907
1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	293 915	244 946
2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0	0
3	Pozostałe rezerwy	1 049	961
	- długoterminowe	0	0
	- krótkoterminowe	1 049	961
II	Zobowiązania długoterminowe	1 170 608	1 604 911
1	Wobec jednostek powiązanych	28 171	16 981
2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0	0
3	Wobec pozostałych jednostek	1 142 437	1 587 930
a	kredyty i pożyczki	1 055 802	1 519 280
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	71 982	58 425
c	inne zobowiązania finansowe	3 907	2 541
d	zobowiązania wekslowe	0	0
e	inne	10 746	7 684
III	Zobowiązania krótkoterminowe	917 291	282 668
1	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0	0
2	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0	0
3	Wobec pozostałych jednostek	917 291	282 668
a	kredyty i pożyczki	756 696	77 326
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	26 675	15 000
c	inne zobowiązania finansowe	1 469	1 085
d	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	112 594	166 211
	- do 12 miesięcy	101 479	153 668
	- powyżej 12 miesięcy	11 116	12 543
e	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	1 295	1 500
f	zobowiązania wekslowe	0	0
g	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	12 854	12 508
h	z tytułu wynagrodzeń	950	804
i	inne	4 757	8 232
4	Fundusze specjalne	0	0
IV	Rozliczenia międzyokresowe	20 082	15 602
1	Ujemna wartość firmy	0	0
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	20 082	15 602
	- długoterminowe	16 143	12 975
	- krótkoterminowe	3 939	2 627
	PASYWA RAZEM	3 951 591	3 335 662



SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT - WERSJA PORÓWNAWCZA (TYS. ZŁ)		za okres	
		01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	262 180	171 889
	- od jednostek powiązanych nieobjętych metodą konsolidacji pełnej	0	0
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	262 180	171 889
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0	0
B	Koszty działalności operacyjnej	118 681	71 797
I	Amortyzacja	473	571
II	Zużycie materiałów i energii	63 216	34 733
III	Usługi obce	18 620	8 255
IV	Podatki i opłaty, w tym:	20 325	16 765
V	Wynagrodzenia	11 720	8 445
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	2 327	1 601
	- emerytalne	931	640
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	2 001	1 428
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0	0
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	143 498	100 092
D	Pozostałe przychody operacyjne	217 033	179 259
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0	1 493
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	201 042	163 051
IV	Inne przychody operacyjne	15 992	14 715
E	Pozostałe koszty operacyjne	20 212	17 838
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0	0
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0	0
III	Inne koszty operacyjne	20 212	17 838
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	340 320	261 513
G	Przychody finansowe	39 896	97 791
I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0	0
II	Odsetki, w tym:	15 771	12 015
	- od jednostek powiązanych	740	445
III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych	14	0
IV	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	734	19 956
V	Inne	23 379	65 820
H	Koszty finansowe	153 284	126 474
I	Odsetki, w tym:	118 328	95 800
	- dla jednostek powiązanych	849	304
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0	0
III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	9 716	6 547
IV	Inne	25 239	24 127
I	Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych	0	0
J	Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F+G-H ± I)	226 932	232 830
K	Odpis wartości firmy	0	0
L	Odpis ujemnej wartości firmy	0	0
M	Zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	0	0
N	Zysk (strata) brutto (J-K+L ± M)	226 932	232 830
O	Podatek dochodowy	56 531	44 757
P	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenie zysku (zwiększenia straty)	0	0
R	Zyski (straty) mniejszości	-6 531	-7 886
S	Zysk (strata) netto (N-O-P ± R)	176 932	195 958



SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM (TYS. ZŁ)		za okres	
		2024	2023
I.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (B0)	1 170 771	974 813
	- korekty błędów	0	0
I.a.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (B0), po korektach	1 170 771	974 813
1	Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	100 000	100 000
1.1.	Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	1 000	0
a	zwiększenie (z tytułu)	1 000	0
	- wydania udziałów (emisji akcji)	1 000	0
1.2.	Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	101 000	100 000
2	Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	116 963	114 196
2.1.	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	217 688	2 767
a	zwiększenie (z tytułu)	217 688	2 767
	- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	200 000	0
	- podział zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	17 688	2 767
b	zmniejszenie (z tytułu)	0	0
2.2.	Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	334 651	116 963
3	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0	0
3.1.	Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0	0
3.2.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	0	0
4	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	0	0
4.1.	Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0	0
4.2.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	0	0
5	Różnice kursowe z przeliczenia	0	0
6	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	953 808	760 617
6.1.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	953 808	760 617
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0	0
	- korekty błędów	0	0
6.2.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	953 808	760 617
a	zwiększenie	0	0
b	zmniejszenie (z tytułu)	17 688	2 767
	- podziału zysku z lat ubiegłych	17 688	2 767
	- pozostałe	0	0
6.3.	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	936 120	757 850
6.4.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu (-)	0	0
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0	0
	- korekty błędów	0	0
6.5.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0	0
a	zwiększenie (z tytułu)	0	0
b	zmniejszenie (z tytułu)	0	0
6.6.	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0	0
6.7.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	936 120	757 850
7	Wynik netto	176 932	195 958
a	zysk netto	176 932	195 958
b	strata netto (wielkość ujemna)	0	0
c	odpisy z zysku (wielkość ujemna)	0	0
II	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (B2)	1 548 703	1 170 771
III	Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku	1 548 703	1 170 771



SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH - METODA POŚREDNIA (TYS. ZŁ)		za okres	
		2024	2023
A Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
I	Zysk (strata) netto	176 932	195 958
II	Korekty razem	-77 551	-78 991
1	Zyski (straty) mniejszości	-6 531	-7 886
2	Amortyzacja	473	571
3	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-10 921	-69 141
4	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	113 124	87 299
5	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-191 048	-178 876
6	Zmiana stanu rezerw	49 057	45 935
7	Zmiana stanu zapasów	0	5
8	Zmiana stanu należności	-38 585	16 947
9	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	691	19 048
10	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	6 190	7 107
11	Inne korekty z działalności operacyjnej	0	0
III	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I ± II)	99 381	116 967
B Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
I	Wpływy	9 882	8 710
1	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0	0
2	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	16	8 710
3	Z aktywów finansowych, w tym:	9 866	0
a	w jednostkach wycenianych metodą praw własności	0	0
b	w pozostałych jednostkach	9 866	0
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	9 866	0
4	Inne wpływy inwestycyjne	0	0
II	Wydatki	496 086	480 790
1	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	80	172
2	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	495 036	480 617
3	Na aktywa finansowe, w tym:	970	0
a	w jednostkach wycenianych metodą praw własności	0	0
b	w pozostałych jednostkach	970	0
	- nabycie aktywów finansowych	935	0
	- udzielone pożyczki długoterminowe	36	0
4	Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone udziałowcom (akcjonariuszom) mniejszościowym	0	0
5	Inne wydatki inwestycyjne	0	0
III	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-486 204	-472 079
C Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
I	Wpływy	601 099	760 922
1	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	201 000	0
2	Kredyty i pożyczki	333 310	713 392
3	Emisja dłużnych papierów wartościowych	53 666	36 495
4	Inne wpływy finansowe	13 124	11 035
II	Wydatki	240 348	334 626
1	Splaty kredytów i pożyczek	103 189	228 139
2	Wykup dłużnych papierów wartościowych	28 169	6 926
3	Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0	0
4	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	427	1 227
5	Odsetki	108 562	87 610
6	Inne wydatki finansowe	0	10 724
III	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	360 751	426 295
D	Przepływy pieniężne netto, razem (A.III ± B.III ± C.III)	-26 072	71 183
E	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	-26 072	71 183
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-1 900	1 160
F	Środki pieniężne na początek okresu	153 629	82 447
G	Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym:	127 558	153 629
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	0	0





INFORMACJA DODATKOWA DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

**GRUPY KAPITAŁOWEJ DL INVEST GROUP PM S.A.
sporządzonego za rok finansowy zakończony 31 grudnia 2024 roku**



DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

1. WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE

ZMIANA WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH I PRAWNYCH W 2024 ROKU (W TYS. ZŁ)					
	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	Razem
Wartość brutto:					
01.01.2024	0	0	206	0	206
Zwiększenia	0	0	0	0	0
Zmniejszenia	0	0	0	0	0
31.12.2024	0	0	206	0	206
Umorzenie i aktualizacja wartości:					
01.01.2024	0	0	-206	0	-206
Zwiększenia	0	0	0	0	0
Zmniejszenia	0	0	0	0	0
31.12.2024	0	0	-206	0	-206
Wartość netto:					
01.01.2024	0	0	0	0	0
31.12.2024	0	0	0	0	0

ZMIANA WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH I PRAWNYCH W 2023 ROKU (W TYS. ZŁ)					
	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	Razem
Wartość brutto:					
01.01.2023	0	0	206	0	206
Zwiększenia	0	0	0	0	0
Zmniejszenia	0	0	0	0	0
31.12.2023	0	0	206	0	206
Umorzenie i aktualizacja wartości:					
01.01.2023	0	0	-149	0	-149
Zwiększenia	0	0	-57	0	-57
Amortyzacja	0	0	-57	0	-57
Zmniejszenia	0	0	0	0	0
31.12.2023	0	0	-206	0	-206
Wartość netto:					
01.01.2023	0	0	57	0	57
31.12.2023	0	0	0	0	0

Grupa nie ponosiła kosztów prac rozwojowych w 2024 oraz 2023 roku.

Wartość firmy oraz ujemna wartość firmy nie występuje.

2. ŚRODKI TRWAŁE

ZA OKRES 01.01.2024 - 31.12.2024 (W TYS. ZŁ)	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
Wartość brutto środków trwałych na początek okresu	0	508	229	2 147	219	3 103
Zwiększenie z tytułu nabycia	0	0	80	0	0	80
Zmniejszenie z tytułu zbycia / likwidacji	0	0	0	0	0	0
Inne, w tym przeniesienia do nieruchomości inwestycyjnych	0	0	-113	65	48	0
Wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	0	508	195	2 212	267	3 182
Skumulowane umorzenie oraz utrata wartości na początek okresu	0	253	101	1 126	167	1 647
Amortyzacja za okres	0	37	24	380	32	473
Zbycie	0	0	0	0	0	0
Inne	0	0	-27	27	0	0
Skumulowane umorzenie oraz utrata wartości na koniec okresu	0	290	97	1 533	199	2 119
Wartość netto środków trwałych na 31 grudnia 2023 r.	0	255	128	1 021	52	1 456
Wartość netto środków trwałych na 31 grudnia 2024 r.	0	218	98	679	68	1 063

ZA OKRES 01.01.2023 - 31.12.2023 (W TYS. ZŁ)	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
Wartość brutto środków trwałych na początek okresu	0	0	1 325	2 857	3 166	7 348
Zwiększenie z tytułu nabycia	0	0	25	11	9	45
Zmniejszenie z tytułu zbycia / likwidacji	0	0	-242	-721	-121	-1 084
Inne, w tym przeniesienia do nieruchomości inwestycyjnych	0	508	-879	0	-2 835	-3 206
Wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	0	508	229	2 147	219	3 103
Skumulowane umorzenie oraz utrata wartości na początek okresu	0	0	303	732	248	1 283
Amortyzacja za okres	0	73	57	425	16	571
Zbycie	0	0	-196	-31	-97	-324
Inne	0	180	-63	0	0	117
Skumulowane umorzenie oraz utrata wartości na koniec okresu	0	253	101	1 126	167	1 647
Wartość netto środków trwałych na 31 grudnia 2022 r.	0	0	1 022	2 125	2 918	6 065
Wartość netto środków trwałych na 31 grudnia 2023 r.	0	255	128	1 021	52	1 456

Zarówno w 2024 roku jak i 2023 roku nie wystąpiły przesłanki trwałej utraty wartości rzeczowych aktywów trwałych.

Grupa nie wykazuje środków trwałych w budowie.

W nocie nr 3 przedstawiono nakłady poniesione na nieruchomości inwestycyjne. Planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe (nieruchomości inwestycyjne) kształtują się w zakresie 250-500 mln zł w zależności od momentu rozpoczęcia planowanych projektów i pozyskania finansowania. Grupa realizuje projekty w zakresie nieruchomości komercyjnych w oparciu o najwyższe standardy i wymogi certyfikacji, w tym z zakresu ochrony środowiska.

Wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych przez Grupę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu

W okresie sprawozdawczym Spółka dominująca oraz pozostałe Spółki wchodzące w skład Grupy korzystały z lokalu biurowego używanego na podstawie umowy najmu nieruchomości będącej własnością spółki DL Invest Group XXI Sp. z o.o. Grupa poniosła w 2024 roku ok. 841 tys. zł kosztów najmu tej powierzchni (ok. 894 tys. zł 2023 roku). Z uwagi na to, iż jest to transakcja w ramach Grupy Kapitałowej została ona wyłączona ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Wartość gruntów użytkowanych wieczystie

Spółki z Grupy posiadają prawa wieczystego użytkowania gruntów, które wykazywane są w ramach nieruchomości inwestycyjnych. Roczna opłata z tytułu użytkowania wieczystego za 2024 rok wyniosła ok. 1.608 tys. zł (2023: ok. 1.908 tys. zł).

3. INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE

3.1 Nieruchomości

ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH 2024 (W TYS. ZŁ)	
	Wartość
Wartość na 1 stycznia 2024 r.	3 030 046
Zakup gruntów pod inwestycje	18 880
Zwiększenia wynikające z kosztów poniesionych na obiektach i akwizycji	423 077
Skapitalizowane odsetki i prowizje od kredytów i pożyczek	4 798
Przeniesienie ze środków trwałych	0
Zmiana wartości godziwej	201 042
Sprzedaż nieruchomości	-10 341
Wartość na 31 grudnia 2024 r.	3 667 501

ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH 2023 (W TYS. ZŁ)	
	Wartość
Wartość na 1 stycznia 2023 r.	2 289 846
Zakup gruntów pod inwestycje	67 387
Zwiększenia wynikające z kosztów poniesionych na obiektach	502 317
Skapitalizowane odsetki i prowizje od kredytów i pożyczek	11 825
Przeniesienie ze środków trwałych	2 837
Zmiana wartości godziwej	163 051
Sprzedaż nieruchomości	-7 217
Wartość na 31 grudnia 2023 r.	3 030 046

Strategia Grupy oparta jest o realizację projektów z podpisanymi przedwstępnymi umowami najmu w ramach posiadanego i nabytego banku ziemi z pozwoleniami na budowę i gwarantowanym finansowaniem. **Grupa nie realizuje projektów spekulacyjnych.** Do nieruchomości inwestycyjnych zaliczane są stanowiące własność Spółek Grupy wynajęte nieruchomości wraz z gruntami i prawem wieczystym użytkowania gruntów bezpośrednio związanymi z tymi nieruchomościami.

Nieruchomości inwestycyjne ujmowane są początkowo według ceny nabycia / kosztu wytworzenia. Po początkowym ujęciu na pierwszy dzień bilansowy nieruchomości inwestycyjne są wykazywane według wartości godziwej. Wycena wartości godziwej jest aktualizowana co najmniej raz na rok w oparciu o operaty szacunkowe sporządzane przez niezależnych renomowanych rzeczoznawców. Zyski lub straty wynikające ze zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w okresie w jakim powstały. Wartości godziwe gruntów i budynków wycenianych według wartości godziwej są uaktualniane w taki sposób, by odzwierciedlały warunki rynkowe występujące na koniec okresu sprawozdawczego. Wartością godziwą nieruchomości inwestycyjnych jest cena, po jakiej nieruchomość ta mogłaby zostać wymieniona pomiędzy dobrze poinformowanymi, chętnymi i niepowiązаныmi stronami.

Wartość godziwa jest raz w roku ustalana przez zewnętrznego, niezależnego rzeczoznawcę majątkowego. Zarząd jednostki dominującej przeprowadził analizę metodologii ustalenia wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych na dzień bilansowy. Poniżej zaprezentowano kluczowe założenia niemożliwe do zaobserwowania przyjęte do wyceny oraz ich relacje z wartością godziwą:

Typ nieruchomości	Łączna wartość godziwa na dzień 31 grudnia 2024 r. (w tys. zł)	Dane niemożliwe do zaobserwowania	Zakres danych niemożliwych do zaobserwowania	Relacje pomiędzy niemożliwymi do zaobserwowania danymi a wartością godziwą
Produkcyjno - logistyczno - magazynowe*	2 196 925	stopa kapitalizacji	6,0% - 6,5%	Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa
		średnia miesięczna stawka czynszu w zł za 1 m.kw	20,51	Im wyższa stawka czynszu, tym wyższa wartość godziwa
Parki handlowe*	315 816	stopa kapitalizacji	7,5% - 8,5%	Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa
		średnia miesięczna stawka czynszu w zł za 1 m.kw	49,91	Im wyższa stawka czynszu, tym wyższa wartość godziwa
Biurowa typu mixed - use*	823 998	stopa kapitalizacji	8,0% - 9,0%	Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa
		średnia miesięczna stawka czynszu w zł za 1 m.kw	54,66	Im wyższa stawka czynszu, tym wyższa wartość godziwa
Grunty**	330 763	Średnia cena w zł za 1 m.kw	od 200-1000	Im wyższa cena za 1 m.kw, tym wyższa wartość godziwa
Łącznie		3 667 501		

Sposób wyceny: * Zdyskontowane przepływy pieniężne, ** Metoda porównawcza



Grupa wykazuje w ramach nieruchomości inwestycyjnych na 31.12.2024 projekty na początkowym etapie budowy w oparciu o wartości nabycia w kwocie 604 tys. zł (2023: 1.658 tys. zł).

Dla ustalenia wartości godziwej nieruchomości niezależni rzeczoznawcy stosują metody wyceny najbardziej odpowiednie dla wyceny wartości danej nieruchomości. Są to:

Wycena nieruchomości w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną

W metodzie tej stosuje się dwie techniki: dyskontowania strumieni pieniężnych oraz kapitalizacji prostej. W ten sposób wyceniane są głównie nieruchomości o zakończonym procesie inwestycyjnym i przeznaczeniu komercyjnym. Przy użyciu techniki dyskontowania strumieni dochodów wartość nieruchomości określa suma zdyskontowanych strumieni dochodów możliwych do uzyskania z wycenianej nieruchomości w przyjętym okresie prognozy, powiększoną o zdyskontowaną wartość rezydualną nieruchomości.

Prognoza strumieni dochodów dla okresu obowiązywania umów najmu dokonywana jest w oparciu o parametry istniejących umów najmu. Prognoza strumieni dochodów dla okresu po zakończeniu obecnych umów najmu przygotowana jest w oparciu o parametry rynkowe, to znaczy rynkowy czynsz najmu możliwy do uzyskania, straty w dochodzie spowodowane rynkowymi okresami poszukiwania najemcy a także okresami wakacji czynszowych oraz ewentualnymi nakładami na wykończenie powierzchni najemców. Prognoza strumieni dochodów w całym okresie prognozy uwzględnia ewentualne straty związane z niepełną przenaszalnością kosztów operacyjnych nieruchomości – to znaczy wpływy z tytułu czynszu zostają pomniejszone o część kosztów operacyjnych pokrywanych przez właściciela nieruchomości. Przy wycenie nieruchomości techniką kapitalizacji prostej wartość nieruchomości stanowi iloczyn rocznego dochodu możliwego do uzyskania z danej nieruchomości oraz współczynnika kapitalizacji.

Wycena nieruchomości w podejściu mieszanym, metodą pozostałościową

Najczęściej stosowana przy wycenie wartości nieruchomości w trakcie budowy, uwzględniająca jej wartość docelową (oszacowaną w podejściu dochodowym lub porównawczym), pomniejszoną o wielkość nakładów inwestycyjnych pozostających do poniesienia na dany dzień wyceny. W ten sposób wyceniane są głównie nieruchomości z rozpoczętym lecz niezakończonym procesem inwestycyjnym tj.: obiekty o przeznaczeniu komercyjnym, biurowym oraz mieszanym komercyjno-biurowym. Wartość docelową, tj. po zrealizowaniu rozwoju, określono w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną, techniką kapitalizacji prostej.

Wycena nieruchomości w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami

Stosowana w odniesieniu do nieruchomości, dla których można ustalić porównywalne transakcje sprzedaży na danym rynku, a także w odniesieniu do nieruchomości gruntowych i mieszkaniowych. Do wyceny tych nieruchomości analizuje się nieruchomości o podobnych atrybutach, które są przedmiotem transakcji sprzedaży na rynku, znane są cechy nieruchomości od których uzależniana jest cena zakupu oraz warunki przeprowadzonych transakcji. Ze względu na małą liczbę oraz dużą rozbieżność cenową transakcji nieruchomościami porównawczymi, przy wycenie nieruchomości zastosowano metodę porównywania parami. W ten sposób Grupa wycenia głównie nieruchomości niezabudowane lub zabudowane o nieokreślonym przeznaczeniu,

na których nie dokonywano nakładów inwestycyjnych oraz lokale mieszkalne przeznaczone do odsprzedaży.

Wartość wyceny nieruchomości wg metod, przedstawia się następująco:

- Dochodowa 3 336 738 tys. zł
- Porównawcza 330 763 tys. zł
- Razem 3 667 501 tys. zł.

3.2 Długoterminowe aktywa finansowe

ZMIANA STANU DŁUGOTERMINOWYCH AKTYWÓW FINANSOWYCH W 2024 (W TYS. ZŁ)					
	Udziały i akcje	Inne papiery wartościowe	Udzielone pożyczki	Inne długo-terminowe aktywa finansowe	Razem
Wartość na 1 stycznia 2024 r.	0	1 202	19 986	4 234	25 423
Zakup/ udzielenie pożyczki	0	0	36	0	36
Przyrost wartości/ naliczenie odsetek	0	0	690	0	690
Przekwalifikowanie	0	0	0	0	0
Sprzedaż/ spłata pożyczki	0	0	-9 866	0	-9 866
Aktualizacja wyceny do wartości godziwej	0	0	0	-2 765	-2 765
Pozostałe (w tym subrogacje i kompensaty)	0	0	-7 127	0	-7 127
Wartość na 31 grudnia 2024 r.	0	1 202	3 719	1 469	6 390

ZMIANA STANU DŁUGOTERMINOWYCH AKTYWÓW FINANSOWYCH W 2023 (W TYS. ZŁ)					
	Udziały i akcje	Inne papiery wartościowe	Udzielone pożyczki	Inne długo-terminowe aktywa finansowe	Razem
Wartość na 1 stycznia 2023r.	0	1 202	13 595	9 608	24 406
Zakup/ udzielenie pożyczki	0	0	5 946	0	5 946
Przyrost wartości / naliczenie odsetek	0	0	445	0	445
Przekwalifikowanie	0	0	0	0	0
Sprzedaż / spłata pożyczki	0	0	0	0	0
Aktualizacja wyceny do wartości godziwej	0	0	0	-5 374	-5 374
Pozostałe	0	0	0	0	0
Wartość na 31 grudnia 2023r.	0	1 202	19 986	4 234	25 423

Inne długoterminowe aktywa finansowe od jednostek pozostałych dotyczą wyceny instrumentów pochodnych do wartości godziwej (część długoterminowa wyceny). Szczegóły w zakresie udzielonych pożyczek na dzień bilansowy przedstawiono w tabeli poniżej.

UDZIELONE POŻYCZKI NA DZIEŃ 31.12.2024 r.		
Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	tys. zł
Jednostki powiązane kapitałowo z Grupą Kapitałową:		
DL Invest Group PM S.A.	DL Invest Group Venture Capital AB Sp. z o.o.	9
DL Invest Group PM S.A.	DL Invest Group Venture Capital II Sp. z o.o.	10
Jednostki pozostałe:		
DL Invest Group PM S.A.	DL Invest Group Dominik Leszczyński Sp. z o.o.	932
DL Invest Group PM S.A.	Górnośląska Agencja Gospodarcza Sp. z o.o.	99
DL Invest Group PM S.A.	LT Consulting Polska II Sp. z o.o.	144
DL Invest Group PM S.A.	MBT Sp. z o.o.	878
DL Invest Group PM S.A.	Osoba fizyczna	104
DL Invest Group Capital Management Sp. z o.o.	Osoba fizyczna	1 378
DL Invest Group XIV Sp. z o.o.	Ważna sp. z o.o.	100
Inne		65
RAZEM		3 719

Pożyczki udzielone w większości zawierane są na okresy wieloletnie (zazwyczaj na okres do 10 lat) z możliwością wcześniejszej spłaty. Oprocentowanie pożyczek w większości ustalane jest na stały procent i jest okresowo aktualizowane. Pożyczki nie są zabezpieczone. Na bazie przeprowadzonej analizy nie stwierdzono kwestii w zakresie utraty wartości w stosunku do udzielonych pożyczek.

4. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE CZYNNE

ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE CZYNNE (W TYS. ZŁ)		
Wyszczególnienie	Na dzień 31.12.2024	Na dzień 31.12.2023
Długoterminowe	27 871	28 755
a) Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12 321	9 594
b) Inne rozliczenia międzyokresowe czynne długoterminowe	15 550	19 161
koszty ubezpieczeń	33	170
koszty prowizji za IRS/CAP	2 598	4 870
koszty przeglądów	22	181
koszty relokacji najemcy	7 592	11 434
inne	5 305	2 506
Krótkoterminowe	11 286	12 112
koszty ubezpieczeń	961	436
koszty prowizji za IRS/CAP	5 125	4 654
koszty przeglądów	348	269
koszty relokacji najemcy	1 231	238
zaliczki na usługi	1 064	3 378
korekta VAT 90 dni / ulga na złe długi	1 062	1 118
inne	1 496	2 019
RAZEM	39 157	40 867

5. ZAPASY

Nie występują na 31.12.2024 r. oraz na dzień 31.12.2023 r.

6. ŚRODKI PIENIĘŻNE I OBJAŚNIENIA DO RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

ŚRODKI PIENIĘŻNE I INNE AKTYWA PIENIĘŻNE (W TYS. ZŁ)		
Wyszczególnienie	Na dzień 31.12.2024	Na dzień 31.12.2023
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	127 558	153 629
Razem	127 558	153 629
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	0	0

OBJAŚNIENIA DO SKONSOLIDOWANEGO RACHUNKU Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (W TYS. ZŁ)		
	01.01.2024- 31.12.2024	01.01.2023- 31.12.2023
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej (aktualizacja wartości aktywów niefinansowych)	-201 042	-163 051
Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0	-1 493
Wynik na wycenie instrumentów pochodnych	8 983	-12 466
Przeszacowanie wartości nieruchomości dot. transakcji z kapitałem mniejszości	10 341	0
Transakcje z kapitałem mniejszości dot. nabycia udziałów (aktywów / asset deal)	-9 330	0
Zmiany w zakresie innych inwestycji	0	-1 866
Zysk / strata z działalności inwestycyjnej	-191 048	-178 876
Zmiana bilansowa nieruchomości inwestycyjnych	-637 456	-740 199
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	201 042	163 051
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu nakładów na nieruchomości inwestycyjne	-53 617	89 087
Skapitalizowane odsetki od kredytów i pożyczek	4 798	11 825
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	-10 341	-7 217
Przeniesienie ze środków trwałych	0	2 835
Pozostałe korekty	538	0
Wydatki na nieruchomości inwestycyjne razem	-495 036	-480 617
Bilansowa zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	634 623	9 403
Uwzględnienie bilansowej zmiany stanu pozycji otrzymanych kaucji i zaliczek wykazywanych w zobowiązaniach innych długoterminowych	3 062	1 175
Korekta o zmianę stanu zobowiązań dot. wydatków inwestycyjnych	53 617	-89 087
Korekta o zmianę stanu zobowiązań finansowych (kredyty, pożyczki i leasingi)	-696 228	87 213
Zmiana stanu zobowiązań z tyt. skapitalizowanych odsetek	4 798	11 825
Pozostałe korekty	818	-1 481
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	691	19 048

7. NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE (W TYS. ZŁ)		
Wyszczególnienie	Na dzień 31.12.2024	Na dzień 31.12.2023
Od jednostek powiązanych	0	0
Od pozostałych jednostek	104 940	66 332
z tytułu dostaw i usług	29 033	39 502
do 12 miesięcy	29 033	39 349
powyżej 12 miesięcy	0	153
z tytułu podatku dochodowego CIT	606	2 149
z tytułu pozostałych podatków (innych niż CIT), w tym głównie VAT	71 937	17 980
inne	3 364	6 702
Należności krótkoterminowe netto, razem	104 940	66 332
w tym odpisy aktualizujące wartość należności od pozostałych jednostek	-15 392	-12 635
Odpisy aktualizujące wartość należności razem	-15 392	-12 635
Należności krótkoterminowe brutto, razem	120 332	78 967

ZMIANA STANU ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWYCH (W TYS. ZŁ.)		
Wyszczególnienie	Na dzień 31.12.2024	Na dzień 31.12.2023
Stan na początek okresu	12 635	10 227
Odpisy aktualizujące dokonane w okresie sprawozdawczym	2 857	3 705
Odpisy aktualizujące wykorzystane i odwrócone w okresie sprawozdawczym (-)	-100	-1 297
Stan odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych na koniec okresu	15 392	12 635

Grupa szacuje wysokość odpisów aktualizujących wartość należności na podstawie różnych danych, które determinują ryzyko poniesienia straty kredytowej (w tym zewnętrzne ratingi, zaudytowane sprawozdania finansowe, prognozy przepływów środków pieniężnych oraz dostępne informacje prasowe o klientach) i własnego doświadczenia oceny ryzyka. Obejmuje ona również wyniki analizy wiekowania i struktury należności oraz historię relacji biznesowej z klientem i jego aktualnej sytuacji finansowej. W oparciu o tę analizę, przy użyciu jakościowych oraz ilościowych czynników, które wskazują na ryzyko straty kredytowej, ustala się stopnie ryzyka kredytowego i dokonuje odpisów aktualizujących.





8. INSTRUMENTY FINANSOWE- AKTYWA

Instrumenty finansowe - aktywa (W TYS. ZŁ)		
Klasyfikacja aktywów do grup instrumentów finansowych		
Rodzaj instrumentu finansowego	Stan na dzień 31.12.2024	Stan na dzień 31.12.2023
Aktywa przeznaczone do obrotu	4 714	21 454
Instrumenty pochodne - wycena dodatnia (długo)	1 469	4 234
Instrumenty pochodne - wycena dodatnia (krótko)	3 245	17 220
Pożyczki udzielone i należności własne	32 888	59 488
Należności z tytułu dostaw i usług	29 033	39 502
Pożyczki udzielone długoterminowe	3 719	19 986
Pożyczki udzielone krótkoterminowe	135	0
Aktywa utrzymywane do terminu wymagalności	0	0
Aktywa dostępne do sprzedaży	2 804	1 869
Inne papiery wartościowe	2 804	1 869
Instrumenty zabezpieczające o wartości godziwej dodatniej	0	0
Razem	40 405	82 811

Instrumenty finansowe z zakresu zobowiązań finansowych opisano w nocie 12.

9. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE BIERNE

Rozliczenia międzyokresowe bierne w łącznej kwocie 20.082 tys. zł na 31.12.2024 (oraz 15.602 tys. zł na 31.12.2023) dotyczą głównie rozliczanych w czasie otrzymanych kwot za prace wykończeniowe i adaptacyjne pokryte przez najemców. Są one rozliczane w czasie przez okres trwania umowy.

10. KAPITAŁ PODSTAWOWY

KAPITAŁ PODSTAWOWY JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ		
Wyszczególnienie	Na dzień 31.12.2024	Na dzień 31.12.2023 r.
Liczba akcji (w szt.)	2 020 000	2 000 000
Wartość nominalna akcji (PLN / akcję)	50	50
Kapitał podstawowy (w PLN)	101 000 000	100 000 000

KAPITAŁ PODSTAWOWY JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ (STRUKTURA)					
Seria / emisja	Rodzaj	Rodzaj uprzywilejowania	Liczba akcji	Wartość serii / emisji wg wartości nominalnej	Sposób pokrycia kapitału
Seria A	imienne / uprzywilejowane	na 1 akcję 2 głosy	59 677	2 983 850	gotówka
Seria A	na okaziciela / zwykłe	brak	5 989	299 450	gotówka
Seria B	imienne / uprzywilejowane	na 1 akcję 2 głosy	1 131 637	56 581 850	aport
Seria B	na okaziciela / zwykłe	brak	1 232	61 600	aport
Seria C	na okaziciela / zwykłe	brak	259 763	12 988 150	aport
Seria D	na okaziciela / zwykłe	brak	541 702	27 085 100	aport
Seria E	na okaziciela / zwykłe	brak	20 000	1 000 000	gotówka
			2 020 000	101 000 000	

AKCJONARIUSZE DL INVEST GROUP PM S.A. POSIADAJĄCY POWYŻEJ 5% KAPITAŁU AKCYJNEGO NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2024 r.					
Akcjonariusz	Liczba akcji	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów	% głosów	Rodzaj
DL INVEST GROUP S.A.	1 191 314	59,0%	2 382 628	74,2%	akcje imienne
DL INVEST GROUP S.A.	828 686	41,0%	828 686	25,8%	akcje na okaziciela
	2 020 000	100,0%	3 211 314	100,0%	

W dniu 24 września 2024 roku jedyny akcjonariusz Spółki Dominującej DL Invest Group PM S.A. tj. DL Invest Group S.A. podjął uchwałę o podwyższeniu kapitału Spółki Dominującej o kwotę 201.000.000,00 zł. Podwyższenie zostało zarejestrowane w KRS w dniu 11 października 2024 roku. Według stanu na 31 grudnia 2024 wszystkie akcje na okaziciela Jednostki Dominującej były w posiadaniu DL Invest Group S.A. Brak zmian w strukturze akcjonariatu Jednostki Dominującej w 2024 roku.

11. REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA

ZMIANA STANU REZERW W BIEŻĄCYM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM (W TYS. ZŁ)			
Wyszczególnienie	Rezerwy		Rezerwy ogółem
	z tytułu odroczonego podatku	Pozostałe - krótkoterminowe	
Stan rezerw na początek okresu	244 946	961	245 907
Zwiększenie stanu rezerw (tytuły):	48 969	88	49 057
- rezerwy utworzone w okresie ujęte w rachunku zysków i strat	48 969	88	49 057
- inne	0	0	0
- nabycie spółki zależnej	0	0	0
Zmniejszenie stanu rezerw (tytuły):	0	0	0
- rezerwy rozwiązane w okresie ujęte w rachunku zysków i strat	0	0	0
- rezerwy wykorzystane w okresie	0	0	0
- inne	0	0	0
- sprzedaż spółki zależnej	0	0	0
Stan rezerw na koniec okresu	293 915	1 049	294 964

Pozostałe rezerwy krótkoterminowe na 31 grudnia 2024 r. dotyczą głównie rezerwy na niewykorzystane urlopy oraz rezerwy na badanie sprawozdania finansowego i sprawy sporne.

12. ZOBOWIĄZANIA

Podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego przewidywanym okresie spłaty:

Stan na 31.12.2024 (w tys. zł)	Kredyty i pożyczki	Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	Inne zobowiązania finansowe	Pozostałe zobowiązania	Razem
Przypadający do spłaty:					
powyżej 1 roku do 3 lat	614 370	71 982	3 907	10 746	628 414
powyżej 3 lat do 5 lat	84 391	0	0	0	84 391
powyżej 5 lat	385 213	0	0	0	385 213
Razem	1 083 973	71 982	3 907	10 746	1 170 608
Przypadające do spłaty do 1 roku	756 696*	26 675	1 469	4 757	789 598

Stan na 31.12.2023 (w tys. zł)	Kredyty i pożyczki	Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	Inne zobowiązania finansowe	Pozostałe zobowiązania	Razem
Przypadający do spłaty:					
powyżej 1 roku do 3 lat	856 093	58 425	2 541	7 684	924 741
powyżej 3 lat do 5 lat	620 975	0	0	0	620 975
powyżej 5 lat	59 194	0	0	0	59 194
Razem	1 536 262	58 425	2 541	7 684	1 604 909
Przypadające do spłaty do 1 roku	77 326	15 000	1 085	8 232	101 643

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE z tytułu kredytów, pożyczek, obligacji, leasingu i instrumentów pochodnych (w tys. zł)				31.12.2024	31.12.2023
Zobowiązania długoterminowe				1 159 863	1 597 227
Długoterminowa część kredytów i pożyczek zabezpieczonych na majątku Grupy				1 055 802	1 519 280
Pożyczki od jednostek powiązanych				28 171	16 981
Zobowiązania z tytułu leasingu				657	309
Instrumenty pochodne wyceniane do wartości godziwej				3 250	2 232
Długoterminowa część obligacji				71 982	58 425
Zobowiązania krótkoterminowe				784 841	93 411
Krótkoterminowa część kredytów i pożyczek zabezpieczonych na majątku Grupy*				756 696*	77 326
Krótkoterminowa część zobowiązań z tytułu leasingu				145	273
Instrumenty pochodne wyceniane do wartości godziwej				1 324	812
Krótkoterminowa część obligacji				26 675	15 000
Razem				1 944 704	1 690 639
Zobowiązania finansowe wobec jednostek powiązanych				28 171	16 981
Zobowiązania finansowe wobec jednostek pozostałych				1 916 532	1 673 657
Razem				1 944 704	1 690 639

* Finansowanie z Macquarie Euro Limited zgodnie z umową zawartą we wrześniu 2022 roku przewiduje po okresie 3 lat możliwość przedłużenia w 2025 roku o 2-letni okres po spełnieniu warunków umownych. Grupa współpracuje z pożyczkodawcą w zakresie przedłużenia finansowania i posiada zgodę Macquarie Europe Limited na wykorzystanie umownego przedłużenia pożyczki (142,2 mln EUR / 607,6 mln zł wykazywane jako zobowiązanie krótkoterminowe na dzień 31 grudnia 2024 r.) zgodnie z postanowieniami podpisanej umowy pożyczki do września 2027 roku. Grupa otrzymała również alternatywne oferty na przejęcie finansowania Macquarie z 5-letnim terminem zapadalności, które analizuje. Na podstawie szacunków na dzień podpisania niniejszych sprawozdań finansowych Grupa spodziewa się sfinalizować przedłużenie finansowania w czerwcu 2025 roku, podpisując warunki z Macquarie wydłużające finansowanie do września 2027 roku lub rozważanego alternatywnego finansowania do września 2030 roku.

Przedstawione w tabeli zobowiązania finansowe dotyczące wyceny instrumentów pochodnych stanowią kategorię instrumentów finansowych - zobowiązania przeznaczone do obrotu (Grupa nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń). Przedstawione w tabeli zobowiązania finansowe dotyczą kredytów, pożyczek oraz obligacji nie stanowią kategorii instrumentów finansowych takich jak zobowiązania przeznaczone do obrotu czy instrumentów zabezpieczających. Powyższe zobowiązania, z wyłączeniem zobowiązań z tytułu

leasingu, stanowią kategorię instrumentów finansowych – pozostałe zobowiązania finansowe.

INSTRUMENTY FINANSOWE			
Klasyfikacja zobowiązań finansowych do grup instrumentów finansowych (tys. zł)			
Rodzaj instrumentu finansowego	Stan na dzień 31.12.2024r.	Stan na dzień 31.12.2023r.	
Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu	4 574	3 044	
Instrumenty pochodne - wycena ujemna (długo)	3 250	2 232	
Instrumenty pochodne - wycena ujemna (krótko)	1 324	812	
Pozostałe zobowiązania finansowe	1 939 327	1 687 012	
Kredyty i pożyczki - długoterminowe	1 083 973	1 536 261	
Kredyty i pożyczki - krótkoterminowe	756 696	77 326	
Zobowiązania z tyt. obligacji - długoterminowe	71 982	58 425	
Zobowiązania z tyt. obligacji - krótkoterminowe	26 675	15 000	
Instrumenty zabezpieczające o wartości godziwej ujemnej	0	0	
Inne papiery wartościowe	0	0	
Razem	1 943 901	1 690 056	

Grupa zarządza finansowaniami w cyklu 3-letnim. Zarządzanie finansami odbywa się poprzez zawieranie nowych i rolowanie istniejących finansowań w jednostce dominującej składających się kredytów obrotowych, wyemitowanych obligacji i otrzymanych pożyczek. W jednostkach celowych umowy finansowania są zabezpieczone przychodami z tytułu podpisanych długoletnich umów najmu. Realizowaną strategią Grupy jest przedłużanie istniejących finansowań na projektach oraz ich podwyższanie każdorazowo w przypadku spadku poziomu LTV poniżej 50%.

Na dzień 31 grudnia 2024 r. Grupa Kapitałowa posiadała zobowiązania z tytułu kredytów budowlanych zaciągniętych na budowę nieruchomości komercyjnych. Wskazane umowy o kredyt budowlany zawierane przez Grupę Kapitałową zawierają opcję konwersji kredytu budowlanego na długoterminowy kredyt inwestycyjny. Grupa klasyfikuje zobowiązanie jako krótkoterminowe, kiedy nie posiada bezwarunkowego prawa do odroczenia daty wymagalności zobowiązania, co najmniej o okres dwunastu miesięcy od zakończenia okresu sprawozdawczego. Możliwość konwersji kredytu budowlanego na kredyt inwestycyjny zawiera warunki do spełnienia.

Na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Zarząd potwierdza, że historycznie wszystkie kredyty budowlane Grupy, w tym kredyty budowlane zawarte na 31 grudnia 2024 r. były konwertowane na długoterminowe kredyty inwestycyjne. W ocenie Zarządu kredyty budowlane zawarte na 31.12.2024 r. będą odpowiednio skonwertowane, a zatem faktycznie po przeprowadzeniu konwersji oczekuje się, że kredyty wymagalne będą w długim terminie a ich spłata dostosowana do przepływów generowanych z umów najmu

ZESTAWIENIE KREDYTÓW I POŻYCZEK OTRZYMANYCH OD JEDNOSTEK NIEPOWIĄZANYCH WEDŁUG STANU NA 31 GRUDNIA 2024 ROKU:



ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE Z TYT. KREDYTÓW I POŻYCZEK OTRZYMANYCH OD JEDNOSTEK NIEPOWIĄZANYCH (W TYS. ZŁ)												
Kredyto- dawca	Spółka	Kwota wg umowy	Waluta kredytu	Kwota pozostała do spłaty na dzień 31.12.2023	w tym część krótka- terminowa	Kwota pozostała do spłaty na dzień 31.12.2024	w tym część krótka- terminowa	Warunki oprocento- wania	Osta- teczny termin spłaty	Zabezpieczenie	Komentarz	Stopa %
ING Bank Śląski S.A.	DL Invest Group Sp. z o.o.	12 150	PLN	8 513	810	7 885	581	WIBOR 1 M + marża banku	2027	-hipoteka umowna -pełnomocnictwa do dysponowania środkami zgromadzonymi na wszystkich rachunkach bankowych kredytobiorcy prowadzonych przez Bank -oświadczenie o poddaniu się egzekucji blokady środków na Rachunku rezerwy na Obsłudze Długu -zastawu rejestrowego i finansowego na udziałach spółki -poręczenie według prawa cywilnego udzielonego przez DL V	Kredyt przeznaczony wyłącznie na refinansowanie kredytu zaciągniętego w Alior Bank S.A.	zmienna - WIBOR + marża
ING Bank Śląski S.A.	DL Invest Group III Sp. z o.o.	25 000	PLN	8 685	636	8 044	592	WIBOR 1 M + marża banku	2027	-hipoteka umowna wraz z cesją praw z polisy -przelew na rzecz Banku wierzytelności -zastaw rejestrowy na udziałach -dysponowanie kontami bankowymi Kredytobiorcy -zastaw rejestrowy na wszystkich kontach -oświadczenie kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji	Kredyt refinansowy, długoterminowy z przeznaczeniem na refinansowanie kredytu udzielonego przez Alior Bank S.A. w roku 2012 na budowę obiektu Galeria Ruda Śląska	zmienna stopa WIBOR + marża
ING Bank Śląski S.A.	DL Invest Group VI Sp. z o.o.	19 500	PLN	17 448	1 296	16 044	1 296	WIBOR 1 M + marża banku	2027	-hipoteka umowna wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej -przelew na rzecz banku wierzytelności przysługujących klientowi z tytułu najmów -blokada środków na rachunku rezerwy na obsługę długu (3x rata) -zastaw rejestrowy i finansowy na udziałach klienta będących własnością DL PM -oświadczenie o poddaniu się egzekucji Klienta -pełnomocnictwo do dysponowania środkami zgromadzonymi na wszystkich rachunkach otwartych i prowadzonych na rzecz klienta.	Kredyt refinansowy, długoterminowy z przeznaczeniem na refinansowanie kredytu udzielonego przez BANK POLSKA OPIEKA S.A. oraz refinansowanie poniesionych przez Klienta nakładów inwestycyjnych.	stała usztywniona IRS + marża
mBank Hipoteczny S.A	Apiss Invest Sp. z o.o.	10 500	PLN	6 952	348	6 544	348	WIBOR 3 M + marża banku	2029	-hipoteka umowna -przelew na rzecz Banku wierzytelności -zastaw rejestrowy na udziałach -dysponowanie kontami bankowymi Kredytobiorcy -zastaw rejestrowy na wszystkich kontach -oświadczenie kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji do kwoty 21 000 000 PLN -rezerwa obsługi długu w wysokości 3 rat kapitałowo-odsetkowych	Kredyt refinansowy, długoterminowy z przeznaczeniem na refinansowanie kredytu inwestycyjnego udzielonego w roku 2013 na refinansowanie remontu i modernizacji nieruchomości APISS CENTER POINT w Katowicach.	zmienna - WIBOR + marża
Silesia Bank SA	DL Invest Group IV Sp. z o.o.	12 000	PLN	10 264	472	9 669	472	WIBOR 1 M + marża banku	2035	-hipoteka umowna -dysponowanie kontami bankowymi Kredytobiorcy -oświadczenie kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji do kwoty	Kredyt długoterminowy, inwestycyjny z przeznaczeniem na refinansowania kredytu udzielonego przez Pekao Bank Hipoteczny oraz finansowanie dowolnego celu gospodarczego	zmienna - WIBOR + marża
BNP Paribas	DL Invest Group XI Sp. z o.o.	19 200	PLN	16 896	1 152	15 456	1 152	WIBOR 1 M + marża banku	2026	-hipoteka -oświadczenie o poddaniu się egzekucji -pełnomocnictwo do rachunków bankowych kredytobiorcy -umowa cesji praw -umowa gwarancji -umowa podporządkowania -umowa zastawów -każde pełnomocnictwo udzielona przez podmiot zobowiązany na rzecz kredytodawcy oraz każde inne zabezpieczenie udzielone na rzecz kredytodawcy w związku z lub na podstawie dowolnego dokumentu finansowego	Kredyt długoterminowy, inwestycyjny z częściowym przeznaczeniem na refinansowanie kredytu PEKAO S.A. obiektu Galeria Knurów	stała usztywniona transakcją IRS+marża
Macquarie Euro Limited	DL Invest Group XX Sp. z o.o.	13 475	EUR	59 392	0	57 830	57 830	EURIBOR 3M+ marża banku	2027*	-hipoteki umowne -umowy zastawu na akcje -umowy cesji zabezpieczeń -umowy zastawu na rachunkach bankowych -umowy cesji papierów wartościowych akcjonariuszy -umowy zabezpieczenia wierzyciela podporządkowanego -pełnomocnictwa do akcji -oświadczenia o poddaniu się egzekucji -pełnomocnictwa do rachunków	Kredytobiorca wykorzysta wszystkie kwoty pożyczone w ramach kredytu na poczet: -refinansowania istniejącego zadłużenia -finansowania wydatków kapitałowych -kwoty premii należnej i płatnej w związku z umową zabezpieczającą zawartą w dacie wykorzystania -zapłata wszelkich opłat, kosztów i wydatków poniesionych przez Obligariusza w związku z Kredytem	stała usztywniona transakcją CAP+marża
BANK GOSPODARSTWA KRAJOWEGO S.A.	DL Invest Group XII Sp. z o.o.	11 000	PLN	7 963	519	7 339	519	WIBOR 1 M + marżę banku	2032	-hipoteka umowna -przelew praw na rzecz BGK z każdej umowy ubezpieczenia -zastaw rejestrowy na udziałach -przelew na rzecz Banku wierzytelności -dysponowanie kontami bankowymi Kredytobiorcy -rezerwa obsługi długu- w wysokości 3 rat kapitałOodsetkowych -oświadczenie kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji do kwoty 16 500 000 PLN	Kredyt inwestycyjny z przeznaczeniem na refinansowanie kredytu budowlanego oraz części wkładu własnego.	stała usztywniona transakcją IRS+marża

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE Z TYT. KREDYTÓW I POŻYCZEK OTRZYMANYCH OD JEDNOSTEK NIEPOWIĄZANYCH (W TYS. Zł)												
Kredyto- dawca	Spółka	Kwota wg umowy	Waluta kredytu	Kwota pozostała do spłaty na dzień 31.12.2023	w tym część krótko- termino- wa	Kwota pozostała do spłaty na dzień 31.12.2024	w tym część krótko- terminowa	Warunki oprocento- wania	Osta- teczny termin spłaty	Zabezpieczenie	Komentarz	Stopa %
ING Bank Śląski S.A.	DL Invest Group V Sp. z o.o.	18 000	PLN	12 347	710	11 435	842	WIBOR 1 M + marżą banku	2027	-hipoteka umowna wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej -weksla in blanco wystawionego przez klienta wraz z deklaracją wekslową -potwierdzonej cesji wierzytelności	Kredyt długoterminowy na refinansowanie kredytu udzielonego przez mBank Hipoteczny S.A. oraz refinansowanie poniesionych przez Klienta nakładów inwestycyjnych poniesionych a budowę Galerii Manhattan	zmienna - WIBOR + marża
mBank Hipoteczny S.A	DL Invest Group XVI Sp. z o.o.	16 634	PLN	13 606	419	13 102	419	WIBOR 3 M + marżą banku	2027	-hipoteka umowna -rezerva obsługi długu -przelew wierzytelności z tytułu wszystkich umów najmu dotyczących powierzchni w Budynku -zastaw rejestrowy i zastaw finansowy na wszystkich udziałach w spółce Kredytobiorcy ustanowiony przez ich właścicieli na rzecz Banku. -zastaw rejestrowy i zastaw finansowy na prawach do wszystkich rachunków bankowych -przelew na rzecz Banku wierzytelności kredytobiorcy z tytułu umowy z Generalnym Wykonawcą -pełnomocnictwo dla Banku do dysponowania kontami -oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji do kwoty stanowiącej 150% kredytu	Kredyt inwestycyjny z przeznaczeniem na refinansowanie i finansowanie projektu Shopping Park Zawiercie	stała usztywniona transakcją IRS+marża
BNP Paribas	DL Invest Group IX Sp. z o.o.	17 789	PLN	15 654	1 067	14 320	1 067	WIBOR 1M+ marża banku	2026	-hipoteka -oświadczenie o poddaniu się egzekucji -pełnomocnictwo do rachunków bankowych kredytobiorcy -umowa cesji praw -umowa gwarancji -umowa podporządkowania -umowa zastawów -każde pełnomocnictwo udzielone przez podmiot zobowiązany na rzecz kredytodawcy oraz każde inne zabezpieczenie udzielone na rzecz kredytodawcy w związku z lub na podstawie dowolnego dokumentu finansowego	Kredyt długoterminowy, inwestycyjny z częściowym przeznaczeniem na refinansowanie kredytu PEKAO S.A. obiektu Galeria Knurów	stała usztywniona transakcją IRS+marża
ING Bank Śląski S.A.	DL Invest Group XIV Sp. z o.o.	21 850	PLN	13 718	1 054	12 197	1 404	WIBOR 1 M + marża banku	2027	-hipoteka umowna -cesji praw z polisy ubezpieczeniowej przedmiotu -pełnomocnictwa do dysponowania środkami zgromadzonymi na wszystkich obecnych i przyszłych rachunkach bankowych -oświadczenie kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji -blokada środków na rachunku rezerwy na obsługę długu -zastawu rejestrowego na 100 udziałach -poręczenie udzielonego przez DL V oraz DL Invest Group	kredyt na refinansowanie kredytu inwestycyjnego udzielonego przez inny bank i na refinansowanie poniesionych nakładów inwestycyjnych.	zmienna - WIBOR + marża
BNP Paribas	DL Invest Group XIX Sp. z o.o.	11 989	PLN	10 295	702	9 417	702	WIBOR 3M + marża banku	2026	-hipoteka -oświadczenie o poddaniu się egzekucji -pełnomocnictwo do rachunków bankowych kredytobiorcy -umowa cesji praw -umowa gwarancji -umowa podporządkowania -umowa zastawów -każde pełnomocnictwo udzielone przez podmiot zobowiązany na rzecz kredytodawcy oraz każde inne zabezpieczenie udzielone na rzecz kredytodawcy w związku z lub na podstawie dowolnego dokumentu finansowego	Kredyt inwestycyjny pozyskany na finansowanie działalności Shopping Center w Rybniku	stała usztywniona transakcją IRS+marża
BNP PARIBAS	DL Invest Group XXI Sp. z o.o.	79 062	EUR	68 385	5 143	75 098	3 516	WIBOR 3 M + marżą banku	2026	- hipoteka umowna - pełnomocnictwo do dysponowania rachunkami bankowymi Kredytobiorcy -cesja wierzytelności obecnych i przyszłych z tytułu umów najmu, oraz umowy zawartej z Generalnym wykonawcą - zastaw finansowy i rejestrowy na wszystkich udziałach w spółce kredytobiorcy -oświadczenie o poddaniu się egzekucji w kwocie 200% kwoty kredytu	Kredyt na refinansowanie kredytu inwestycyjnego udzielonego przez BOŚ Bank i na refinansowanie poniesionych nakładów inwestycyjnych.	stała usztywniona transakcją IRS+marża
Macquarie Euro Limited	Psary Invest II Sp. z o.o.	29 251	EUR	196 220	2 631	189 623	189 623	EURIBOR 3M+ marża banku	2027*	-hipoteki umowne -umowy zastawu na akcje -umowy cesji zabezpieczeń -umowy zastawu na rachunkach bankowych -umowy cesji papierów wartościowych akcjonariuszy -umowy zabezpieczenia wierzyciela podporządkowanego -pełnomocnictwa do akcji -oświadczenia o poddaniu się egzekucji -pełnomocnictwa do rachunków	Kredytobiorca wykorzysta wszystkie kwoty pożyczone w ramach kredytu na poczet: -refinansowania istniejącego zadłużenia -finansowania wydatków kapitałowych -kwoty premii należnej i płatnej w związku z umową zabezpieczającą zawartą w dacie wykorzystania -zapłata wszelkich opłat, kosztów i wydatków poniesionych przez Obligariusza w związku z Kredytem	stała usztywniona transakcją CAP+marża

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE Z TYT. KREDYTÓW I POŻYCZEK OTRZYMANYCH OD JEDNOSTEK NIEPOWIĄZANYCH (W TYS. ZŁ)												
Kredyto- dawca	Spółka	Kwota wg umowy	Waluta kredytu	Kwota pozostała do spłaty na dzień 31.12.2023	w tym część krótka- terminowa	Kwota pozostała do spłaty na dzień 31.12.2024	w tym część krótka- terminowa	Warunki oprocento- wania	Osta- teczny termin spłaty	Zabezpieczenie	Komentarz	Stopa %
Macquarie Euro Limited	DL Invest Group XXII Sp. z o.o.	29 251	EUR	85 539	0	83 289	83 289	EURIBOR 3M+ marża banku	2027*	-hipoteki umowne -umowy zastawu na akcje -umowy cesji zabezpieczeń -umowy zastawu na rachunkach bankowych -umowy cesji papierów wartościowych akcjonariuszy -umowy zabezpieczenia wierzyciela podporządkowanego -pełnomocnictwa do akcji -oświadczenia o poddaniu się egzekucji -pełnomocnictwa do rachunków	Kredytobiorca wykorzysta wszystkie kwoty pożyczone w ramach kredytu na poczet: -refinansowania istniejącego zadłużenia -finansowania wydatków kapitałowych -kwoty premii należnej i płatnej w związku z umową zabezpieczającą zawartą w dacie wykorzystania -zapłata wszelkich opłat, kosztów i wydatków poniesionych przez Obligariusza w związku z Kredytem	stała usztynwiona transakcją CAP+marża
Macquarie Euro Limited	DL Invest Group XXXIV Sp. z o.o.	29 251	EUR	23 342	0	22 728	22 728	EURIBOR 3M+ marża banku	2027*	-hipoteki umowne -umowy zastawu na akcje -umowy cesji zabezpieczeń -umowy zastawu na rachunkach bankowych -umowy cesji papierów wartościowych akcjonariuszy -umowy zabezpieczenia wierzyciela podporządkowanego -pełnomocnictwa do akcji -oświadczenia o poddaniu się egzekucji -pełnomocnictwa do rachunków	Kredytobiorca wykorzysta wszystkie kwoty pożyczone w ramach kredytu na poczet: -refinansowania istniejącego zadłużenia -finansowania wydatków kapitałowych -kwoty premii należnej i płatnej w związku z umową zabezpieczającą zawartą w dacie wykorzystania -zapłata wszelkich opłat, kosztów i wydatków poniesionych przez Obligariusza w związku z Kredytem	stała usztynwiona transakcją CAP+marża
Macquarie Euro Limited	DL Invest Group XXXIX Sp. z o.o.	29 251	EUR	19 008	0	18 508	18 508	EURIBOR 3M+ marża banku	2027*	-hipoteki umowne -umowy zastawu na akcje -umowy cesji zabezpieczeń -umowy zastawu na rachunkach bankowych -umowy cesji papierów wartościowych akcjonariuszy -umowy zabezpieczenia wierzyciela podporządkowanego -pełnomocnictwa do akcji -oświadczenia o poddaniu się egzekucji -pełnomocnictwa do rachunków	Kredytobiorca wykorzysta wszystkie kwoty pożyczone w ramach kredytu na poczet: -refinansowania istniejącego zadłużenia -finansowania wydatków kapitałowych -kwoty premii należnej i płatnej w związku z umową zabezpieczającą zawartą w dacie wykorzystania -zapłata wszelkich opłat, kosztów i wydatków poniesionych przez Obligariusza w związku z Kredytem	stała usztynwiona transakcją CAP+marża
Macquarie Euro Limited	DL Invest Group XLV Sp. z o.o.	29 251	EUR	58 584	0	57 043	57 043	EURIBOR 3M+ marża banku	2027*	-hipoteki umowne -umowy zastawu na akcje -umowy cesji zabezpieczeń -umowy zastawu na rachunkach bankowych -umowy cesji papierów wartościowych akcjonariuszy -umowy zabezpieczenia wierzyciela podporządkowanego -pełnomocnictwa do akcji -oświadczenia o poddaniu się egzekucji -pełnomocnictwa do rachunków	Kredytobiorca wykorzysta wszystkie kwoty pożyczone w ramach kredytu na poczet: -refinansowania istniejącego zadłużenia -finansowania wydatków kapitałowych -kwoty premii należnej i płatnej w związku z umową zabezpieczającą zawartą w dacie wykorzystania -zapłata wszelkich opłat, kosztów i wydatków poniesionych przez Obligariusza w związku z Kredytem	stała usztynwiona transakcją CAP+marża
Macquarie Euro Limited	DL Invest Group X Sp. z o.o.	19 284	EUR	84 997	0	82 761	82 761	EURIBOR 3M+ marża banku	2027*	-hipoteki umowne -umowy zastawu na akcje -umowy cesji zabezpieczeń -umowy zastawu na rachunkach bankowych -umowy cesji papierów wartościowych akcjonariuszy -umowy zabezpieczenia wierzyciela podporządkowanego -pełnomocnictwa do akcji -oświadczenia o poddaniu się egzekucji -pełnomocnictwa do rachunków	Kredytobiorca wykorzysta wszystkie kwoty pożyczone w ramach kredytu na poczet: -refinansowania istniejącego zadłużenia -finansowania wydatków kapitałowych -kwoty premii należnej i płatnej w związku z umową zabezpieczającą zawartą w dacie wykorzystania -zapłata wszelkich opłat, kosztów i wydatków poniesionych przez Obligariusza w związku z Kredytem	stała usztynwiona transakcją CAP+marża
Aion Bank	DL Invest Group PM S.A.	65 000	EUR	33 757	8 844	24 515	8 691	EURIBOR 1M+ marża banku	2027	-hipoteka umowna -pełnomocnictwo do rachunków bankowych -zastaw na rachunkach bankowych -umowa cesji -poddanie się egzekucji -umowa podporządkowania -umowa poręczenia	Kredytobiorca przeznaczy wszystkie kwoty pożyczone przez siebie w ramach Kredytu na płatności wewnątrzgrupowe i finansowanie wewnątrzgrupowe.	zmienna - EURIBOR + marża
ING Bank Śląski S.A.	DL Invest Group PM S.A.	13 000	EUR	56 524	17 392	47 003	25 638	EURIBOR 1M+ marża banku	2025	-hipoteka umowna -oświadczenie o poddaniu się egzekucji -gwarancja udzielona przez BGK na podstawie umowy portfelowej linii gwarancyjnej -cesja praw z polisy ubezpieczeniowej	kredyt zaciągnięty w celu finansowania bieżącej działalności spółki	zmienna - EURIBOR + marża
Silesia Bank SA	DL Invest Group PM	5 250	PLN	2 090	300	0	0	WIBOR 3 M + marżą banku	2024	-weksel in blanco z wystawienia Kredytobiorcy wraz z deklaracją wekslową -hipoteka umowna -oświadczenie właściciela nieruchomości o poddaniu się egzekucji -pełnomocnictwo do wszystkich rachunków bankowych	Kredyt obrotowy z przeznaczeniem na działalność gospodarczą.	zmienna - WIBOR + marża

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE Z TYT. KREDYTÓW I POŻYCZEK OTRZYMANYCH OD JEDNOSTEK NIEPOWIĄZANYCH (W TYS. ZŁ)												
Kredyto-dawca	Spółka	Kwota wg umowy	Waluta kredytu	Kwota pozostała do spłaty na dzień 31.12.2023	w tym część krótko-terminowa	Kwota pozostała do spłaty na dzień 31.12.2024	w tym część krótko-terminowa	Warunki oprocentowania	Osta-teczny termin spłaty	Zabezpieczenie	Komentarz	Stopa %
BOŚ Bank	DL Invest Group XXVIII Sp. z o.o.	28 000	PLN	21 870	1 604	20 124	1 604	WIBOR 3M+ marża banku	2034	-pełnomocnictwo na pobieranie środków z konta bankowego -zastaw finansowy na rzecz banku na prawach do środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach - hipoteka umowna - pełnomocnictwo do dysponowania rachunkami bankowymi Kredytobiorcy -przelew praw z umowy ubezpieczenia zawartej z towarzystwem Ubezpieczeniowym na kwotę nie wyższą niż 120% kredytu - zastaw finansowy i rejestrowy na wszystkich udziałach - oświadczenie Kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji	-spłata zobowiązań kredytobiorcy wynikających z kredytu inwestycyjnego zaciągniętego w ING Bank Śląski -utworzenie rezerwy obsługi długu w kwocie 3-miesięcznej raty kapitałowo-odsetkowej udzielonego kredytu -pozostała kwota zostanie przekazana na rachunek bieżący kredytobiorcy na podstawie jego dyspozycji	stała usztywniona transakcją IRS+marża
mBank S.A	DL INVEST GROUP XXIII SP. Z O.O.	17 037	EUR	16 350	689	14 653	678	WIBOR 3M+ marża banku	2028	- hipoteka umowna ustanowiona na Nieruchomości podstawie Oświadczenia o Ustanowieniu Hipoteki na zabezpieczenie wierzytelności Banku wynikających z umowy kredytu - zastawy rejestrowe na wszelkich udziałach w kapitale zakładowym, które zostaną ustanowione zgodnie z postanowieniami Umowy Zastawu na Udziałach - wpisane zastawy rejestrowe na prawach z umowy rachunków bankowych, ustanowione na podstawie umowy zastawu na rachunkach -oświadczenie o poddanie się egzekucji -pełnomocnictwo do banku do dysponowania środkami na rachunkach -umowa podporządkowania	Finansowanie i refinansowanie nakładów netto związanych z budową obiektu magazynowego Dąbrowie Górniczej. Kredyt skonwertowany w okresie na długoterminowy kredyt inwestycyjny, wyrażony po konwersji w Euro	stała usztywniona transakcją IRS+marża
Macquarie Euro Limited	DL INVEST GROUP XXVI SP. Z O.O.	9 716	EUR	40 284	0	39 225	39 225	EURIBOR 3M+ marża banku	2027*	-hipoteki umowne -umowy zastawu na akcje -umowy cesji zabezpieczeń -umowy zastawu na rachunkach bankowych -umowy cesji papierów wartościowych akcjonariuszy -umowy zabezpieczenia wierzyciela podporządkowanego -pełnomocnictwa do akcji -oświadczenia o poddaniu się egzekucji -pełnomocnictwa do rachunków	Kredytobiorca wykorzysta wszystkie kwoty pożyczone w ramach kredytu na poczet: -refinansowania istniejącego zadłużenia -finansowania wydatków kapitałowych -kwoty premii należnej i płatnej w związku z umową zabezpieczającą zawartą w dacie wykorzystania -zapłata wszelkich opłat, kosztów i wydatków poniesionych przez Obligariusza w związku z Kredytem	stała usztywniona transakcją CAP+marża
European Bank for reconstruction and developm-ent	DL Invest Group E Sp. z o.o.	34 690	EUR	150 832	0	148 230	0	EURIBOR 3M + marża banku	2026	-Hipoteka umowna - Oświadczenie o poddaniu się egzekucji - Pełnomocnictwo dp Rachunków Bankowych - Umowa cesji Praw - Umowa Gwarancji - Umowa Podporządkowana - Umowa zastawów - Gwarancja Sponsora (Jednostka Dominująca) w zakresie wsparcia w przypadku przekroczenia budżetu kosztów budowy oraz w przypadku trudności z obsługą finansowania	Finansowanie budowy wskazanych nieruchomości magazynowych wraz z dodatkową pulą do wykorzystania na finansowanie kolejnych projektów magazynowych po spełnieniu określonych warunków umownych	zmienna - EURIBOR + marża
European Bank for reconstruction and developm-ent	DL Invest Group E Sp. z o.o.	18 188	EUR	0	0	77 717	0	EURIBOR 3M + marża banku	2027	-Hipoteka umowna - Oświadczenie o poddaniu się egzekucji - Pełnomocnictwo do Rachunków Bankowych - Umowa cesji Praw - Umowa Gwarancji - Umowa Podporządkowana - Umowa zastawów - Gwarancja Sponsora (Jednostka Dominująca) w zakresie wsparcia w przypadku przekroczenia budżetu kosztów budowy oraz w przypadku trudności z obsługą finansowania	Finansowanie budowy wskazanych nieruchomości magazynowych wraz z dodatkową pulą do wykorzystania na finansowanie kolejnych projektów magazynowych po spełnieniu określonych warunków umownych	zmienna - EURIBOR + marża
BNP PARIBAS	DL Invest Group XXXVII Sp. z o.o.	10 597	EUR	46 562	0	43 375	1 907	usztywniona transakcją IRS + marża	2027	-hipoteka umowna -oświadczenie o poddaniu się egzekucji -pełnomocnictwo do rachunków bankowych -umowa cesji praw -umowa podporządkowania -umowa zastawów	Kredyt inwestycyjny, który zostanie przeznaczony na: -zapłatę prowizji przygotowawczej -częściową zapłatę ceny nabycia oraz kosztów nabycia zaakceptowanych przez kredytodawcę	zmienna - EURIBOR + marża
BNP PARIBAS	DL Invest Group XXVII Sp. z o.o.	9 294	PLN	9 370	306	8 961	306	usztywniona transakcją IRS + marża	2026	-hipoteka umowna - Oświadczenie o poddaniu się egzekucji -Pełnomocnictwo do Rachunków Bankowych - Umowa cesji Praw - Umowa Gwarancji - Umowa Podporządkowana - Umowa zastawów	Finansowanie i refinansowanie nakładów netto związanych z budową obiektu handlowego w Knurowie. Kredyt budowlany, który będzie konwertowany na kredyt inwestycyjny.	stała usztywniona transakcją IRS+marża

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE Z TYT. KREDYTÓW I POŻYCZEK OTRZYMANYCH OD JEDNOSTEK NIEPOWIĄZANYCH (W TYS. ZŁ)												
Kredyto-dawca	Spółka	Kwota wg umowy	Waluta kredytu	Kwota pozostała do spłaty na dzień 31.12.2023	w tym część krótko-terminowa	Kwota pozostała do spłaty na dzień 31.12.2024	w tym część krótko-terminowa	Warunki oprocentowania	Osta-teczny termin spłaty	Zabezpieczenie	Komentarz	Stopa %
Santander Bank	DL Invest Group XXXIII Sp. z o.o.	10 440	EUR	45 395	1 393	43 242	1 369	uszytywniona transakcją CAP + marża	2028	-hipoteka umowna - Oświadczenie o poddaniu się egzekucji -Pełnomocnictwo do Rachunków Bankowych - Umowa cesji Praw - Umowa Gwarancji - Umowa Podporządkowana - Umowa zastawów	Finansowanie i refinansowanie nakładów netto związanych z budową obiektu biurowego w Katowicach (DL Tower). Kredyt po ukończeniu projektu będzie skonwertowany na 5-letni kredyt inwestycyjny, wyrażony po konwersji w Euro. Kredytobiorca może skonwertować niespłacone Wykorzystania Budowlane (w tym wszelkie narosłe i niezapłacone odsetki od ich kwoty) w Wykorzystanie Inwestycyjne w Dacie Konwersji.	stała uszytywniona transakcją IRS+marża
mBank S.A	DL Invest Group XXX Sp. z o.o.	79 886	PLN	79 886	0	70 107	2 632	WIBOR 1M + marża banku	2031	-hipoteki umowne -wpisane na pierwszym miejscu zastawy rejestrowe oraz ustanowione zastawy finansowe na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym kredytobiorcy -pełnomocnictwo do rachunków dla banku do dysponowania środkami na wszystkich rachunkach -bezw warunkowa blokada na rachunkach bankowych kredytobiorcy za wyjątkiem rachunków bieżących, które będą zablokowane warunkowo -cesja na zabezpieczenie przysługujących kredytobiorcy wierzytelności z tytułu umów ubezpieczenia, najmu, umów o zarządzanie, kontraktu budowlanego, wszelkich umów pożyczek - umowy podporządkowania -umowy poręczenia z każdym ze sponsorów jako poręczycielem -oświadczenie o poddaniu się egzekucji.	Kredyt budowlany, który będzie konwertowany w późniejszym terminie na kredyt inwestycyjny. Kredyt budowlany w PLN, po konwersji przechodzi na EUR. Przeznaczenie na finansowanie Całkowitych Kosztów Projektu i refinansowanie Całkowitych Kosztów Projektu przekraczających Wymagany Wkład Własny określony zgodnie z Budżetem Projektu; oraz finansowanie kosztów finansowania	stała uszytywniona transakcją IRS+marża
mBank S.A	DL Invest Group XXX Sp. z o.o.	709	PLN	709	709	0	0	WIBOR 1M + marża banku	2024	-hipoteki umowne -wpisane na pierwszym miejscu zastawy rejestrowe oraz ustanowione zastawy finansowe na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym kredytobiorcy -pełnomocnictwo do rachunków dla banku do dysponowania środkami na wszystkich rachunkach -bezw warunkowa blokada na rachunkach bankowych kredytobiorcy za wyjątkiem rachunków bieżących, które będą zablokowane warunkowo -cesja na zabezpieczenie przysługujących kredytobiorcy wierzytelności z tytułu umów ubezpieczenia, najmu, umów o zarządzanie, kontraktu budowlanego, wszelkich umów pożyczek - umowy podporządkowania -umowy poręczenia z każdym ze sponsorów jako poręczycielem -oświadczenie o poddaniu się egzekucji.	Kredyt VAT. Środki pieniężne z Kredytu VAT zostaną w całości przeznaczone przez Kredytobiorcę na finansowanie i refinansowanie podatku VAT (co do którego nie nastąpił jeszcze Zwrot Podatku VAT, a płatność na podstawie Faktury nie jest do którego zapłaty zobowiązany jest Kredytobiorca w związku z realizacją Projektu.	zmienna - WIBOR + marża
Macquarie Euro Limited	DL Invest Group XL Sp. z o.o.	6 341	EUR	27 950	0	27 214	27 214	EURIBOR 3M+ marża banku	2027*	-hipoteki umowne -umowy zastawu na akcje -umowy cesji zabezpieczeń -umowy zastawu na rachunkach bankowych -umowy cesji papierów wartościowych akcjonariuszy -umowy zabezpieczenia wierzyciela podporządkowanego -pełnomocnictwa do akcji -oświadczenia o poddaniu się egzekucji -pełnomocnictwa do rachunków	Kredytobiorca wykorzysta wszystkie kwoty pożyczone w ramach kredytu na poczet: -refinansowania istniejącego zadłużenia -finansowania wydatków kapitałowych -kwoty premii należnej i płatnej w związku z umową zabezpieczającą zawartą w dacie wykorzystania -zapłata wszelkich opłat, kosztów i wydatków poniesionych przez Obligariusza w związku z Kredytem	stała uszytywniona transakcją CAP+marża
Macquarie Euro Limited	DL Invest Group XLI Sp. z o.o.	8 647	EUR	38 113	0	36 658	36 658	EURIBOR 3M+ marża banku	2027*	-hipoteki umowne -umowy zastawu na akcje -umowy cesji zabezpieczeń -umowy zastawu na rachunkach bankowych -umowy cesji papierów wartościowych akcjonariuszy -umowy zabezpieczenia wierzyciela podporządkowanego -pełnomocnictwa do akcji -oświadczenia o poddaniu się egzekucji -pełnomocnictwa do rachunków	Kredytobiorca wykorzysta wszystkie kwoty pożyczone w ramach kredytu na poczet: -refinansowania istniejącego zadłużenia -finansowania wydatków kapitałowych -kwoty premii należnej i płatnej w związku z umową zabezpieczającą zawartą w dacie wykorzystania -zapłata wszelkich opłat, kosztów i wydatków poniesionych przez Obligariusza w związku z Kredytem	stała uszytywniona transakcją CAP+marża

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE Z TYT. KREDYTÓW I POŻYCZEK OTRZYMANYCH OD JEDNOSTEK NIEPOWIĄZANYCH (W TYS. ZŁ)												
Kredyto-dawca	Spółka	Kwota wg umowy	Waluta kredytu	Kwota pozostała do spłaty na dzień 31.12.2023	w tym część krótko-terminowa	Kwota pozostała do spłaty na dzień 31.12.2024	w tym część krótko-terminowa	Warunki oprocentowania	Ostatyczny termin spłaty	Zabezpieczenie	Komentarz	Stopa %
Santander Bank	Psary Invest Sp. z o.o.	55 862	EUR	242 890	0	281 165	8 260	usztynwiona transakcją CAP + marża	2030	-hipoteki umowne - oświadczenie o poddaniu się egzekucji - pełnomocnictwo o poddaniu się egzekucji - umowy cesji praw - umowa gwarancji - umowa podporządkowania - umowy zastawów - pełnomocnictwa udzielone przez podmiot zobowiązany na rzecz kredytodawcy	Kredytobiorca przeznaczy wszystkie kwoty uzyskane w ramach Kredytu Budowlanego na cele: -zapłatę odsetek naliczonych od poszczególnych kwot Wykorzystał wypłaconych w ramach Kredytu Budowlanego i Kredytu VAT, -zapłatę Prowizji Przygotowawczej, Prowizji od Zaangażowania, Prowizji Administracyjnej oraz prowizji należnych zgodnie z Dokumentami Hedgingowymi; -częściowe sfinansowanie lub refinansowanie do 70% Całkowitych Kosztów Projektu w oparciu o Akceptowalne Faktury, w tym częściowe refinansowanie Środków Własnych wniesionych ponad Wymagany Wkład Własny zgodnie warunkami wykorzystał	usztynwiona transakcją CAP + marża
Santander Bank	Psary Invest Sp. z o.o.	9 911	PLN	9 911	0	0	0	WIBOR 1M + marża banku	2024	-hipoteki umowne - oświadczenie o poddaniu się egzekucji - pełnomocnictwo o poddaniu się egzekucji - umowy cesji praw - umowa gwarancji - umowa podporządkowania - umowy zastawów - pełnomocnictwa udzielone przez podmiot zobowiązany na rzecz kredytodawcy	Kredytobiorca przeznaczy wszystkie kwoty uzyskane w ramach Kredytu Budowlanego na cele: -zapłatę odsetek naliczonych od poszczególnych kwot Wykorzystał wypłaconych w ramach Kredytu Budowlanego i Kredytu VAT, -zapłatę Prowizji Przygotowawczej, Prowizji od Zaangażowania, Prowizji Administracyjnej oraz prowizji należnych zgodnie z Dokumentami Hedgingowymi; -częściowe sfinansowanie lub refinansowanie do 70% Całkowitych Kosztów Projektu w oparciu o Akceptowalne Faktury, w tym częściowe refinansowanie Środków Własnych wniesionych ponad Wymagany Wkład Własny zgodnie warunkami wykorzystał	zmienna - WIBOR + marża
BNP Paribas	DL Invest Group VII Sp. z o.o.	6 233 450	EUR	0	0	18 380	0	WIBOR 1M+ + marża banku	2026	-hipoteka -oświadczenie o poddaniu się egzekucji -pełnomocnictwo do rachunków bankowych kredytobiorcy -umowa cesji praw -umowa gwarancji -umowa podporządkowania -umowa zastawów -każde pełnomocnictwo udzielona przez podmiot zobowiązany na rzecz kredytodawcy oraz każde inne zabezpieczenie udzielone na rzecz kredytodawcy w związku z lub na podstawie dowolnego dokumentu finansowego	Kredyt długoterminowy, inwestycyjny z częściowym przeznaczeniem na refinansowanie kredytu PEKAO S.A. obiektu Galeria Knurów	usztynwiona transakcją IRS + marża
BNP Paribas	DL Invest Group XXIX Sp. z o.o.	26 800 000	PLN	0	0	27 456	27 456	WIBOR 1M + marża	06/2025	-hipoteka -oświadczenie o poddaniu się egzekucji -pełnomocnictwo do rachunków bankowych kredytobiorcy -umowa cesji praw -umowa podporządkowania -każde pełnomocnictwo udzielona przez podmiot zobowiązany na rzecz kredytodawcy oraz każde inne zabezpieczenie udzielone na rzecz kredytodawcy w związku z lub na podstawie dowolnego dokumentu finansowego	Kredyt VAT	zmienna WIBOR+ marża
BNP Paribas	DL Invest Group LXV Sp. z o.o.	23 200 000	PLN	0	0	22 490	22 490	WIBOR 1M + marża	06/2025	-hipoteka -oświadczenie o poddaniu się egzekucji -pełnomocnictwo do rachunków bankowych kredytobiorcy -umowa cesji praw -umowa podporządkowania -każde pełnomocnictwo udzielona przez podmiot zobowiązany na rzecz kredytodawcy oraz każde inne zabezpieczenie udzielone na rzecz kredytodawcy w związku z lub na podstawie dowolnego dokumentu finansowego	Kredyt VAT	zmienna WIBOR+ marża

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE Z TYT. KREDYTÓW I POŻYCZEK OTRZYMANYCH OD JEDNOSTEK NIEPOWIĄZANYCH (W TYS. ZŁ)												
Kredyto-dawca	Spółka	Kwota wg umowy	Waluta kredytu	Kwota pozostała do spłaty na dzień 31.12.2023	w tym część krótko-terminowa	Kwota pozostała do spłaty na dzień 31.12.2024	w tym część krótko-terminowa	Warunki oprocentowania	Ostateczny termin spłaty	Zabezpieczenie	Komentarz	Stopa %
BNP Paribas	DL Invest Group LIX Sp. z o.o.	6 671 612	EUR	0	0	28 508	0	usztynwiona transakcją IRS + marża	2031	-hipoteka -oświadczenie o poddaniu się egzekucji -pełnomocnictwo do rachunków bankowych kredytobiorcy -umowa cesji praw -umowa podporządkowania -umowa zastawów -każde pełnomocnictwo udzielone przez podmiot zobowiązany na rzecz kredytodawcy oraz każde inne zabezpieczenie udzielone na rzecz kredytodawcy w związku z lub na podstawie dowolnego dokumentu finansowego	Kredyt budowlany, który będzie konwertowany w późniejszym terminie na kredyt inwestycyjny	usztynwiona transakcją IRS + marża
Invesco (IRE – Europe III FinCo S.à r.l.)	DL Invest Group Sub I S.a.r.l	21 452 793	EUR	0	0	91 668	0	Stale	2026	- umowa zastawów wraz z wymaganymi na jej podstawie pełnomocnictwami. -umowa o zachowaniu należytej staranności. - umowa Gwarancyjna. - umowa Podporządkowania	Mezzanina	stała
Maksimum Sp. z o.o. Inwestum Sp. K.A	DL Invest Group XXX Sp. z o.o.	18 565	PLN	18 565	0	0	0	WIBOR 3M + marża	2024	N/D	Pożyczka długoterminowa z przeznaczeniem na finansowanie bieżącej działalności	zmienna WIBOR + marża
Maksimum Sp. z o.o. Inwestum Sp. K.A	DL Invest Group XXXII Sp. z o.o.	2 398	PLN	2 376	0	0	0	WIBOR 3M + marża	2024	N/D	Pożyczka długoterminowa z przeznaczeniem na finansowanie bieżącej działalności	zmienna WIBOR + marża
PFR	DL Invest Group PM S.A.	3 500	PLN	1 750	1 750	1 750	1 750	n/d	2025	n/d	Subwencja finansowa z tarczy PFR	stała
Osoba fizyczna	DL Invest Group PM S.A.	7 000	EUR	30 325	30 325	33 994	33 994	Stale	2025	- hipoteka umowna	Pożyczka od osoby fizycznej na fazę budowlaną	stała
Razem				1 613 315	80 273	1 824 769	764 565					
		Wycena do skorygowanej ceny nabycia (rozliczenie prowizji w czasie)	PLN	-16 709	-2 947	-12 270	-7 869					
Podsumowanie				1 596 606	77 326	1 812 499	756 696					
*po spełnieniu warunków kredyt zostanie przedłużony na rok 2027												







EMISJA	Kwota emisji (w tys. PLN)	Waluta	Kwota pozostała do spłaty na dzień 31.12.2023 (tys. PLN)	w tym część krótka- terminowa (w tys. PLN)	Kwota pozostała do spłaty na dzień 31.12.2024 (w tys. PLN)	w tym część krótka- terminowa (w tys. PLN)	Termin wykupu	Stopa %	Zabezpieczenie
seria F	15 000	PLN	15 000	15 000	0	0	2024	WIBOR + marża	- hipoteka - cesje - przeniesienie praw z polisy ubezpieczeniowej nieruchomości na administradora ubezpieczeń
seria H	13 870	EUR	13 870	0	13 631	13 631	6/2025	EURIBOR 3M + marża	- hipoteka - oświadczenie o poddaniu się egzekucji
seria I	12 000	PLN	12 140	0	12 000	12 000	8/2025	WIBOR 3M + marża	- hipoteka - oświadczenie o poddaniu się egzekucji
seria J	10 870	EUR	11 054	0	3 503	0	2026	EURIBOR 3M + marża	- hipoteka - oświadczenie o poddaniu się egzekucji
seria K	8 801	EUR	8 949	0	2 836	0	2026	EURIBOR 3M + marża	- hipoteka - oświadczenie o poddaniu się egzekucji - umowa cesji Praw
seria L	13 021	PLN	13 021	0	13 020	0	2026	WIBOR 3M + marża	- hipoteka - oświadczenie o poddaniu się egzekucji
seria M	10 682	EUR	0	0	10 682	0	2027	EURIBOR 3M + marża	- hipoteka - oświadczenie o poddaniu się egzekucji
seria N	10 200	PLN	0	0	10 200	0	2027	WIBOR 3M + marża	- hipoteka - oświadczenie o poddaniu się egzekucji
seria O	9 815	EUR	0	0	9 815	0	2027	EURIBOR 3M + marża	- hipoteka - oświadczenie o poddaniu się egzekucji
seria P	14 248	EUR	0	0	14 248	0	2027	EURIBOR 3M + marża	- hipoteka - oświadczenie o poddaniu się egzekucji
seria Q	9 250	PLN	0	0	9 250	0	2027	WIBOR 3M + marża	- hipoteka - oświadczenie o poddaniu się egzekucji
Odsetki naliczone	1 050	PLN	0	0	1 050	1 050	Odsetki naliczone na dzień bilansowy płatne w kolejnym roku		
Wycena SCN	-1 579	PLN	-609	0	-1 579	-6	Wycena do skorygowanej ceny nabycia (rozliczenie prowizji w czasie)		
			73 425	15 000	98 657	26 675			

13. ZARZĄDZANIE RYZYKIEM
FINANSOWYM

Działalność Grupy jest narażona jest na następujące rodzaje ryzyka wynikające z posiadania instrumentów finansowych:

- ryzyko kredytowe,
- ryzyko płynności,
- ryzyko rynkowe,
- ryzyko walutowe.

Podstawowe zasady zarządzania ryzykiem

Zarząd Jednostki Dominującej ponosi odpowiedzialność za ustanowienie i nadzór nad zarządzaniem ryzykiem przez Grupę, w tym identyfikację i analizę ryzyk, na które Grupa jest narażona, określenie odpowiednich ich limitów i kontroli, jak też monitorowanie ryzyka i stopnia dopasowania do limitów. Zasady i procedury zarządzania ryzykiem podlegają regularnym przeglądom w celu uwzględnienia zmiany warunków rynkowych i zmian w działalności Grupy.

Ryzyko kredytowe jest to ryzyko poniesienia straty finansowej przez Grupę w sytuacji, kiedy strona instrumentu finansowego nie spełnia obowiązków wynikających z umowy. Grupa minimalizuje ryzyko kredytowe, na które jest narażona poprzez dokonywanie transakcji handlowych i finansowych wyłącznie z kontrahentami o potwierdzonej wiarygodności. Ponadto Grupa w sposób ciągły monitoruje zaległości klientów oraz dłużników w regulowaniu płatności, analizując ryzyko kredytowe indywidualnie lub w ramach poszczególnych klas aktywów określonych ze względu na ryzyko kredytowe (wynikające np. z branży, regionu lub struktury odbiorców).

Ryzyko płynności jest to ryzyko wystąpienia trudności w spełnieniu przez Grupę obowiązków związanych ze zobowiązaniami finansowymi, które rozliczane są w drodze

wydania środków pieniężnych lub innych aktywów finansowych.

Zarządzanie płynnością przez Grupę polega na zapewnianiu, aby w możliwie najwyższym stopniu, Grupa posiadała płynność wystarczającą do regulowania wymagalnych zobowiązań, zarówno w normalnej jak i kryzysowej sytuacji, bez narażania na niedopuszczalne straty lub podważenie reputacji Grupy. Grupa zarządza ryzykiem płynności poprzez monitorowanie terminów płatności oraz zapotrzebowania na środki pieniężne w zakresie obsługi krótkoterminowych płatności (transakcje bieżące monitorowane w okresach tygodniowych) oraz długoterminowego zapotrzebowania na gotówkę na podstawie prognoz przepływów pieniężnych aktualizowanych w okresach miesięcznych. Zapotrzebowanie na gotówkę porównywane jest z dostępnymi źródłami pozyskania środków (w tym zwłaszcza poprzez ocenę zdolności pozyskania finansowania w postaci kredytów) oraz konfrontowane jest z inwestycjami wolnych środków.

Grupa monitoruje przepływy pieniężne, utrzymuje linie kredytowe i zapewnia środki pieniężne w kwocie wystarczającej dla pokrycia oczekiwanych wydatków operacyjnych i bieżących zobowiązań finansowych, utrzymuje założone wskaźniki płynności.

Narzędziami monitorowania kondycji ekonomiczno-finansowej podmiotów z grupy są wskaźniki finansowe określone w umowach dotyczących finansowania dłużnego. Ich wypełnienie jest potwierdzeniem realizacji projekcji finansowych będących podstawą udzielenia finansowania. Mają za zadanie stanowić dla określonego podmiotu zapewnienie, iż dane finansowe wskaźniki będą utrzymywać się na ustalonym poziomie lub nie wykrócą poza wyznaczony przedział. Służą one poprawie jakości monitoringu, ograniczają ryzyko operacyjne oraz umożliwiając elastyczne dostosowanie ceny finansowania do poziomu ryzyka. Z kolei naruszenie pozwala na identyfikację w sposób obiektywny pogorszenia się kondycji ekonomiczno-finansowej dłużnika.

Grupa raportuje wskaźniki finansowe. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Grupa nie otrzymała zastrzeżeń od instytucji finansowych w zakresie raportowanych kowenantów.

Standardowymi wskaźnikami finansowymi stosowanymi przez podmioty finansujące do oceny zadłużenia Grupy Kapitałowej są:

- wskaźnik LTV („Loan to Value”) – pokazujący proporcję zadłużenia netto (po pomniejszeniu o środki pieniężne) do wartości godziwej projektu inwestycyjnego, na realizację którego zadłużenie zostało zaciągnięte. Standardowo, zgodnie z podpisanymi umowami poziom LTV nie powinien przekraczać 60%-70%. Grupa spełnia te wskaźniki we wszystkich finansowaniach, a w ujęciu skonsolidowanym wskaźnik LTV kształtuje się na 31 grudnia 2024 r. na poziomie: 49,4% (oraz 50,6% na 31 grudnia 2023 r.).

ZADŁUŻENIE LTV (W TYS. ZŁ)	31.12.2024	31.12.2023
Kredyty, pożyczki obligacje	1 939 327	1 687 012
Środki pieniężne	127 558	153 629
Zadłużenie netto	1 811 769	1 533 383
Wartość godziwa inwestycji/ nieruchomości	3 667 500	3 030 046
LTV	49,4%	50,6%

- wskaźnik DSCR („Debt service coverage ratio”) – pokazujący zdolność projektu do obsługi finansowania, wskaźniki kalkulowane są w różny sposób w poszczególnych finansowaniach Grupy, generalnie porównując generowane przychody z najmu netto (po pomniejszeniu o koszty operacyjne) z obsługą zadłużenia. Typowo wskaźnik powinien przekraczać poziom 1,20-1,30.

Usztywnienie stopy procentowej obsługiwanych finansowań (jak przedstawiono powyżej), stosowany mechanizm indeksacji cenowej czynszów najmu stanowią w ocenie Zarządu Jednostki Dominującej o bezpieczeństwie kształtowania się tego wskaźnika również w przyszłości.

Grupa uzyskuje znaczące przepływy na poziomie spółek celowych będących właścicielami projektów, które generują w ramach Grupy przepływy z długoterminowego wynajmu powierzchni komercyjnych w obiektach których są właścicielami.

Strategia oraz model biznesowy Grupy został dostosowany do specyfiki prowadzonej działalności, w tym zarządzania oraz obsługi finansowań. Finansowania długoterminowe inwestycyjne na poziomie spółek celowych stanowią ponad 90% finansowań w strukturze finansowania Grupy. Finansowania są obsługiwane w oparciu o przepływy generowane przez daną spółkę / projekt zgodnie z amortyzacją przyjętą w danej umowie kredytowej tj. harmonogramem spłaty kredytów inwestycyjnych.

Podstawą generowanych przez projekty przepływów finansowych są długoterminowe umowy najmu z silnymi podmiotami z segmentu handlowego, biurowego oraz magazynowego. Gwarantuje to odpowiedni poziom dywersyfikacji przepływów.

Model finansowania inwestycji podzielony dodatkowo jest etapy:

1. kredyt budowlany, w ramach którego realizowana jest inwestycja. Kredyty pozyskiwane są na okres realizacji inwestycji tj. ok. 2 lata z opcją automatycznej konwersji w kredyt inwestycyjny długoterminowy 5-15 letni;
2. kredyt na obsługę VAT- udzielony na realizację płatności w części VAT – spłacane są ze zwrotów środków z urzędu skarbowego;
3. kredyt długoterminowy inwestycyjny – który powstaje po konwersji kredytu budowlanego na kredyt długoterminowy inwestycyjny. Kredyty inwestycyjne są zabezpieczone na poszczególnych spółkach celowych i ich aktywach, z pełną obsługą finansowania z przepływów generowanych z długoterminowych umów najmu.

Każde finansowanie jest oparte indywidualnie na danej spółce celowej i jest niezależnie zabezpieczone oraz monitorowane przez spółkę oraz banki, zgodnie z przyjętym modelem, co ogranicza ryzyka związane z zarządzaniem i obsługą finansowania.

Finansowania na poziomie jednostkowym spółki dominującej DL Invest Group PM S.A służy zabezpieczeniu płynności realizowanych inwestycji, w tym obsługi kontraktów generalnego wykonawstwa.

Grupa posiada wartość majątku przekraczającą kwotę 3,9 mld zł, w tym wartość nieruchomości wycenionych wg wartości godziwej na kwotę łączną ponad 3,6 mld zł. Składniki tego majątku mogą stanowić przedmiot sprzedaży w przypadku ujemnych przepływów finansowych.

Ryzyko rynkowe polega na tym, że zmiany cen rynkowych, takich jak kursy walutowe, stopy procentowe, ceny instrumentów kapitałowych będą wpływać na wyniki Spółki lub na wartość posiadanych instrumentów finansowych. Celem zarządzania ryzykiem rynkowym jest utrzymanie i kontrolowanie stopnia narażenia Spółki na ryzyko rynkowe w granicach przyjętych parametrów, przy jednoczesnym dążeniu do optymalizacji stopy zwrotu z inwestycji.

Grupa jest narażona na ryzyko zmienności przepływów pieniężnych powodowanych przez stopy procentowe, związane z aktywami i zobowiązaniami o zmiennych sto-



pach procentowych, oraz na ryzyko zmienności wartości godziwej wynikające z aktywów i zobowiązań o stałych stopach procentowych. Spółka minimalizuje ryzyko stopy procentowej poprzez odpowiednie ukształtowanie struktury aktywów i pasywów o zmiennej i stałej stopie procentowej.

Ryzyko kursowe związane jest ze zmianą kursów walut. Zgodnie z polityką Grupy, Spółki celowe Grupy zaciągają kredyty w walucie, w jakiej generowany jest przychód z tytułu najmu powierzchni. Grupa analizuje ryzyko walutowe i podejmuje działania mające na celu eliminację ryzyka walutowego poprzez tzw. naturalny hedging tzn. część realizowanych przychodów w walucie obcej odpowiada potrzebom obsługi długu w walucie obcej. Dzieje się tak z uwagi na fakt, iż umowy z najemcami danego projektu wyrażane są również w walucie pozyskanego finansowania dla Spółki celowej. Uzyskane w ten sposób płatności od najemców przeznaczone są na spłatę wspomnianych kredytów. Takie powiązanie finansowania ze źródłami przychodów znacząco ogranicza ryzyko kursowe (hedging naturalny).

14. PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY

Przychody ze sprzedaży Grupy w roku 2024 oraz 2023 dotyczyły wyłącznie sprzedaży krajowej.

PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY ZA 2024 ROK (W TYS. ZŁ)					
Segment	Usługi najmu	Usługi zarządzania nieruchomościami (service charge)	Media	Pozostała sprzedaż	Razem
Parki handlowe	26 793	2 279	9 199	154	38 424
Mixed-use (biura)	46 796	11 260	11 638	1 773	71 467
Logistyka	89 824	21 239	38 158	535	149 755
Pozostałe / Holding	44	0	0	2 490	2 533
SUMA	163 457	34 778	58 994	4 952	262 180

PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY ZA 2023 ROK (W TYS. ZŁ)					
Segment	Usługi najmu	Usługi zarządzania nieruchomościami (service charge)	Media	Pozostała sprzedaż	Razem
Parki handlowe	22 889	2 041	8 839	116	33 885
Mixed-use (biura)	38 814	10 383	10 228	1 929	61 353
Logistyka	47 305	12 482	9 617	1 822	71 226
Pozostałe / Holding	0	79	0	5 346	5 425
SUMA	109 007	24 985	28 684	9 213	171 889

Przychody tytułu najmu stanowią istotną część źródeł dochodów Grupy. Współpraca z klientami Grupy opiera się na solidnych fundamentach, takich jak zaufanie, doświadczenie oraz długoterminowe relacje biznesowe.

Kluczowym czynnikiem sukcesu jest reputacja firmy jako wiarygodnego partnera, który dostarcza wysokiej jakości powierzchnie magazynowe oraz usługi zarządzania zgodnie z oczekiwaniami klientów. Dzięki owocnej współpracy z klientami, Grupa ma możliwość realizowania kolejnych projektów z dotychczasowymi klientami w kolejnych lokalizacjach lub w ramach rozbudowy istniejących obiektów. Ten wzorzec kontynuacji współpracy jest owo- cem nie tylko doskonałej jakości oferowanych usług, ale także profesjonalnego podejścia do obsługi klienta oraz elastyczności w dostosowywaniu się do zmieniających się potrzeb rynku. Wyniki finansowe Grupy z tytułu najmu od takich klientów są stabilne i przewidywalne. Długo- terminowe umowy oraz regularne projekty zapewniają pewność dochodów oraz umożliwiają Grupie planowanie dalszego rozwoju i inwestycji. Dodatkowo, pozytywne relacje z klientami otwierają nowe możliwości biznesowe i zwiększają prestiż firmy na rynku globalnym. Warto podkreślić, że dla Grupy kluczowym elementem utrzy- mania tych relacji jest ciągłe doskonalenie oferowanych usług oraz dbałość o wysoki standard obsługi klienta.

Do głównych klientów Grupy należą takie podmioty jak: DHL, Valeo, Still, Inpost, Saar Gummi, Hutchinson, Gefco, FM Logistic, Stokrotka, Dr. Max, Biedronka, Rossmann, Kaufland, Pepco, Asseco, Ista, Bank Gospodarstwa Krajo- wego, Inditex i inne.

Przychody Grupy z tytułu usług najmu uwzględniają okresy bezczynszowe pojawiające się na początku trwania umów najmu. Standardem rynkowym przyjętym przez Grupę jest przyznawanie okresów zwolnień czynszowych dla najemców, których okres jest uzależniony od długości trwania umowy najmu.



PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY ZA 2024 ROK WG SPÓŁEK (W TYS. ZŁ)						
Spółka	Segment	Usługi najmu	Usługi zarządzania nieruchomościami (service charge)	Media	Pozostała sprzedaż	Razem
DL INVEST GROUP PM S.A.	Holding	44	0	0	2 490	2 533
DL INVEST GROUP SP. Z O.O.	Handel	2 421	255	537	10	3 224
DL INVEST GROUP III SP. Z O.O.	Handel	2 554	175	905	3	3 638
DL INVEST GROUP IV SP. Z O.O.	Handel	1 990	145	832	0	2 967
DL INVEST GROUP V SP. Z O.O.	Handel	3 218	185	1 322	0	4 725
DL INVEST GROUP VI SP. Z O.O.	Biura	5 013	882	1 512	29	7 436
DL INVEST GROUP VII SP. Z O.O.	Handel	202	100	57	135	494
DL INVEST GROUP IX SP. Z O.O.	Handel	3 330	257	1 083	0	4 670
DL INVEST GROUP X SP. Z O.O.	Logistyka	7 573	2 115	7 152	83	16 922
DL INVEST GROUP XI SP. Z O.O.	Handel	3 949	358	1 200	0	5 507
DL INVEST GROUP XII SP. Z O.O.	Handel	1 730	221	562	0	2 513
DL INVEST GROUP XIV SP. Z O.O.	Biura	3 550	331	909	2	4 792
DL INVEST GROUP XVI SP. Z O.O.	Handel	2 704	217	936	6	3 863
DL INVEST GROUP XVII SP. Z O.O.	Handel	204	6	136	0	346
DL INVEST GROUP XVIII SP. Z O.O.	Handel	338	20	245	0	604
DL INVEST GROUP XIX SP. Z O.O.	Handel	2 448	177	891	0	3 516
DL INVEST GROUP XX SP. Z O.O.	Logistyka	4 961	0	76	0	5 038
DL INVEST GROUP XXI SP. Z O.O.	Biura	11 007	1 963	2 204	264	15 437
DL INVEST GROUP XXII SP. Z O.O.	Logistyka	7 099	400	887	0	8 386
DL INVEST GROUP XXIII SP. Z O.O.	Logistyka	1 759	857	253	137	3 006
PSARY-INVEST SP. Z O.O.	Logistyka	19 946	3 602	6 392	1	29 942
PSARY-INVEST II SP. Z O.O.	Logistyka	15 161	4 817	11 033	98	31 108
APISS-INVEST SP. Z O.O.	Biura	1 416	207	0	485	2 108
DL INVEST GROUP XXVI SP. Z O.O.	Logistyka	3 279	1 288	1 045	0	5 611
DL INVEST GROUP XXVII SP. Z O.O.	Handel	1 704	162	494	0	2 359
DL INVEST GROUP XXVIII SP. Z O.O.	Biura	4 561	1 030	1 473	0	7 064
DL INVEST GROUP XXX SP. Z O.O.	Biura	6 884	1 442	2 174	908	11 408
DL INVEST GROUP XXXIII SP. Z O.O.	Biura	6 154	1 861	1 598	66	9 679
DL INVEST GROUP XXXIV SP. Z O.O.	Logistyka	2 311	1 013	326	0	3 651
DL INVEST GROUP XXXVI SP. Z O.O.	Logistyka	7 195	1 666	3 335	15	12 210
DL INVEST GROUP XXXVII SP. Z O.O.	Biura	8 094	3 544	1 768	8	13 414
DL INVEST GROUP XXXIX Sp. z o.o.	Logistyka	1 591	841	436	0	2 868
DL INVEST GROUP XL Sp. z o.o.	Logistyka	2 080	973	666	0	3 719
DL INVEST GROUP XLI Sp. z o.o.	Logistyka	3 335	946	580	0	4 860
DL INVEST GROUP XLIII Sp. z o.o.	Logistyka	4 187	808	1 333	32	6 361
DL INVEST GROUP XLV Sp. z o.o.	Logistyka	4 309	1 239	1 681	148	7 376
DL INVEST GROUP XLVII Sp. z o.o.	Biura	119	0	0	10	129
DL INVEST GROUP LIX Sp. z o.o.	Logistyka	1 110	80	722	16	1 928
DL INVEST GROUP L Sp. z o.o.	Logistyka	3 327	479	1 756	0	5 563
DL INVEST GROUP LV Sp. z o.o.	Logistyka	601	116	485	5	1 207
Pozostałe Spółki	Pozostałe	0	0	0	0	0
	SUMA	163 457	34 778	58 994	4 952	262 180

15. POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE (W TYS. ZŁ)	za okres 01.01.2024 - 31.12.2024	za okres 01.01.2023 - 31.12.2023
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej *	201 042	163 051
Pozostałe przychody operacyjne	15 992	16 209
Zysk (strata) ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	0	1 493
Inne, w tym:	15 992	14 715
Wykonawstwo zastępcze	1 283	3 488
Zysk z transakcji nabycia udziałów od kapitału mniejszości (asset deal)	6 778	0
Dodatkowe prace budowlane	2 150	0
Umorzenia pożyczek	0	3 300
Prace dodatkowe dla najemcy	0	1 608
Pozostałe	4 617	1 307
Razem	217 033	179 259

* Istotne zyski z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej wynikają z różnicy pomiędzy zoptymalizowanymi przez Grupę kosztami na wszystkich etapach procesu inwestycyjnego (od zakupu gruntu, projektowania i budowy nieruchomości, po jej komercjalizację i zarządzanie, które realizowane są przy maksymalnym zaangażowaniu środków własnych Grupy, bez udziału pośredników), a wartością godziwą nieruchomości inwestycyjnych, która szacowana jest na koniec danego okresu sprawozdawczego przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego, zwykle przy zastosowaniu podejścia dochodowego, na podstawie zdolności obiektów do generowania stałych dochodów w przyszłości.

W 2024 roku Grupa osiągnęła dodatnie wyniki z tytułu przeszacowań na istniejących oraz na nowych projektach głównie z powodu realizacji nowych projektów oraz akwizycji, a także przez zwiększenie przychodów z najmu z tytułu automatycznej indeksacji stawek wynikającej ze wzrostu wskaźników waloryzacji cen towarów i usług publikowany przez Eurostat i GUS. Na rozpoznany wynik w 2024r. wpłynęła głównie efektywna realizacja nowych obiektów logistycznych w lokalizacjach Psary, Teresin i Belchatów oraz akwizycje nowych projektów.

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE (W TYS. ZŁ)	za okres 01.01.2024 - 31.12.2024	za okres 01.01.2023 - 31.12.2023
Inne koszty operacyjne, w tym:	20 212	17 838
Odpis aktualizujący należności	2 857	2 300
Koszty spraw spornych i naliczone kary umowne, zawarte porozumienia	847	517
Koszty związane z relokacją najemcy	1 231	1 931
Umorzenie pożyczek	0	1 550
Utworzenie innych odpisów i rezerw	7 363	0
Wykonawstwo zastępcze	1 306	0
Razem	20 212	17 838

16. PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE

PRZYCHODY FINANSOWE (W TYS. ZŁ)		
Wyszczególnienie	Za okres 01.01.2024 - 31.12.2024	Za okres 01.01.2023 - 31.12.2023
Odsetki (w tym IRS zrealizowane)*	15 771	12 015
Przychód z tyt. wyceny instrumentów finansowych (IRS)	734	19 884
Aktualizacja wartości inwestycji	0	72
Różnice kursowe dodatnie i inne	23 392	65 820
Razem	39 896	97 791

* W 2024 spółka zrealizowała przychody z tytułu instrumentów pochodnych IRS/CAP w wysokości 13.546 tys. zł (w 2023 w kwocie 11.502 tys. zł)

KOSZTY FINANSOWE (W TYS. ZŁ)		
Wyszczególnienie	Za okres 01.01.2024- 31.12.2024	Za okres 01.01.2023- 31.12.2023
Odsetki*	118 328	95 800
Koszt z tyt. wyceny instrumentów finansowych (IRS)	9 716	6 547
Prowizje i opłaty	23 214	19 592
Różnice kursowe ujemne i inne	2 025	4 535
Razem	153 284	126 474
*Koszt odsetek:	118 328	95 800
- odsetki od kredytów i pożyczek zrealizowane	98 325	82 981
- odsetki od kredytów i pożyczek naliczone	9 821	7 362
- odsetki od obligacji zrealizowane	8 288	4 276
- odsetki od obligacji naliczone	577	472
- koszt dot. realizacji IRS	422	467
- inne koszty odsetkowe (budżetowe, handlowe)	894	242

Grupa zabezpiecza kredyty na wypadek zmiany stopy procentowej instrumentami CAP oraz IRS. Przychody i koszty z tytułu realizacji i wyceny instrumentów pochodnych wykazane zostały w osobnych liniach przychodów i kosztów finansowych. Wynik na odsetkach skorygowany o transakcje IRS wyniósł w 2024 roku 105.204 tys. zł (84.765 tys. zł w 2023). W 2024 roku Grupa zrealizowała przychody finansowe z tytułu realizacji instrumentów pochodnych IRS w wysokości 13.546 tys. zł oraz koszty finansowe w kwocie 422 tys. zł.



PRZYCHODY FINANSOWE - ODSETKI ZA 2024 ROK (W TYS. ZŁ)					
Lp.	Rodzaj aktywów	Przychody z odsetek w danym roku obrotowym			
		Odsetki naliczone i zrealizowane	Odsetki naliczone lecz niezrealizowane		
			do 3 miesięcy	od 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy
1	Udzielone pożyczki	0	0	0	740
	-w tym odsetki od aktywów objętych odpisem aktualizującym	0	0	0	0
2	Środki pieniężne	1 484	0	0	0
	-w tym odsetki od aktywów objętych odpisem aktualizującym	0	0	0	0
3	Inne aktywa	13 546	0	0	0
	-w tym odsetki od aktywów objętych odpisem aktualizującym	0	0	0	0
RAZEM		15 030	0	0	740

PRZYCHODY FINANSOWE - ODSETKI ZA 2023 ROK (W TYS. ZŁ)					
Lp.	Rodzaj aktywów	Przychody z odsetek w danym roku obrotowym			
		Odsetki naliczone i zrealizowane	Odsetki naliczone lecz niezrealizowane		
			do 3 miesięcy	od 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy
1	Udzielone pożyczki	0	0	0	445
	-w tym odsetki od aktywów objętych odpisem aktualizującym	0	0	0	0
2	Środki pieniężne	67	0	0	0
	-w tym odsetki od aktywów objętych odpisem aktualizującym	0	0	0	0
3	Inne aktywa	11 502	0	0	0
	-w tym odsetki od aktywów objętych odpisem aktualizującym	0	0	0	0
RAZEM		11 569	0	0	445

KOSZTY FINANSOWE Z TYTUŁU ODSETEK ZA 2024 ROK (W TYS. ZŁ)					
Lp.	Rodzaj zobowiązania	Koszty z tytułu odsetek w danym roku obrotowym			
		Odsetki naliczone i zapłacone	Odsetki naliczone lecz niezapłacone		
			do 3 miesięcy	od 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy
1	Zobowiązania przeznaczone do obrotu	422			
2	Pozostałe zobowiązania, w tym:	107 508	10 398	0	0
a	kredyty i pożyczki	98 325	9 821	0	0
b	dłużne papiery wartościowe	8 288	577	0	0
c	inne zobowiązania	894	0	0	0
3	Inne pasywa	0	0	0	0
RAZEM		107 930	10 398	0	0

KOSZTY FINANSOWE Z TYTUŁU ODSETEK ZA 2023 ROK (W TYS. ZŁ)					
Lp.	Rodzaj zobowiązania	Koszty z tytułu odsetek w danym roku obrotowym			
		Odsetki naliczone i zapłacone	Odsetki naliczone lecz niezapłacone		
			do 3 miesięcy	od 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy
1	Zobowiązania przeznaczone do obrotu	467			
2	Pozostałe zobowiązania, w tym:	87 498	7 834	0	0
a	kredyty i pożyczki	82 981	7 362	0	0
b	dłużne papiery wartościowe	4 276	472	0	0
c	inne zobowiązania	241	0	0	0
3	Inne pasywa	0	0	0	0
RAZEM		87 966	7 834	0	0

17. PODATEK DOCHODOWY

Uzgodnienie podatku dochodowego w podziale na podatek bieżący i odroczony:

PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT (W TYS. ZŁ)		
	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
Podatek dochodowy bieżący		
Podatek dochodowy za rok bieżący (przed korektami)	9 785	8 011
Ujęcie korekty CIT z Psary II i SPV dot. 2022 roku	0	(2 439)
Pozostałe korekty	0	182
Podatek dochodowy za rok bieżący	9 785	5 754
Podatek odroczony		
Powstanie / odwrócenie różnic przejściowych	46 746	39 003
Ujęcie strat podatkowych do wykorzystania w przyszłych okresach	0	0
Podatek dochodowy wykazany w sprawozdaniu z zysków lub strat	56 531	44 757

Uzgodnienie efektywnej stopy podatkowej za 2024 oraz 2023 rok:

EFEKTYWNA STOPA PODATKOWA (W TYS. ZŁ)				
w tysiącach złotych	01.01.2024- 31.12.2024	01.01.2024- 31.12.2024	01.01.2023- 31.12.2023	01.01.2023- 31.12.2023
Zysk/ (strata) przed opodatkowaniem	100,0%	226 932	100,0%	232 830
Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową	19,0%	43 117	19,0%	44 238
Wpływ kosztów trwałych niestanowiących kosztów uzyskania przychodów, podatek komercyjny i minimalny	0,8%	1 910	1,8%	4 120
Wpływ pozostałych (w tym różnice przejściowe oraz straty podatkowe, od których nie są rozpoznawane aktywa z tyt. podatku odroczonego)	5,1%	11 504	-1,5%	-3 600
	24,9%	56 531	19,2%	44 758

Grupa Kapitałowa nie jest podatnikiem podatku dochodowego w rozumieniu ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych. Główne pozycje różniące podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego brutto są następujące:

ROZLICZENIE RÓŻNICY POMIĘDZY PODSTAWĄ OPODATKOWANIA PODATKIEM DOCHODOWYM A WYNIKIEM FINANSOWYM BRUTTO (W TYS. ZŁ)		
	2024	2023
Zysk (strata) brutto	226 932	232 830
Dochody niepodlegające opodatkowaniu (głównie: dodatnie różnice kursowe, wycena nieruchomości i dodatnia wycena pochodnych)	-231 746	-409 623
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (głównie: ujemne różnice kursowe, ujemna wycena pochodnych, koszty finansowania dłużnego ponad limit)	56 316	218 959
Pozostałe zwiększenia / zmniejszenia	0	0
Inne	0	0
Podstawa opodatkowania	51 502	42 166
Podatek dochodowy bieżący (bez korekt CIT lat ubiegłych)	9 785	8 011



AKTYWA I REZERWY Z TYTUŁU ODROZCZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO

(W TYS. ZŁ)	Aktywa		Rezerwy		Wartość netto	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Nieruchomości inwestycyjne	0	0	281 110	235 075	-281 110	-235 075
Rozpoznanie przychodów z tytułu wakacji czynszowych	0	0	0	1 084	0	-1 084
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	10 409	8 348	0	0	10 409	8 348
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	1 385	670	0	0	1 385	670
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych (naliczone odsetki i wycena)	114	90	11 910	5 289	-11 796	-5 199
Aktywa finansowe wyceniane metodą zamortyzowanego kosztu / wycena pochodnych	0	0	896	3 498	-896	-3 498
Pozostałe (rezerwy, niewypłacone wynagrodzenia i ZUS)	413	486	0	0	413	486
Aktywa / rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12 321	9 594	293 915	244 946	-281 594	-235 352

18. SKŁADNIKI AKTYWÓW LUB PASYWÓW WYKAZYWANE W WIĘCEJ NIŻ JEDNEJ POZYCJI BILANSU

Poza rozliczeniami międzyokresowymi wykazanymi w nocie nr 4 oraz 9 powyżej oraz zobowiązaniami z tyt. kredytów i pożyczek oraz obligacji wykazanymi w nocie nr 12 - nie wystąpiły.

19. JEDNOSTKI OBJĘTE KONSOLIDACJĄ

Wykaz jednostek zależnych objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym wraz ze strukturą udziałową zawarto w załączniku z Wprowadzeniem do skonsolidowanego sprawozdania finansowego w tabeli zaprezentowanej w pkt. 6.

20. ZABEZPIECZENIA NA MAJĄTKU

Spółki wchodzące w skład Grupy dokonują zabezpieczenia na własnym majątku oraz na udziałach będących w posiadaniu jednostki dominującej pod zabezpieczenie zobowiązań z tytułu kredytów oraz obligacji. Na dzień 31.12.2024 roku majątek Grupy zabezpieczał zobowiązania finansowe, które zostały przedstawione w tabelach w nocie 12, gdzie wskazano również rodzaj udzielonego zabezpieczenia.

21. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

Z punktu widzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej DL Invest Group PM S.A. sporządzonego za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku nie występują zobowiązania warunkowe mogące się pojawić z tytułu udzielonych poręczeń czy gwarancji udzielanych podmiotom zewnętrznym. W ramach Grupy udzielane są tego typu zabezpieczenia w szczególności w ramach zabezpieczenia kredytów budowlanych na wypadek przekroczenia budżetów budowlanych. Jednakże z uwagi, iż DL Invest Group PM S.A. jest generalnym wykonawcą, Grupa posiada pełną kontrolę na budżetami. W związku z powyższym ziszczenie się warunku zawieszającego jest znikome.

22. KURSY WALUTOWE

Transakcje wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu kursu obowiązującego w dniu zawarcia transakcji.

Na dzień bilansowy aktywa i zobowiązania pieniężne wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu odpowiednio obowiązującego na koniec okresu sprawozdawczego średniego kursu ustalonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski. Powstałe z przeliczenia różnice kursowe ujmowane są odpowiednio w pozycji przychodów (kosztów) finansowych lub, w przypadkach określonych zasadami (polityką) rachunkowości - kapitalizowane w wartości aktywów.

Waluta	31 grudnia 2024 r.	31 grudnia 2023 r.
EUR	4,2730	4,3480

23. PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE

Średnie zatrudnienie w 2024 r. kształtowało się na poziomie 81 osób (w 2023 r. na poziomie 78 osób).

Koszty świadczeń pracowniczych Grupy Kapitałowej przedstawiały się następująco:

(w tys. zł)	Za okres	Za okres
	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
Wynagrodzenia	11 720	8 445
Koszty ubezpieczeń społecznych	1 990	1 550
Koszty szkoleń	111	-
Pozostałe koszty świadczeń pracowniczych	226	51
Razem	14 047	10 046

Pracownicy są uprawnieni tylko do krótkoterminowych świadczeń z tytułu umów o pracę. Świadczenia po okresie zatrudnienia dotyczące odpraw emerytalnych wynikające z przepisów Kodeksu Pracy nie są istotne z punktu widzenia sprawozdania finansowego. Grupa nie tworzy rezerw na świadczenia emerytalno-rentowe z uwagi na ich nieistotność. Natomiast tworzona jest rezerwa na niewykorzystane urlopy pracowników.





24. WYNAGRODZENIA WYPŁACONE LUB NALEŻNE OSOBOM WCHODZĄCYM W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH. ZOBOWIĄZANIA WYNIKAJĄCE Z EMERYTUR I PODOBNYCH ŚWIADCZEŃ DLA BYŁYCH CZŁONKÓW TYCH ORGANÓW

Osoby zarządzające Grupą Kapitałową pobierają wynagrodzenie w Jednostce Dominującej tj. DL Invest Group PM S.A.

Wyszczególnienie (w tys. zł)	Za okres	
	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
Zarząd Spółki	1 223	1 031
Rada Nadzorcza	953	185

Na dzień 31.12.2024 Grupa nie posiada zaliczek, kredytów, pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących Spółki Dominującej.

25. TRANSAKCJE Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI

Transakcje z jednostkami powiązanymi zawierane są na zasadach rynkowych.

Spółki z Grupy DL Invest Group PM S.A. na dzień 31 grudnia 2024 wykazują następujące salda z jednostkami powiązanymi:

- pożyczki otrzymane w łącznej kwocie 27.838 tys. zł z DL Invest Group S.A.,
- pozostałe zobowiązania długoterminowe od jednostek powiązanych w łącznej kwocie 333 tys. zł,
- pożyczkę udzieloną w kwocie 61 tys. zł do DL Invest Group Venture Capital Sp. z o.o.,
- pożyczkę udzieloną w kwocie 9 tys. zł do DL Invest Group Venture Capital AB Sp. z o.o.,
- pożyczkę udzieloną w kwocie 10 tys. zł do DL Invest Group Venture Capital II Sp. z o.o.

Od pożyczek udzielonych do jednostek powiązanych Grupa zrealizowała w 2024 roku ok. 740 tys. zł przychodów z odsetek oraz ok. 849 tys. zł kosztów z odsetek od pożyczek otrzymanych od jednostek powiązanych.

26. WYNAGRODZENIE FIRMY AUDYTORSKIEJ

Jednostkowe oraz skonsolidowane sprawozdanie finansowe Jednostki Dominującej za rok zakończony 31 grudnia 2024 oraz 31 grudnia 2023 było badane przez firmę audytorską Grant Thornton Polska Prosta spółka akcyjna (dawniej: Grant Thornton Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa).

Ponadto sprawozdania finansowe wybranych jednostek zależnych od Jednostki Dominującej badane były za 2024 i 2023 rok przez firmę audytorską Moore Polska Audyt Sp. z o.o.:

- Psary Invest II Sp. z o.o.
- DL Invest Group XXI Sp. z o. o.
- Global Invest II Sp. z o.o. za rok 2023 (za 2024 w trakcie)
- Psary Invest Sp. z o.o. za rok 2023 (za 2024 w trakcie)

WYNAGRODZENIE AUDYTORA		
Wyszczególnienie (w tys. zł)	Za okres	
	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
Badanie sprawozdań finansowych Jednostki Dominującej (Grant Thornton)	206	193
Badanie sprawozdań finansowych jednostek zależnych (Moore Polska Audyt)	119	86
Inne usługi atestacyjne	28	26

27. UMOWY ZAWARTE PRZEZ SPÓŁKI GRUPY NIEUWZGLĘDNIONE W BILANSIE

Grupa nie zawierała żadnych umów, których skutki powinny być uwzględnione w bilansie, a nie zostały uwzględnione w bieżącym sprawozdaniu finansowym. Spółki Grupy nie posiadają również jednostek, których byłyby współnikiem ponoszącym nieograniczoną odpowiedzialność majątkową.

28. INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH LUB BŁĘDACH DOTYCZĄCYCH LAT UBIEGŁYCH UJĘTYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM ROKU OBROTOWEGO

Nie wystąpiły znaczące błędy lub zdarzenia dotyczące lat ubiegłych, ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym roku obrotowego (z uwagi na brak ich wcześniejszego nieuwzględnienia).

29. INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH, JAKIE NASTĄPIŁY PO DNIU BILANSOWYM, A NIE UWZGLĘDNIONYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM

Po dniu bilansowym Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki Dominującej DL Invest Group PM S.A. podjęło w dniu 4 kwietnia 2025 roku uchwałę o podwyższeniu kapitału Spółki Dominującej o kwotę 86 mln zł przez jedynego akcjonariusza Spółki Dominującej tj. DL Invest Group S.A. Pozyskane środki przeznaczone są na realizację nowych projektów przez Grupę.

W lutym 2025 roku Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie podjął uchwały o wprowadzeniu do obrotu 7 serii obligacji wyemitowanych przez DL Invest Group PM S.A. (Jednostka Dominująca) tj. obligacji serii: K, L, M, P oraz H, N, O. Pierwszy dzień notowań obligacji na ASO Catalyst miał miejsce 18 marca 2025 roku.

Do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego za rok obrotowy nie wystąpiły inne istotne zdarzenia, które powinny zostać ujęte w niniejszym sprawozdaniu finansowym, a nie zostałyby w nim uwzględnione.

30. ZMIANY ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI W ROKU OBROTOWYM

Grupa nie dokonywała zmian zasad (polityki) rachunkowości w roku obrotowym.

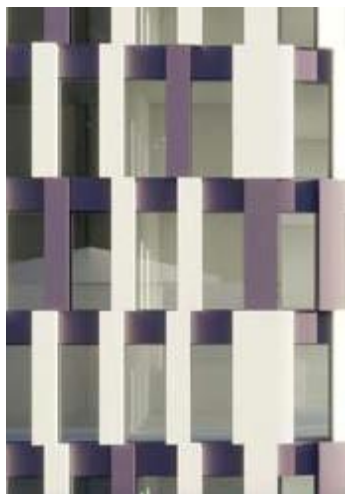
Dane przedstawione w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2024 oraz za 2023 rok są porównywalne.

31. WYJAŚNIENIE ISTOTNYCH RÓŻNIC POMIĘDZY PROGNOZOWANYMI ZOBOWIĄZANAMI FINANSOWYMI A ZOBOWIĄZANAMI FINANSOWYMI WYNIKAJĄCYMI Z KSIĄG RACHUNKOWYCH NA DZIEŃ 31.12.2024

Zgodnie z wymogami art. 35 ust. 1b Ustawy o obligacjach poniżej przedstawiono kształtowanie się skonsolidowanych zobowiązań finansowych Grupy Kapitałowej DL Invest Group PM S.A. na dzień 31 grudnia 2024 roku wraz z porównaniem do opublikowanych prognoz przez Spółkę Dominującą jako emitenta obligacji i wyjaśnieniem istotnych różnic.

PROGNOZA I STAN WG KSIĄG RACHUNKOWYCH SKONSOLIDOWANYCH ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH GRUPY DL INVEST GROUP PM S.A. (W TYS. ZŁ)						
Nazwa	Prognoza na 31.12.2024	Prognozowany udział w sumie pasywów (w %)	Stan na 31.12.2024 wg ksiąg rachunkowych	Udział w sumie pasywów wg ksiąg rachunkowych (w %)	Różnica: stan wg ksiąg a prognoza	Różnica w udziale: stan wg ksiąg a prognoza (w p.p.)
Kredyty bankowe	1 676 446	47,1%	1 812 499	45,9%	136 053	1,2 p.p.
Pożyczki	39 289	1,1%	28 171	0,7%	-11 118	0,4 p.p.
Obligacje	174 171	4,9%	98 657	2,5%	-75 514	2,4 p.p.
Leasing	28 770	0,8%	803	0,0%	-27 967	0,8 p.p.
Pozostałe zobowiązania finansowe	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0 p.p.
Łącznie	1 918 676	53,9%	1 940 130	49,1%	21 454	4,8 p.p.





Na koniec 2024 roku:

- Kredyty bankowe kształtowały się na poziomie wyższym do prognozowanego o 136,1 mln zł. Wzrost wynika ze zrealizowania większej liczby inwestycji względem planowanych na rok 2024, które były finansowane kredytem bankowym.
- Otrzymane pożyczki kształtowały się na poziomie niższym od prognozowanego o 11,1 mln zł, z uwagi na większe wykorzystanie kredytów bankowych w 2024 roku przez Grupę.
- Zobowiązania z tyt. wyemitowanych obligacji były niższe od prognozowanych o ok. 75,5 mln zł. Jednostka Dominująca prognozowała na 2024 rok dodatkową emisję obligacji do podmiotów instytucjonalnych, natomiast zrealizowała kilka emisji obligacji o mniejszych wartościach do podmiotów nieinstytucjonalnych.
- Zobowiązania z tyt. leasingu kształtowały się na poziomie niższym o ok. 28 mln zł względem poziomu prognozowanego z uwagi na uwzględnienie w prognozie praw wieczystego użytkowania gruntu jako leasingu zgodnie z MSSF, podczas gdy niniejsze sprawozdanie sporządzone zgodnie z polskimi zasadami rachunkowości nie wykazuje opisanych zobowiązań leasingowych z uwagi na stosowane odmienne kryteria.
- Wartość zobowiązań finansowych Grupy w wartościach nominalnych ogółem były na dzień 31.12.2024 zbliżone do poziomu prognozowanego (różnica 21,5 mln zł stanowi ok. 1,1% kwoty prognozowanej), natomiast ich udział w sumie pasywów był niższy od prognozowanego z uwagi na relatywnie wyższy wzrost sumy bilansowej.

Z uwagi na realizację nowych projektów, Grupa pozyskiwała finansowania w większym zakresie (niż prognozowany) poprzez kredyty bankowe. Pozyskane środki zostały przeznaczone na realizację nowych projektów z zakresu nieruchomości komercyjnych.

Wyjaśnienie istotnych różnic pomiędzy prognozowanymi jednostkowymi zobowiązaniami finansowymi a jednostkowymi zobowiązaniami finansowymi wynikającymi z ksiąg rachunkowych Spółki Dominującej na dzień 31.12.2024 zostało przedstawione w jednostkowym sprawozdaniu finansowym DL Invest Group PM S.A. za 2024 rok.

32. INNE ZNACZĄCE INFORMACJE

Wpływ konfliktu zbrojnego na Ukrainie na działalność Grupy.

Pod koniec lutego 2022 r. rozpoczęła się zbrojna agresja Rosji na Ukrainie. Konflikt na Ukrainie jest otwarty do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego i związane z nim wydarzenia mają wpływ na globalną niestabilność i zmienność gospodarczą, a jego skutki mogą wchodzić w interakcje i potęgować skutki obecnych warunków rynkowych. Wiele sektorów gospodarki mierzy się ze skutkami rosnących cen towarów i kosztów surowców. Wąskie gardła w łańcuchu dostaw nadal się utrzymują i są potęgowane przez niedobory siły roboczej. Niektóre sektory borykają się również z dużą rotacją personelu, niedoborami pracowników i wynikającymi z tego podwyżkami płac. Warunki te mogą zostać znacznie zaostrzone przez szersze skutki konfliktu na Ukrainie, zwiększające się presje inflacyjne, relatywnie wysokie poziomy stóp procentowych i osłabienie tempa globalnego wzrostu gospodarczego. Ekonomiczne skutki konfliktu mogą obejmować:

- Znaczące wzrosty i zmienność cen surowców, w tym ropy naftowej, gazu ziemnego i produktów od nich pochodnych,
- Zwiększoną niepewność gospodarczą na świecie co może znaleźć odzwierciedlenie w bardziej niestabilnych cenach aktywów oraz kursach wymiany walut,
- Rosnące koszty kredytu i premie za ryzyko oraz rosnąca inflacja i wyższe stopy procentowe.

Branża, w której funkcjonuje Grupa może być narażona w szczególności na:

- pogorszenie sytuacji gospodarczej i niepewność na rynku nieruchomości wpływające na czasowe zawieszenie/ wydłużenie rozpoczętych procesów inwestycyjnych,
- brak możliwości rozpoczęcia a co za tym idzie również ukończenia projektów zgodnie z ustalonym harmonogramem i / lub budżetem z powodu przestojów w działalności kontrahentów, niedoborów siły roboczej, zakłóceń łańcucha dostaw, przedłużenia terminów uzyskania pozwoleń i innych procedur administracyjnych,
- utrudniony dostęp do finansowania.

Z drugiej strony, zwiększone ryzyko prowadzenia działalności gospodarczej w Rosji i na Ukrainie może wpłynąć na:

- rynkową potrzebę dalszego skracania łańcuchów dostaw, zwiększenia stoków magazynowych oraz przeniesienia produkcji z terenów objętych konfliktem zbrojnym, skutkujące relokacją działalności w tym magazynów do Polski.
- przenoszeniem innej działalności biznesowej, w tym centrów usług wspólnych / centrów R&D itp. do Polski, skutkujący zwiększonym popytem na powierzchnie biurowe w Polsce.
- zwiększony popyt rynkowy wynikający z napływu do Polski kilku milionów uchodźców wojennych, skutkujący poprawą koniunktury w segmencie handlowym.

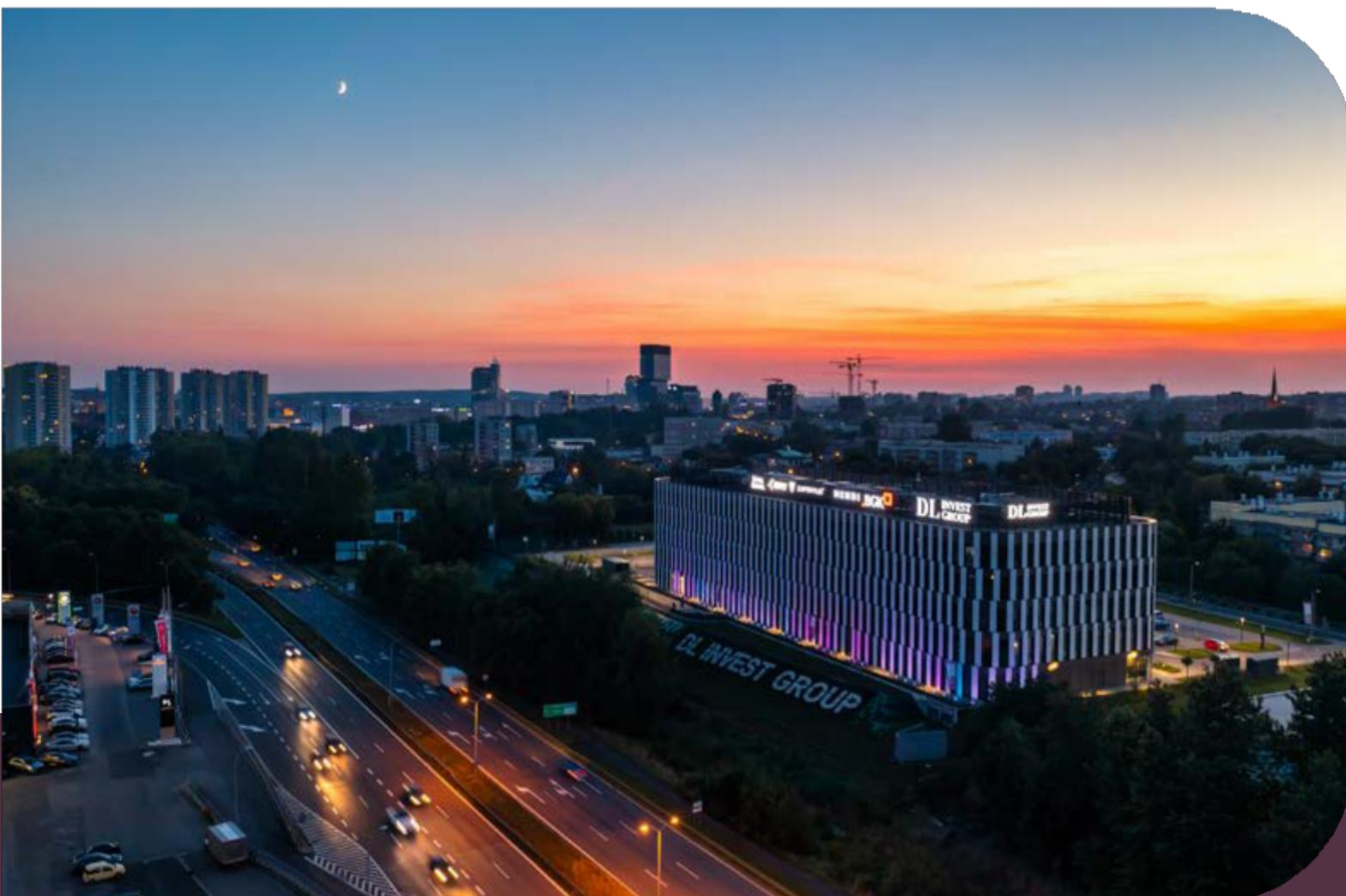
Działania wojenne na Ukrainie, poza silnym wpływem na otoczenie gospodarcze, nie mają na ten moment bezpośredniego negatywnego wpływu na Grupę. Spółki z Grupy nie współpracują i nie posiadają finansowania od podmiotów objętych sankcjami. Prowadzone roboty budowlane zabezpieczone są finansowaniem zewnętrznym a koszty budowy ustalone na bazie podpisanych umów z podwykonawcami. Grupa posiada szereg narzędzi mających na celu minimalizację wpływu tych zjawisk na działalność biznesową Grupy. Są to instrumenty zabezpieczające stopę procentową zawierane przy zaciąganiu finansowania oraz indeksacja wszystkich stawek czynszowych najmu wynajmowanych nieruchomości o wskaźniki inflacji GUS lub HICP, w zależności od waluty generowanych przychodów z najmu. Dodatkowo, Grupa stosuje naturalny hedging poprzez finansowanie projektów w walucie, w której pobierane są czynsze za wynajem nieruchomości. Grupa na bieżąco obserwuje sytuację w celu oceny jej wpływu na działalność i podejmuje odpowiednie działania dostosowawcze. Zarząd Spółki Dominującej, w chwili publikacji niniejszego sprawozdania finansowego nie odnotował zauważalnego wpływu wojny za wschodnią granicą Polski na działalność operacyjną Grupy Kapitałowej, która jest prowadzona na rynku polskim. Jednocześnie oszacowanie wpływu w dłuższym okresie jest na razie trudne.

W ocenie Zarządu Jednostki Dominującej nie istnieją inne znaczące informacje, które wymagają ujawnienia w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.





british polish
chamber of commerce



DL INVEST GROUP

ul. Wrocławska 54, 40-217 Katowice
tel.: +48 32 253 00 95

Kapitał zakładowy: 101.000.000,00 PLN

KRS: 0000434440

NIP: 6252381542

WWW.DLINVEST.PL

biuro@dlinvest.pl