



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI ORAZ GRUPY KAPITAŁOWEJ DL INVEST GROUP PM S.A.

sporządzone za półrocze zakończone 30 czerwca 2025 roku



Rok 2025 przyniósł kolejne zmiany na rynku nieruchomości komercyjnych, które po trudnym okresie zawirowań geopolitycznych oraz makroekonomicznych pozytywnie zweryfikowały nasze założenia strategii biznesowej na kolejne lata. Potwierdziliśmy tym samym stabilność i systematyczność rozwoju naszej Grupy. Konsekwentnie planujemy kolejne okresy wierząc, iż nowe wyzwania jeszcze bardziej wzmocnią naszą pozycję na rynku.



SPIS TREŚCI

1.	WSTĘP DO SPRAWOZDANIA.....	4
2.	PODSTAWOWE INFORMACJE O SPÓŁCE DOMINUJĄCEJ.....	6
3.	CHARAKTERYSTYKA DZIAŁALNOŚCI GRUPY.....	9
4.	KLUCZOWI PARTNERZY DL INVEST GROUP	32
5.	ZASADY ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU	33
6.	WYNIK DZIAŁALNOŚCI I SYTUACJA FINANSOWA.....	34
7.	INNE ISTOTNE INFORMACJE.....	36
8.	DL GREEN ENERGY	38
9.	STRATEGIA ESG.....	39
10.	OŚWIADCZENIE ZARZĄDU.....	40

01

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI ORAZ GRUPY KAPITAŁOWEJ

WSTĘP DO SPRAWOZDANIA



PODSTAWA PRAWNA

Podstawą do opracowania dokumentu jest Regulamin Alternatywnego Systemu Obrotu wraz z załącznikami, w brzmieniu przyjętym Uchwałą nr 147/2007 Zarządu Giełdy z dnia 1 marca 2007 z późniejszymi zmianami, w tym Załącznik nr 4 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu, oraz art. 55 ust. 2a i art. 49 Ustawy o rachunkowości. (Dz. U. z 2023 r., poz. 120 z późn. zm.)

Zasady rachunkowości stosowane przez Jednostkę Dominującą oraz przez Grupę Kapitałową, zostały opisane w półrocznych sprawozdaniach finansowych za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku. Spółka Dominująca oraz Grupa Kapitałowa w pierwszym półroczu 2025 nie zmieniała zasad wyceny wartości aktywów i pasywów oraz pomiaru wyniku finansowego.

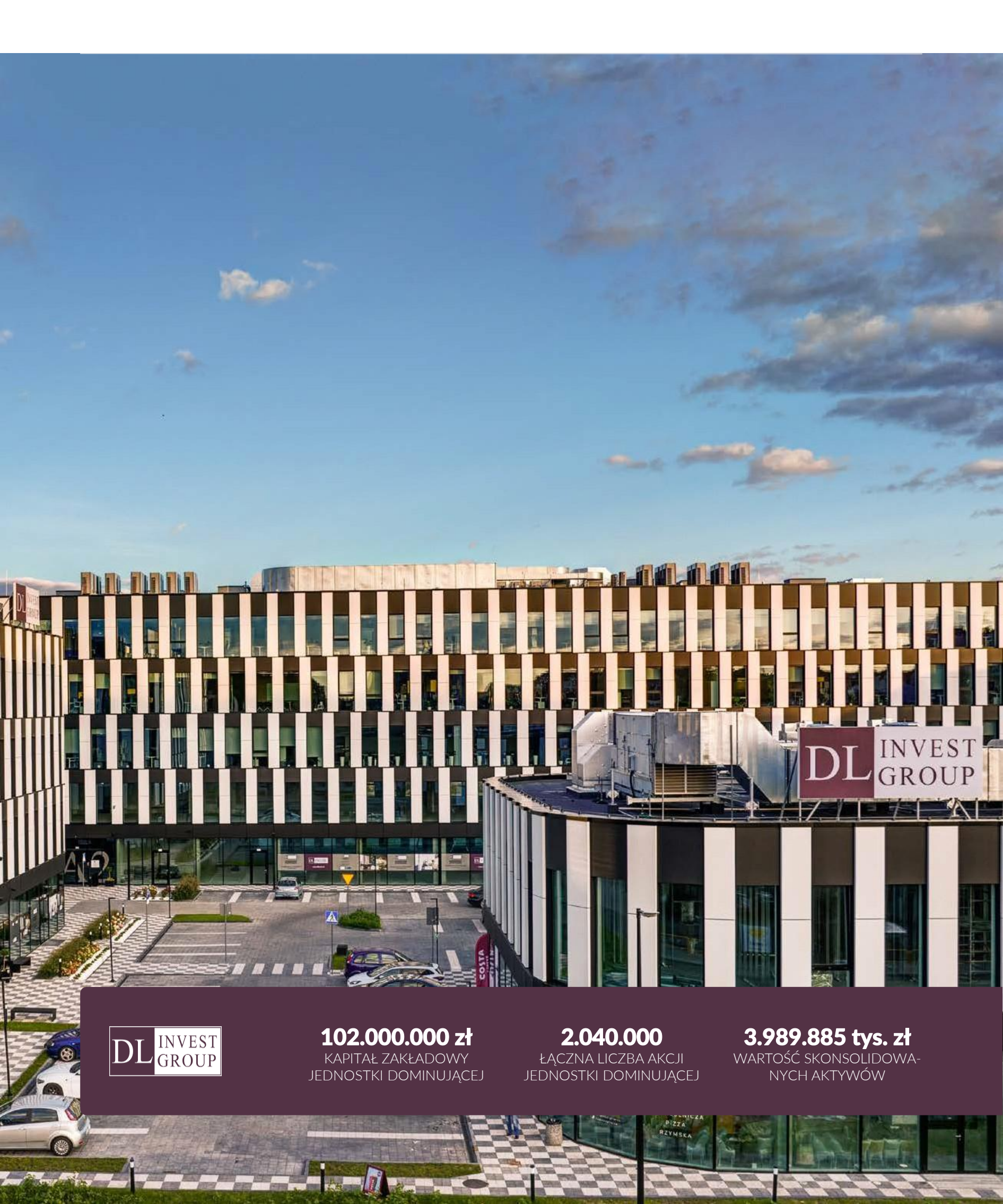
Niniejsze sprawozdanie zawiera informacje o istotnych działaniach Zarządu Jednostki Dominującej i Grupy Kapitałowej DL Invest Group PM Spółka Akcyjna w pierwszym półroczu 2025 roku, mających wpływ na sytuację finansową, majątkową, kadrową i wynik finansowy Spółki i Grupy Kapitałowej. Ponadto dokument zawiera informacje związane z oczekiwanym rozwojem Spółki i Grupy DL Invest Group PM S.A., wynikające z planów oraz strategii, z uwzględnieniem szans i zagrożeń towarzyszącym ich realizacji. Przedmiotowe sprawozdanie obejmuje wszystkie informacje istotne dla przedstawienia rzetelnego i jasnego obrazu działalności, wyników, pozycji Spółki oraz Grupy Kapitałowej oraz ryzyka, przy uwzględnieniu dopuszczalnych ograniczeń ujawniania informacji.

Zawarte informacje dla swej użyteczności odzwierciedlają transakcje, zdarzenia i okoliczności, które wystąpiły w okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2025 roku, w związku z powyższymi informacjami te mogą być uznane za obiektywne i nieobciążone błędami. Zarząd Jednostki Dominującej oświadcza, że nie dokonał żadnych manipulacji, polegających na celowym pominięciu, zaakcentowaniu bądź osłabieniu znaczenia jakiegokolwiek ze zdarzeń. Sprawozdanie zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej Jednostki Dominującej i spółek Grupy Kapitałowej DL Invest Group PM S.A. w dającej się przewidzieć przyszłości, gdyż Zarząd Jednostki Dominującej nie identyfikuje okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności.

Niniejsze sprawozdanie z działalności kierowane jest do interesariuszy Spółki i Grupy Kapitałowej DL Invest Group PM S.A., na których Grupa wywiera wpływ poprzez swoją działalność, a którzy również mogą wywierać wpływ na Grupę. W szczególności niniejsze sprawozdanie z działalności kierowane jest do właścicieli Spółki Dominującej, potencjalnych inwestorów, kredytodawców i innych wierzycieli, klientów, dostawców i kooperantów, współpracowników, społeczności lokalnych oraz instytucji państwowych.

Sprawozdanie z działalności jest kompleksowe, bowiem zawiera zarówno dane wymagane prawem, jak i ujawnia informacje, które dobrowolnie zamierzał przedstawić Zarząd Jednostki Dominującej.





102.000.000 zł
KAPITAŁ ZAKŁADOWY
JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

2.040.000
ŁĄCZNA LICZBA AKCJI
JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

3.989.885 tys. zł
WARTOŚĆ SKONSOLIDOWA-
NYCH AKTYWÓW

02

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI
SPÓŁKI ORAZ GRUPY KAPITAŁOWEJ**PODSTAWOWE
INFORMACJE O SPÓŁCE
DOMINUJĄCEJ**

KRS
0000434440

NIP
6252381542

REGON
241020540

SIEDZIBA
40-271 Katowice
ul. Wrocławska 54
Polska,
województwo śląskie

DL Invest Group PM S.A. 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 roku nastąpiło przekształcenie podmiotu Spółki z o. o. w przedsiębiorstwo DL Invest Group PM Spółka Akcyjna. Na tej podstawie podmiot został wpisany do Centralnej Ewidencji Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000434440. Siedziba Spółki mieści się w Katowicach przy ul. Wrocławskiej 54. Obszarem działalności jest obszar Polski. Spółka nie posiada oddziałów.

Przekształcenie nastąpiło na zasadach przewidzianych w niniejszej 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 roku (sygn. akt KA VIII NsRej. KRS 12216/12/085).

Ponadto 20 sierpnia 2018 roku przed notariuszem Piotrem Domagałą Kancelaria Notarialna w Katowicach ul. Dworcowa 2, dokonano zmiany paragrafu 1 statutu spółki dotyczącym zmiany nazwy spółki, otrzymującej brzmienie: DL Invest Group PM S.A. [Rep a nr 8580/2018].

Czas trwania Spółki Dominującej jest nieograniczony. Na dzień 30 czerwca 2025 roku kapitał zakładowy Spółki DL Invest Group PM S.A. wynosił 102.000.000 zł (słownie: sto milionów złotych) o łącznej liczbie akcji wszystkich emisji 2.040.000, a wartość pojedynczej akcji wynosi 50 zł (słownie: pięćdziesiąt złotych).

SKŁAD ORGANÓW JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

Rada Nadzorcza

Zarząd Spółki

Struktura organizacyjna DL Invest Group PM S.A. zakłada funkcjonowanie organu Rady Nadzorczej oraz podmiotu reprezentującego w postaci Zarządu Spółki.

RADA NADZORCZA JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

W pierwszym półroczu 2025 oraz do dnia sporządzenia niniejszego Sprawozdania z Działalności Grupy Kapitałowej, Spółka Dominująca posiadała Radę Nadzorczą w składzie:

- Dominik Leszczyński – Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Jadwiga Leszczyńska – Członek Rady Nadzorczej
- Marcin Michnicki – Członek Rady Nadzorczej
- Mateusz Pasek – Członek Rady Nadzorczej
- Piotr Gaska - Członek Rady Nadzorczej (od 1 stycznia 2025 roku)

ZARZĄD SPÓŁKI DOMINUJĄCEJ

W okresie między 1 stycznia a 30 czerwca 2025 roku i do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład Zarządu wchodziły następujące osoby:

- Wirginia Leszczyńska – Prezes Zarządu
- Tomasz Brodzki – Wiceprezes Zarządu



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI ORAZ GRUPY KAPITAŁOWEJ

CHARAKTERYSTYKA DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI I GRUPY



ROZWÓJ DZIAŁALNOŚCI, BRANŻA I SPECYFIKA DZIAŁALNOŚCI

Jednostka Dominująca 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. DL Invest Group PM S.A. pełni funkcję Spółki Dominującej w strukturze spółek celowych przeznaczonych do realizacji inwestycji z zakresu nieruchomości komercyjnych obejmujących segmenty: magazynowo – logistyczny, obiektów biurowo-usługowo-handlowych typu mixed-use oraz parków handlowo-usługowych.

Działalność Grupy Kapitałowej koncentruje się zasadniczo na terenie Polski, głównie południowej i województwa śląskiego jako obszaru macierzystego.

W ostatnich latach Grupa rozszerza sukcesywnie swoją działalność na obszar całej Polski.

KONTROLA I ZARZĄDZANIE

W przyjętej strategii Grupa zakłada dywersyfikację terytorialną obszarów działania na rynku nieruchomości komercyjnych. Na podstawie analiz zapotrzebowania rynku przesunięte zostały akcenty – najbardziej istotną rolę w budowaniu potencjału rozwoju Grupy przyznano segmentowi magazynowo-produkcyjnemu, którego ekspansja obejmuje obszar całej Polski.

RYNEK I POZYCJA KONKURENCYJNA

RYNEK MAGAZYNOWO LOGISTYCZNY

Pomimo niepewnej sytuacji gospodarczej oraz wojny w Ukrainie, rynek magazynowy w Polsce dalej rośnie. Rozwojowi rynku magazynowego w Polsce sprzyja wysokie tempo wzrostu PKB w ostatnich latach oraz rozwój sektora e-commerce i rozbudowa sieci transportowej kraju. Ze względu na korzystne położenie w centralnej części kontynentu, konkurencyjny rynek pracy oraz chłonny rynek wewnętrzny Polska odgrywa istotną rolę w obsłudze dostaw na rynki europejskie.

Wybuch pandemii sprzed kilku lat przyczynił się

do jeszcze szybszego rozwoju sektora e-commerce, co w naturalny sposób zapewniło impuls do wzrostu na rynku magazynowym.

Według danych CBRE w 2025 roku rynek magazynowy w Polsce rozwija się stabilnie i utrzymuje piątą pozycję w Europie pod względem dostępnej powierzchni. W II kwartale 2025 roku jej zasoby przekroczyły 36 mln m², co oznacza wzrost o 7,2 proc. w ujęciu rocznym. Znacząco zwiększyła się także wielkość powierzchni w budowie, a skłonność właścicieli magazynów do udzielania rabatów i dodatkowych zachęt przy najmie powierzchni jest coraz mniejsza, co powoduje lekki wzrost wysokości czynszów. Liderem pod względem aktywności budowlanej jest Mazowsze (w regionie ruszyło aż jedenaście nowych projektów). Na kolejnych miejscach znajdują się województwa śląskie i pomorskie, co potwierdza atrakcyjność tych regionów. W I półroczu 2025 roku najemcy wynajęli w Polsce łącznie 2,96 mln m² powierzchni magazynowej, co oznacza wzrost o 8 proc. w porównaniu do analogicznego okresu poprzedniego roku. Renegocjacje umów stanowiły 38 proc. całej aktywności. Największym zainteresowaniem najemców cieszyły się trzy regiony – województwo śląskie, w którym wynajęto 534,7 tys. m², Mazowsze (504,3 tys. m²) oraz Dolny Śląsk (428,6 tys. m²).

Według danych CBRE obserwowany jest lekki wzrost czynszów za najem powierzchni magazynowej w obiektach prime. Równolegle rosną także stawki efektywne, co wskazuje na ograniczoną skłonność właścicieli do udzielania rabatów i dodatkowych zachęt.

Projekty logistyczne realizowane w ramach portfolio DL Invest Group są bardzo wysoko oceniane przez rynek oraz najemców, w tym w szczególności w zakresie konkurencyjności w stosunku do innych projektów dzięki dostępnej powierzchni z opcją ekspansji, doskonałej lokalizacji z rozbudowaną adekwatnie infrastrukturą drogową jak i oferowanemu standardowi.

W ostatnich latach odnotowano istotny wzrost stawek czynszowych, który jest pochodną m.in. wzrostu kosztu wytworzenia nowych magazynów (rosnące koszty budowy, wysokie ceny działek, podwyższone koszty finansowania) i ogólnie inflacji.

Analiza większości konkurencji wykazuje niski standard oraz funkcjonalność nieruchomości w podanym segmencie, jak również negatywny odbiór lokalizacji pod kątem dojazdu przez potencjalnych najemców, co pozwala na wzmocnienie pozycji Grupy DL Invest Group PM S.A. poprzez wprowadzenie do portfela inwestycyjnego obiektów spełniających najwyższe standardy klasy A, certyfikowane BREEM.

RYNEK TYPU MIXED USE

Według analiz rynkowych podaż nowych powierzchni na rynku biurowym była w pierwszej połowie 2025 roku nadal ograniczona, m.in. w wyniku spowodowanej przez pandemię zmiany w modelu pracy oraz niepewność związana wojną na Ukrainie, co doprowadziło do ostrożności inwestorów i znaczącego ograniczenia nowych projektów biurowych. W związku z istotnym wzrostem kosztów wykończenia nowej powierzchni biurowej, który tylko w części jest pokrywany przez właściciela budynku, najemcy coraz częściej decydują się na pozostanie w obecnej lokalizacji i wydłużają istniejące umowy najmu. Taka sytuacja faworyzuje właścicieli gotowych i wciąż nowoczesnych budynków kosztem deweloperów będących w trakcie budowy nowych projektów biurowych. Jakkolwiek polski rynek biurowy rozwija się najszybciej wśród krajów Europy Środkowo-Wschodniej. Rynek nieruchomości komercyjnych z segmentu obiektów biurowo-usługowo-handlowych (mixed-use), które realizuje Grupa DL Invest cieszy się dużym zainteresowaniem zarazem lokalnych jak również zagranicznych firm, które szukają wykształconej kadry, dobrej komunikacji, nowoczesnych powierzchni oraz ekologicznych rozwiązań.

W okresie 2025 roku Grupa kontynuowała działania rozpoczęte w latach ubiegłych, mające na celu realizację projektów nieruchomości biurowo-usługowych z funkcją handlową (tzw. mixed-use). Pod koniec 2024 roku Grupa nabyła obiekt biurowy Craft w Katowicach o powierzchni ok. 27 tys. m² i w 2025 roku dokonywane jest dostosowanie do projektu mixed-use oraz komercjalizacja.

W portfolio DL Invest Group znajdują się zarówno bardzo nowoczesne projekty biurowe klasy A dla najbardziej wymagających Klientów, jak również obiekty z

powierzchniami o wyższym standardzie, jednak przeznaczone dla najemców dysponujących niższymi budżetami lokowanymi na najem biura. Tym samym oferta DL Invest Group stanowi komplementarną i pełną odpowiedź na zgłaszane i dostrzegane zapotrzebowanie rynkowe.

Ryzyko niekorzystnych zmian na rynku nieruchomości związane jest ze zmianą koniunktury rynkowej oraz popytu. Grupa poprzez spółki zależne minimalizuje to ryzyko, przeprowadzając procesy inwestycyjne w sposób etapowy, dostosowując jednocześnie tempo realizacji inwestycji do popytu i cen na rynkach lokalnych. Dodatkowo długo-terminowe umowy najmu oraz dywersyfikacja portfela najemców stanowi gwarancję niezależności od koniunktury rynkowej.

PARKI HANDLOWE

Segment nieruchomości komercyjnych handlowych typu parki handlowe w dalszym ciągu charakteryzuje się bardzo wysokim popytem ze strony najemców, co pozwala na ekspansywną realizację tego typu inwestycji. Segment ten doskonale radził sobie w okresie pandemii w czasie ograniczenia działalności handlowej w obiektach wielkopowierzchniowych i podtrzymał ten trend w ostatnich latach pomimo powrotu dużych centr handlowych.

Obiekty typu retail park, czyli dokładniej ujmując convenience center w ostatnich latach oraz w 2025 udowodniły, że sprawdzają się na rynku nieruchomości komercyjnych i umocniły tym samym swoją pozycję w segmencie handlowym.

Spółki Grupy Kapitałowej współpracują z największymi międzynarodowymi i polskimi najemcami sieciowymi oraz lokalnymi podmiotami, zapewniając kompleksową i zdywersyfikowaną ofertę handlową potencjalnym klientom.

DL Invest Group w ramach segmentu nieruchomości handlowych rozwija parki handlowe funkcjonujące pod marką DL Shopping Park. Marka DL Shopping Park to przyjazne, rodzinne obiekty w formie parków handlowych, umożliwiające realizację podstawowych oraz codziennych potrzeb zakupowych konsumentów.

Na powierzchni od 3 tys. m² do 6 tys. m² GLA funkcjonują znane i lubiane marki sieci sprzedaży detalicznej z branży spożywczej, tekstylnej, kosmetycznej, rekreacyjnej czy elektronicznej, z silnie rozbudowaną ofertą usługową w postaci przedszkoli, przychodni czy też siłowni. Obiekty zarządzane są przez DL Invest Group jako handlowo-usługowo-rozrywkowe parki o ponadregionalnej sile oddziaływania. Starannie wyselekcjonowani najemcy tworzą komplementarną, spójną ofertę dla różnych grup odbiorców. Przedmiotowy segment nieruchomości komercyjnych w ramach portfolio DL Invest Group stanowi istotny element strategii dalszego rozwoju.



Grupa DL Invest Group wypracowała w ciągu ostatnich lat działalności wysoką pozycję na rynku nieruchomości komercyjnych, ponadto zbudowała bogate portfolio nieruchomości w wymienionych segmentach rynku, tym samym nawiązując stałą współpracę głównie z najemcami sieciowymi będącymi dużymi międzynarodowymi korporacjami, co daje gwarancję stabilnych przychodów wynikających z długoletnich umów najmu.

Pod koniec 2024 roku Grupa oddała do użytkowania DL Shopping Park Mikołów - park handlowy położony w Mikołowie, o powierzchni najmu około 4.200 m². Nieruchomość ma wiele umów najmu z wiodącymi międzynarodowymi markami branżowymi. W 2025 roku projekt po okresie stabilizacji zaczyna generować pełny dochód.

OTOCZENIE MAKRO-EKONOMICZNE I REGULACYJNE

Grupa prowadzi większość projektów w segmentach handlowym i biurowym w obrębie województwa śląskiego, tj. województwa o bardzo wysokim potencjale rozwojowym i badawczym. Woj. śląskie charakteryzuje się najwyższym wskaźnikiem urbanizacji w Polsce, jest też regionem bardzo silnie zaludnionym. Województwo śląskie tworzy klaster miast, zamieszkiwanych przez ponad 4,4 mln osób, gdzie szczególną uwagę należy zwrócić na dużą dostępność siły roboczej, w tym wykwalifikowanej i wykształconej kadry pracowniczej, co stanowi ok. 12% ludności kraju.

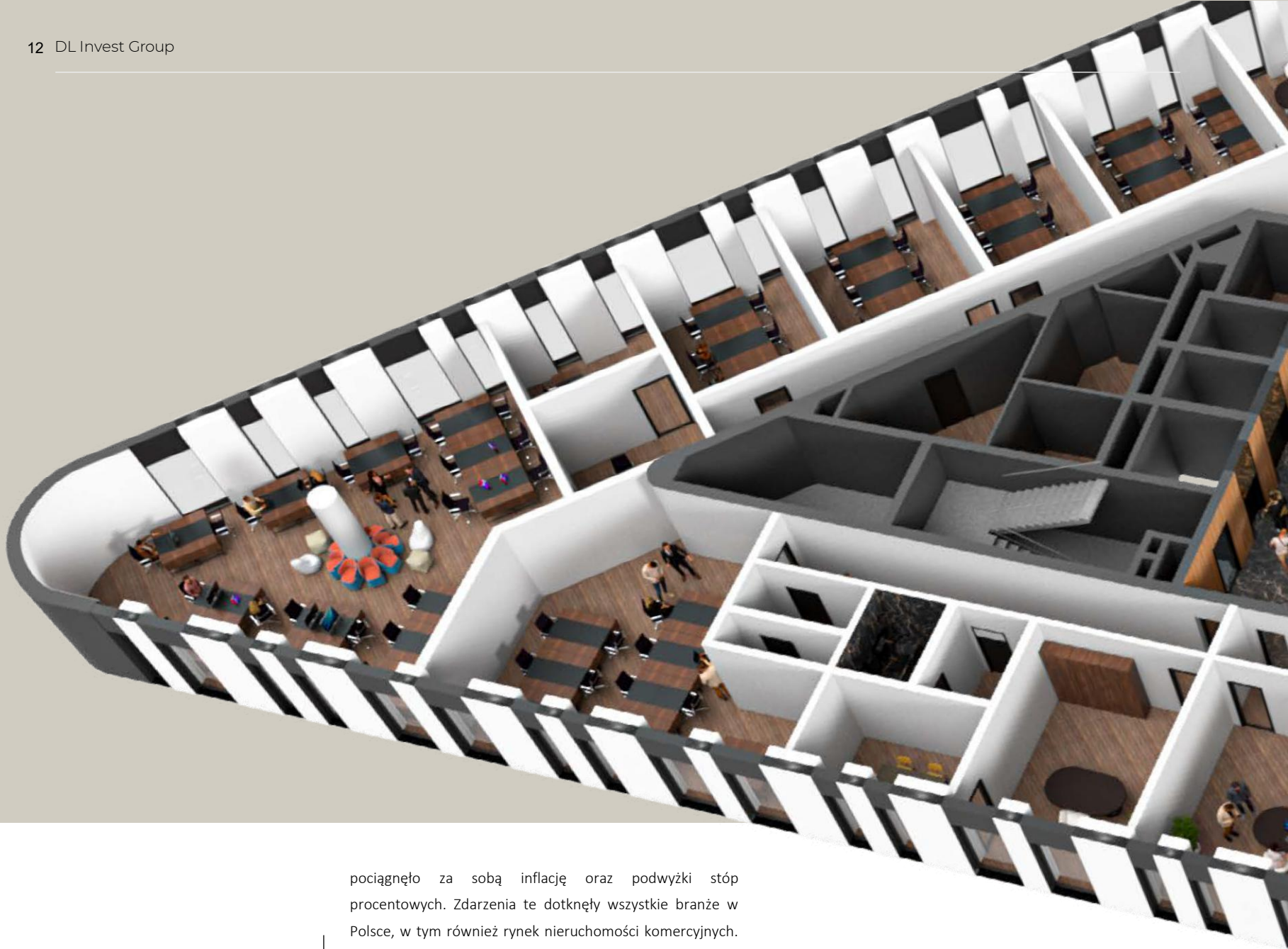
Projekty w segmencie logistycznym prowadzone są w lokalizacjach wskazanych przez najemców, każdorazowo po ich wcześniejszej komercjalizacji w stopniu gwarantującym sukces projektu.

Otoczenie makroekonomiczne wywiera istotny wpływ na rozwój Grupy Kapitałowej. Ciągłe rosnący popyt na powierzchnie handlowe, magazynowe oraz biurowe pozytywnie wpływa na perspektywy rozwoju Grupy. Powierzchnie handlowe w formacie retail parków wypełniają niszę na rynku w średnich i mniejszych miastach województwa śląskiego (do 100.000 mieszkańców), a najbardziej popularne są lokalizacje zapewniające dojazd środkami komunikacji miejskiej oraz samochodami, w pobliżu większych skupisk osiedli mieszkaniowych umożliwiając tym samym dotarcie Klientów pieszo, przez co stały się dostępne dla wszystkich Klientów niezależnie od ich struktury wiekowej czy też aktywności zawodowej. Lokalizacje pod centra magazynowe najczęściej wybierane są w południowej oraz centralnej części Polski ze względu na bardzo dobrze rozwiniętą infrastrukturę drogową oraz dostępność wykwalifikowanych i niewykwalifikowanych kadr.

Istotne znaczenie dla działalności i dalszego rozwoju Grupy Kapitałowej miały w poprzednich latach zdarzenia globalne związane z epidemią COVID-19. Drugim niezwykle istotnym wydarzeniem mającym wpływ na globalną gospodarkę do dzisiejszego dnia, był wybuch wojny na Ukrainie, co







pociągnęło za sobą inflację oraz podwyżki stóp procentowych. Zdarzenia te dotknęły wszystkie branże w Polsce, w tym również rynek nieruchomości komercyjnych. Podstawowa działalność operacyjna Grupy Kapitałowej przebiegała pomyślnie w ostatnich okresach i Grupa wygenerowała obroty i wyniki zgodne z prognozami. Od 2024 roku i w 2025 roku w związku z niższą inflacją europejski bank centralny oraz NBP rozpoczęły cykl obniżek stóp procentowych co pozytywnie przekłada się na niższe koszty finansowe Grupy, jak również powinno poprawić ogólną sytuację gospodarczą, w tym szczególnie sytuację finansową najemców i większą chęć podejmowania decyzji rozwojowych.

W 2024 roku Grupa wypracowała historycznie rekordowe przychody ze sprzedaży (262,2 mln zł) oraz zysk ze sprzedaży (143,5 mln zł). W I półroczu 2025 roku przychody ze sprzedaży kształtowały się na poziomie 152,6 mln zł względem 105,9 mln zł w pierwszym półroczu 2024, co oznacza wzrost o ponad 44%. Zysk ze sprzedaży za I półrocze 2025 osiągnął poziom 77,4 mln zł w porównaniu do 54,8 mln zł w I półroczu 2024 (wzrost o 41%). Zysk netto po uwzględnieniu kosztów finansowych i obciążeń podatkowych wyniósł 13,2 mln zł za I półrocze 2025.

DL Invest Group PM S.A. jako jednostka dominująca pełni funkcję spółki operacyjnej w zakresie realizacji inwestycji z zakresu nieruchomości komercyjnych i osiąga przychody z działalności opartej na kontroli oraz zarządzaniu aktywami jednostek zależnych.

Grupa kapitałowa zarządzana przez DL Invest Group PM S.A. posiada ponad siedemnastoletnie doświadczenie w zakresie inwestycji nieruchomościowych. W początkowej fazie działalność sprowadzała się do skupu oraz przygotowania gruntów w celu odsprzedaży do deweloperów. Od 2007 roku DL Invest Group funkcjonuje w charakterze dewelopera oraz funduszu nieruchomościowego realizując projekty, które pozostają własnością Grupy w ramach portfolio gdzie są aktywnie zarządzane, koncentrując się na realizacji zysku poprzez wzrost wartości poszczególnych projektów, kładąc zarazem zasadniczy nacisk na uzyskiwanie stałych przychodów z tytułu najmu powierzchni komercyjnych.



Podstawowymi czynnikami wpływającymi na sukces poszczególnych inwestycji jest znajomość rynków lokalnych, przemyślany dobór lokalizacji, komercjalizacja przez zespół własnych specjalistów we wczesnej fazie projektów, doświadczenie w realizacji obiektów komercyjnych, efektywne zarządzanie procesem inwestycyjnym oraz posiadanym portfelem nieruchomości, a także zespół ekspertów tworzących rozbudowaną strukturę wewnętrzną. Istotnym czynnikiem tworzenia wartości Grupy są

długoterminowe umowy najmu gwarantujące stabilny i corocznie zwiększany dochód operacyjny Grupy z najmu. W 2025 roku dotychczasowe działania zmierzające do wzrostu rozpoznawalności i prestiżu marki zostały poddane ewaluacji, usystematyzowane i scentralizowane.



Nadrzędnym celem Spółki Dominującej DL Invest Group PM S.A. jest budowanie długoterminowej strategii rozwoju, poprzez wyznaczanie a następnie konsekwentną realizację strategicznych celów rozwoju Grupy. Kolejnym istotnym celem Spółki Dominującej jest określenie oraz rozwój struktury organizacyjnej Grupy, w tym organizacja systemu zarządzania zorientowanego na poprawę efektywności zarządzania, zwłaszcza zarządzania wiedzą i relacjami. Nadrzędnym celem Jednostki Dominującej jest kontrola finansowa Grupy poprzez określenie zasad oraz polityki długoterminowego finansowania inwestycji, w tym określenie polityki w zakresie kształtowania cen transakcyjnych oraz wewnętrznej polityki finansowej podmiotów należących do Grupy. Istotnym elementem działalności Spółki Dominującej jest zarządzanie jakością świadczonych usług, poprzez określanie obowiązującego w całej Grupie systemu zarządzania jakością, wybór firm współpracujących w tym zewnętrznych firm doradczych i audytorskich.

Zasadniczym założeniem inwestycji prowadzonych w ramach Grupy jest osiągnięcie ponadprzeciętnych stóp zwrotu z zainwestowanego kapitału stosując optymalizację projektów, w szczególności poprzez zaangażowanie się na wczesnym etapie realizacji projektu, wykorzystując specyfikę regionu oraz bazując na doświadczeniu i strukturze kapitałowej grupy. W ramach działalności inwestycyjnej Grupa gwarantuje najwyższą jakość i bezpieczeństwo każdego projektu realizowanego na zasadach długoletniej strategii inwestycyjnej, opartej na zdywersyfikowanym portfolio oraz stabilnym wzroście wartości aktywów, które podlegają ciągłemu rozwojowi, celem podniesienia jakości i wartości poszczególnych projektów.

W I półroczu 2025 roku Spółka Dominująca jako generalny wykonawca inwestycji dla swoich jednostek zależnych prowadziła następujące projekty budowlane w segmentach swojej działalności Grupy:

- **DL Park Bielsko-Biała III** – magazyn zlokalizowany w Jasienicy koło Bielska-Białej, oddany do użytku w pierwszej połowie 2025 r. w specjalnej strefie przemysłowej o niskiej emisji dwutlenku węgla, spełniającej najwyższe standardy środowiskowe w zakresie niskiej emisji i niskiego zużycia energii. Powierzchnia użytkowa obiektu wynosi około 12.000 m² i jest w całości wynajęta jednemu najemcy na podstawie długoterminowej umowy.
- **DL Invest Park Psary** – obiekt magazynowy zlokalizowany w Psarach o powierzchni najmu 168.582 m², przy czym główna część została ukończona na przełomie 2023/2024 r. (ok. 123.000 m²), a powierzchnia dodatkowa została zrealizowana na przełomie 2024/2025 r. (45.000 m²); obiekt jest w całości wynajęty międzynarodowej firmie z branży modowej; DL Invest Group ma możliwość dalszej rozbudowy Parku Psary.
- **DL Craft Katowice** – pomyślnie zakończono nabycie istniejącej nieruchomości komercyjnej w grudniu 2024 r., która jest przebudowywana i komercjalizowana w 2025 r.; DL Craft to projekt wielofunkcyjny o powierzchni najmu wynoszącej około 28.000 m², zlokalizowany w silnie zurbanizowanej części Katowic, tj. w centrum miasta, obok największego centrum handlowego na Śląsku; województwo śląskie liczy ponad 4,4 mln mieszkańców i cieszy się rosnącym zainteresowaniem jako źródło nowych inwestycji, dlatego na szczególną uwagę zasługuje wysoka dostępność siły roboczej, w tym wykwalifikowanego personelu.



• **DL Invest Park Bielsko-Biała II** – kompleks produkcyjno-magazynowy o łącznej powierzchni najmu 267.461 m² w Bielsku-Białej i łącznej powierzchni nieruchomości 52,8 hektara, co sprawia, że kompleks idealnie nadaje się do ponownej komercjalizacji i wielokrotnego wynajmu, z bezpośrednim dostępem do głównych regionalnych węzłów komunikacyjnych; nieruchomość posiada własną infrastrukturę, w tym pięć dojazdów do głównych dróg, bezpośrednie połączenie z centrum miasta oraz platformę roboczą obsługującą połączenie Katowice-Bielsko, co dodatkowo zwiększa jej atrakcyjność; zakup nieruchomości został pomyślnie sfinalizowany w grudniu 2024 r., a jej przebudowa i rekomercjalizacja ma miejsce w 2025 r. Jest to jeden z największych kompleksów logistycznych w Europie, położony w doskonałej lokalizacji, gdzie wysokie zapotrzebowanie na powierzchnię sprawia, że projekt ten stanowi doskonałą okazję.

• **DL Invest Park Opole and DL Invest Park Kielce** – w 2025 roku Grupa rozpoczęła działania związane z dwoma nowymi projektami deweloperskimi zlokalizowanymi w Opolu i Kielcach, dotyczącymi obiektów magazynowych. Powierzchnia użytkowa obiektów ma wynieść około 16.000 m² i 14.000 m². Oba projekty łączą główną część przeznaczoną dla strategicznego najemcy z nowoczesną jednostką Small Business Unit (SBU), oferującą elastyczne powierzchnie magazynowe i biurowe o powierzchni od 500 m² w górę.

ZASOBY

Do kluczowych zasobów Grupy DL Invest Group PM S.A., wykorzystywanych dla realizacji postawionych celów należą zasoby niematerialne i kapitał intelektualny, na który składają się:

- zasoby ludzkie,
- marka,
- portfel nieruchomości,
- portfel klientów – najemców,
- baza danych,
- wypracowany model zarządzania projektami,
- reputacja,
- wypracowany model biznesowy.



WIRGINIA LESZCZYŃSKA

PREZES ZARZĄDU DL INVEST GROUP PM S.A.

Absolwentka Akademii Ekonomicznej w Katowicach oraz Uniwersytetu Jagiellońskiego w Krakowie. Licencjonowany zarządca nieruchomości (nr licencji 26401). Od ponad 16 lat zdobywa doświadczenie na poszczególnych szczeblach kariery w ramach działalności podmiotów grupy kapitałowej DL Invest Group. Obecnie do głównych obowiązków należy nadzór nad wszystkimi departamentami grupy kapitałowej, zarządzanie istniejącymi obiektami wchodzącymi w skład portfolio, analiza rentowności przyszłych inwestycji, analiza ryzyka inwestycyjnego. Odpowiedzialna jest również za utrzymywanie relacji inwestorskich z podmiotami zagranicznymi. Komercjalizuje i sprawuje nadzór nad nieruchomościami z segmentu logistyczno-produkcyjnego, prowadząc rozmowy z kluczowymi klientami DL Invest Group.



TOMASZ BRODZKI

WICEPREZES ZARZĄDU DL INVEST GROUP PM S.A.

Absolwent Wydziału Budownictwa Politechniki Śląskiej, gdzie uzyskał tytuł magistra inżyniera budownictwa. Ukończył także studia magisterskie z zakresu ekonomii w Internationales Hochschulinstitut Zittau. Posiada ponad dwudziestoletnie doświadczenie w branży budowlanej. Od wielu lat związany z grupą kapitałową DL Invest Group, w której pełni funkcje kierownicze. Od listopada 2017 roku wszedł w skład Zarządu spółki DL Invest Group PM S.A. Umiejętności negocjacyjne i zarządcze łączy z doskonałą znajomością rynku budowlanego oraz rynku nieruchomości. Biegle porusza się w obszarze prawa budowlanego. Kierował zespołami budowlanymi, architektów, firm wykonawczych przy projektach mieszkaniowych i handlowych inwestorów takich jak: Dominat Sp. z o.o., Murapol S.A. czy Metro Group Asset Management. W strukturze DL Invest Group odpowiedzialny za kierowanie zespołami: Działu Budowlanego, Działu Projektowego oraz Przygotowania Produkcji a także za prawidłową realizację wielomilionowych inwestycji. Sprawuje także nadzór mentoringowy nad projektami inwestycyjnymi, odpowiada za współpracę z firmami zewnętrznymi, w tym wykonawcami.



DL Invest Park Rzeszów



DL Shopping Park Mikołów



DL Invest Park Psary



DL Invest Park Bełchatów



PORTFEL KLIENTÓW

Grupa DL Invest Group PM S.A. posiada bogaty i zdywersyfikowany portfel klientów – najemców w ramach prowadzonych projektów inwestycyjnych, zarówno funkcjonujących, jak również inwestycji w trakcie realizacji. Dużą wagę przywiązuje się do tego, by już w początkowym etapie realizacji inwestycji pozyskać najemców kluczowych. Poszczególne projekty są komercjalizowane w taki sposób, aby mix najemców tworzył istotną wartość dodaną – otwierał możliwości kooperacji między najemcami, dostarczał kompleksową ofertę handlową dla potencjalnych klientów końcowych.

BAZA DANYCH

Grupa Kapitałowa przez lata swojej działalności opracowywała bazę dotyczącą rynku nieruchomości biurowych, usługowo-handlowych, logistycznych, jak również zapotrzebowania kluczowych klientów na poszczególne lokalizacje. Baza ta stanowi tajemnicę przedsiębiorstwa.

WYPRACOWANY MODEL ZARZĄDZANIA PROJEKTAMI

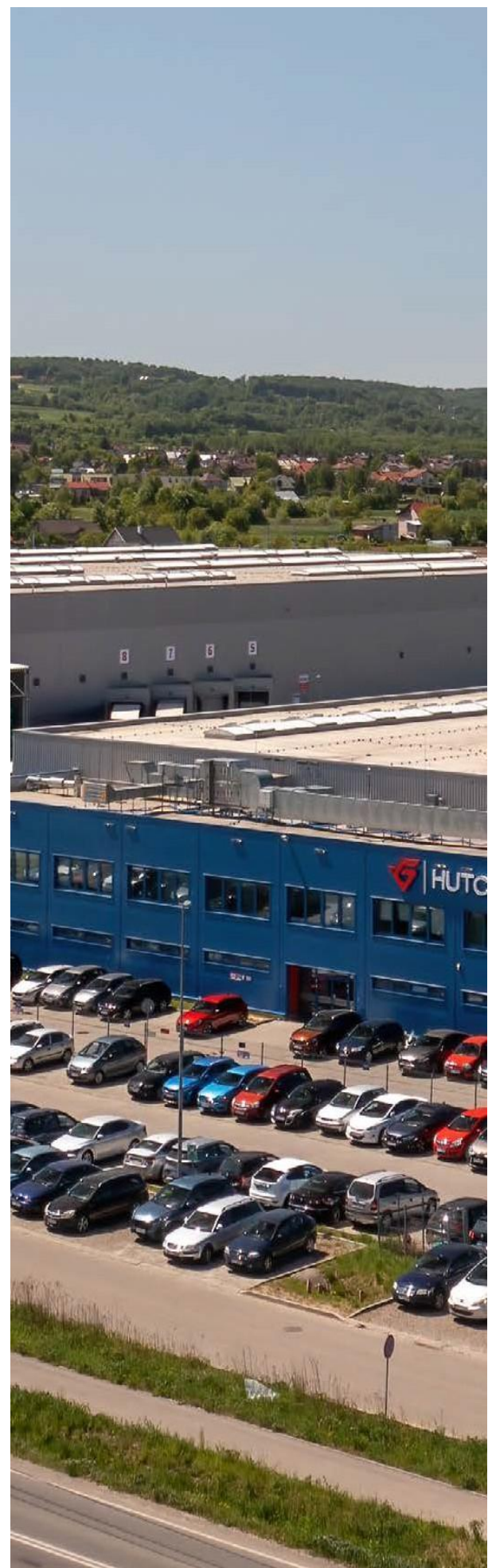
W każdym z projektów obowiązują tożsame zasady zarządzania. Grupa po zakończeniu procesu inwestycyjnego pozostaje właścicielem nieruchomości oddanej do użytkowania.

REPUTACJA

Grupa wypracowała sobie reputację wysokiej wartości głównie dzięki znajomości rynku lokalnego oraz wysokim standardom realizacji inwestycji, co ma znaczący wpływ na powodzenie każdego z już zrealizowanych lub planowanych przedsięwzięć oraz dzięki wykwalifikowanym zasobom ludzkim i organizacji ich pracy.

Wypracowany przez Grupę model biznesowy sprawdza się w warunkach i otoczeniu w jakim Grupa działa, zapewniając jej stabilny rozwój, jak również osiąganie ponadprzeciętnych stóp zwrotu z zainwestowanego kapitału dzięki optymalizacji projektów. Do istotnych czynników ryzyka i zagrożeń dla działalności Spółki oraz Grupy (w tym które zdaniem Zarządu są istotne dla oceny zdolności wywiązywania się Spółki Dominującej z zobowiązań wynikających z wyemitowanych dłużnych instrumentów finansowych) należy zaliczyć:

Ryzyko konkurencji związane jest z funkcjonowaniem podmiotu wśród innych deweloperów oraz umiejętnością pozyskiwania klientów. Na rynku nieruchomości w Polsce obok podmiotów krajowych w dużym stopniu działają inwestorzy zagraniczni, których przewaga konkurencyjna wyraża się w większych zasobach kapitałowych. Na korzyść Grupy przemawia doskonała znajomość rynków lokalnych, szybkość reagowania na zmiany w otoczeniu prawnym i ekonomicznym, brak procesów w outsourcingu, co znacznie skraca procesy decyzyjne i pozwala na większą elastyczność działania oraz specjalizacja w realizacji inwestycji w wyodrębnionych w trzech segmentach rynku.





Komercjalizacja obiektów ma ściśle określone zasady, w której pierwszym etapem koncepcyjnym jest zawsze opracowywana, szczegółowa analiza rynku, w tym lokalnej konkurencji w postaci biurowców, obiektów handlowych i logistycznych o podobnym przeznaczeniu. Na tej podstawie tworzony jest plan komercjalizacji, którego celem jest zwiększenie atrakcyjności projektu w stosunku do konkurencji, co przekłada się na większe zainteresowanie i przekonanie do inwestycji najemców – a w efekcie przyspiesza komercjalizację obiektów. Doświadczenie, znajomość rynku, jakość oraz zaufanie kontrahentów stanowi przeważający element konkurencyjności Grupy, którego znaczenie można było zauważyć podczas ostatniego kryzysu na rynku budowlanym.

Dynamiczny rozwój, rosnąca liczba zrealizowanych i realizowanych projektów oraz posiadany portfel aktywów wskazuje, iż Grupa potrafi skutecznie funkcjonować w warunkach konkurencji rynkowej.

Ryzyko stóp procentowych związane jest ze zmianą stóp procentowych pod wpływem sytuacji ekonomicznej.

Działalność Grupy oparta jest w dużej mierze na finansowaniu zewnętrznym. Ryzyko związane ze zmianą stóp procentowych jest ograniczane poprzez instrumenty zabezpieczające (stałe stopy, IRS), pod warunkiem, że koszt finansowy inwestycji nie będzie większy, niż w przypadku braku takiego instrumentu.

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. 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 przeznaczane są na spłatę wspomnianych kredytów. Takie powiązanie finansowania ze źródłami przychodów znacząco ogranicza ryzyko kursowe (hedging naturalny).

Z punktu widzenia Spółki Dominującej ryzyko walutowe jest również analizowane i zarządzane. Spółka Dominująca posiada zarówno część umów dotyczących działalności operacyjnej z kontrahentami w walucie euro, jak również część umów kredytowych i pożyczkowych oraz część wyemitowanych obligacji w walucie euro. Spółka Dominująca i jednostki Grupy analizują ryzyko walutowe i podejmują 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. Takie powiązanie finansowania ze źródłami przychodów znacząco ogranicza ryzyko kursowe.

Ryzyko kondycji finansowej najemców Grupy związane jest z utratą przez nich płynności. W ramach prowadzonej przez Grupę działalności większość przychodów generowana jest z tytułu najmu powierzchni handlowych i biurowych. Kluczowym aspektem jest dobór najemców o stabilnej kondycji ekonomiczno-finansowej.

Ryzyko związane z wykonawcami zewnętrznymi związane jest z jakością usług podwykonawców oraz z ich kondycją finansową. Czynniki ten w znacznym stopniu jest



wyeliminowany przez różnego rodzaju zabezpieczenia zawarte w umowach o wykonawstwo obiektów budowlanych oraz badanie kondycji finansowej i możliwości technicznych wykonawcy w trakcie jego wyboru.

Ryzyko procedur administracyjnych związane jest ze zmianami prawnymi oraz procedurami urzędów. Czasochłonność procedur administracyjnych może zagrażać terminom rozpoczęcia realizacji projektów Spółki. Może to skutkować opóźnieniem terminu rozpoczęcia, realizacji oraz oddania obiektu do użytkowania. Jednocześnie zbyt duże uprawnienia osób trzecich do ingerencji w przebieg procedur urzędowych niejednokrotnie powoduje, że proces realizacji się wydłuża. Grupa zmniejsza to ryzyko dzięki doświadczeniu w przeprowadzaniu takich procedur oraz współpracy z odpowiednio wykwalifikowaną kadrą.

Ryzyko utraty płynności związane jest z brakiem wypłacalności. Grupa zarządza tym ryzykiem, utrzymując odpowiednią ilość dostępnych środków finansowych, zgromadzonych na rachunkach bankowych. Grupa korzysta z kredytów długoterminowych inwestycyjnych na okres 5-15 lat oraz w początkowej fazie budowy z kredytu rewolwingowego na podatek VAT – zwykle krótkoterminowego wymagalnego do 12 miesięcy. Grupa w sposób ciągły monitoruje rzeczywiste i prognozowane przepływy pieniężne, w tym monitoruje potrzebę refinansowania istniejących finansowań na kolejne okresy. Dla utrzymania płynności całej Grupy istotne znaczenie ma portfel obiektów już oddanych do użytkowania, który generuje stałe wpływy z tytułu najmu powierzchni biurowej, handlowej, usługowej, magazynowej i produkcyjnej, w związku z czym już na etapie koncepcyjnym analizie podlega również odpowiedni dobór najemców, w oparciu o profil ich działalności, pozycję oraz sytuację finansową. W efekcie tak prowadzonego procesu wyłonieni zostają kluczowi Klienci, którzy zapewnią stabilność finansową projektu i zachowanie płynności.

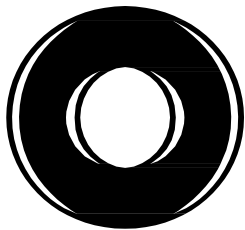
Ryzyko społeczno-ekonomiczne związane jest z oddziaływaniem czynników społecznych i makroekonomicznych na sposób prowadzenia działalności gospodarczej, tj. m.in. inflacja, ogólna kondycja gospodarki, zmiana sytuacji gospodarczej, zmiana realnych dochodów społeczeństwa i polityka podatkowa, a także sytuacja na świecie. Zmiany wskaźników makroekonomicznych mogą wpłynąć na zmniejszenie planowanych przychodów bądź na zwiększenie kosztów działalności. Ma to szczególne znaczenie w sytuacji obniżenia wzrostu PKB, pogłębiania deficytu budżetowego oraz wzrostu bezrobocia.





European Bank
for Reconstruction and Development

MACQUARIE



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI KLUCZOWI GLOBALNI PARTNERZY DL INVEST GROUP

FINANSOWANIE EBOiR

Od 2021 Europejski Bank Odbudowy i Rozwoju (EBOiR) wspiera rozwój ekologicznych nieruchomości przemysłowych i logistycznych powstających w ramach działalności Grupy DL Invest Group PM S.A udzielając kredytu na etap budowy o wartości 72 mln euro na sfinansowanie 6 projektów o łącznej powierzchni 85.595 m². W 2023 roku Grupa otrzymała dodatkową kwotę 34,7 mln euro na sfinansowanie 3 nowych projektów o łącznej powierzchni 21.409 m², a w 2024 roku Grupa podpisała umowę na finansowanie na łączną kwotę 75 mln EUR z czego otrzymała w 2024 roku 18,2 mln EUR finansowania na 2 nowe projekty. Grupa DL Invest Group PM S.A, przeznacza finansowanie z EBOiR do rozwoju portfela zrównoważonych projektów logistycznych i przemysłowych typu build-to-suit. Dla wszystkich projektów finansowanych przez EBOiR Deweloper uzyskuje certyfikaty BREEAM, z oceną co najmniej „bardzo dobrą”.



FINANSOWANIE MACQUARIE

W 2022 Macquarie Capital Principal Finance udzielił 123,4 mln EUR w formie pożyczki zabezpieczonej typu senior secured dla DL Invest Group. W 2023 roku grupa uzyskała kolejną transzę finansowania w kwocie 20 mln EUR. Trzyletni kredyt z możliwością wydłużenia o dodatkowe 2 lata został całkowicie sfinansowany z wykorzystaniem kapitału z bilansu Macquarie. Zabezpieczeniem kredytu jest 10 nowoczesnych aktywów logistycznych w Polsce, obejmujących 217.000 m² wybudowanych przez DL Invest Group PM S.A w ciągu ostatnich 5 lat, które są w pełni wynajęte dużym międzynarodowym firmom. Macquarie jest globalną grupą świadczącą usługi finansowe, działającą na 33 rynkach w zakresie zarządzania aktywami, bankowości detalicznej i biznesowej, zarządzania majątkiem, leasingu i finansowania aktywów, dostępu do rynku, handlu towarami, rozwoju odnawialnych źródeł energii, specjalistycznego doradztwa, pozyskiwania kapitału i głównych inwestycji. Różnorodność działań firmy, w połączeniu z silną pozycją kapitałową i solidnymi ramami zarządzania ryzykiem, przyczyniła się do naszej 53-letniej nieprzerwanej rentowności.



FINANSOWANIE INVESCO

DL Invest Group nawiązało strategiczne partnerstwo z globalnym funduszem inwestycyjnym Invesco. W lipcu 2024 roku Invesco udzieliło do DL Invest Group finansowanie na kwotę 20,1 mln EUR na okres 2 letni z możliwością wydłużenia o trzeci rok. Invesco to amerykańska niezależna firma zarządzająca inwestycjami o globalnym zasięgu działalności, z oddziałami w 20 krajach. Jej akcje wchodzi w skład indeksu S&P 500 i są notowane na NYSE. Współpraca z Invesco otwiera przed DL Invest Group nowe perspektywy rozwoju i pozwoli na realizację kolejnych projektów logistyczno-produkcyjnych na polskim rynku.



WSPÓŁPRACA Z EMIRA PROPERTY FUND

DL Invest Group nawiązała w 2024 roku współpracę z Emira Property Fund Limited („Emira”), działającym na zasadzie REIT globalnym funduszem nieruchomościowym notowanym na Giełdzie Papierów Wartościowych w Johannesburgu. Emira jako nowy partner finansowy dofinansowuje DL Invest Group w celu wsparcia rozwoju Grupy. Współpraca z Emirą zwiększa zdolności inwestycyjne DL Invest Group i wzmacnia jej pozycję na rynku, umożliwiając ekspansję oraz realizację planów rozwoju i pełną realizację potencjału wzrostu. Zaangażowanie Emiry zwiększa stabilność finansową Grupy i wnosi cenne doświadczenie na rynku nieruchomości, przyczyniając się do realizacji celów strategicznych DL Invest Group.



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI

ZASADY

ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU

05

SPO SUSTAINALYTICS

W 2024 roku podobnie jak w latach wcześniejszych niezależna opinia Sustainalytics potwierdziła, że Grupa Kapitałowa DL Invest Group PM S.A. jest wiarygodna i realizowana w zgodzie z czterema podstawowymi komponentami. Ocena ta opiera się na przestrzeganiu zasad GBP, które obejmują cztery elementy kluczowe:

1. Wykorzystanie Środków
2. Proces Oceny i Selekcji Projektów
3. Zarządzanie Środkami
4. Raportowanie.

Celem Zielonych Obligacji DL Invest Group PM S.A. jest rozwijanie i umacnianie procesów ekologicznie zrównoważonego rozwoju.

RAPORT ESG

Grupa DL Invest Group PM S.A. działa w oparciu o zasady ESG oraz zrównoważonego budownictwa, przy zachowaniu najwyższych wymogów niskoemisyjności oraz energooszczędności. Grupa gwarantuje Najemcom najniższe koszty utrzymania użytkowanej powierzchni przy spełnieniu najbardziej rygorystycznych wymagań międzynarodowego systemu certyfikacji budynków BREEAM.

Grupa DL Invest Group PM S.A. dąży to tego aby jej działalność przynosiła szeroko pojęte korzyści wszystkim interesariuszom, a także społecznościom lokalnym i środowisku naturalnemu. Stworzony raport ESG ma na celu dostarczenie inwestorom kompleksowej informacji i dogłębnej analizy naszej działalności w oparciu o 3 parametry: środowisko naturalne, odpowiedzialność społeczna, ład korporacyjny.

GREEN FRAMEWORK

Celem Grupy jest pełna zgodność z najlepszymi praktykami rynkowymi oraz przejrzyste informowanie o: wykorzystaniu wpływów, procesie oceny i wyboru projektów, zarządzaniu oddziaływaniem, raportowaniu, weryfikacji zewnętrznej. Potwierdzeniem powyższego jest stworzony raport Green Framework.

Ekologiczna polityka DL Green wdrażana przez firmę DL Invest Group PM S.A. jest odpowiedzią na zmieniające się warunki środowiskowe. DL Green jest poświadczeniem wysokiej uwagi i dużego znaczenia, które nadajemy aspektowi ochrony środowiska w ramach prowadzonych przez nas inwestycji obowiązują naszą firmę trzy podstawowe zasady, według których przygotowywane są plany współpracy z lokalnymi społecznościami, na terenie obszarów, na których prowadzimy projekty.

Zasada 1

Inwestycje prowadzimy w sposób zrównoważony. Naszym priorytetem jest zachowanie walorów środowiskowych obszarów, na których realizowane są projekty. Osiągamy to między innymi poprzez nasadzenia dodatkowych drzew i krzewów w sposób przemyślany i znacznie wykraczający poza wynikające z przepisów prawa działania. Projekty te prowadzimy we współpracy z mieszkańcami oraz pracownikami naukowymi, którzy pomagają nam określić warunki i stworzyć prawdziwie unikalne habitaty dla zwierząt i roślin na terenach, na których prowadzimy działania, co wprost przekłada się na budowanie dodatkowe wartości dla lokalnych społeczności.

Zasada 2

Prowadzimy akcje uświadamiające i promujące właściwe postawy w kontekście ochrony przyrody i zrównoważonego rozwoju. Takie akcje przyjmują postać warsztatów i materiałów edukacyjnych prowadzonych i przygotowywanych we współpracy z uznanymi ośrodkami akademickimi oraz wybranymi instytucjami działającymi na terenach, na których prowadzimy inwestycje.

Zasada 3

Nasze projekty są certyfikowane w systemie ekologicznej certyfikacji BREEAM oraz w dużej części finansowane z użyciem instrumentów wspierających rozwój ekologicznych inwestycji.



06

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI

WYNIK DZIAŁALNOŚCI

I SYTUACJA FINANSOWA SPÓŁKI

ORAZ GRUPY KAPITAŁOWEJ

SKONSOLIDOWANY BILANS

Na koniec czerwca 2025 roku suma bilansowa zamknęła się kwotą 3.990 mln zł względem kwoty 3.952 mln zł na koniec grudnia 2024 r.

SKONSOLIDOWANE AKTYWA

Struktura aktywów na dzień 30 czerwca 2025 roku wygląda następująco:

- aktywa trwałe stanowią 95 % aktywów, z czego dominujące pozycje stanowią nieruchomości inwestycyjne (3.737 mln zł).
- aktywa obrotowe stanowią ok. 5% aktywów, z czego dominującą pozycje stanowią środki pieniężne (144 mln zł).

SKONSOLIDOWANE PASywa

Kapitał podstawowy Jednostki Dominującej DL Invest Group PM S.A. na dzień 30 czerwca 2025 roku wynosił 102 mln zł i dzielił się na 2.040.000 akcji o wartości nominalnej 50,00 zł każda.
Skonsolidowane zobowiązania długo i krótkoterminowe oraz rezerwy na zobowiązania zamknęły się kwotą 2.342 mln zł.

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Grupa Kapitałowa DL Invest Group PM S.A. osiągnęła w okresie od stycznia do czerwca 2025 roku zysk ze sprzedaży (za okres półroczny) w wysokości 77,4 mln zł przy przychodach ze sprzedaży na poziomie 152,6 mln zł. W analogicznym okresie roku 2024 Grupa osiągnęła zysk ze sprzedaży w wysokości 54,8mln zł i przychody ze sprzedaży w wysokości 105,9 mln zł.

W ocenie Zarządu, rezultaty osiągnięte przez Grupę w pierwszej połowie 2025 roku odzwierciedlają zarówno efektywność prowadzonej działalności operacyjnej, jak i trwałe fundamenty umożliwiające dalszy, stabilny wzrost przychodów oraz wyników finansowych w nadchodzących okresach.

JEDNOSTKOWY BILANS

Na koniec czerwca 2025 suma bilansowa zamknęła się kwotą 1.063 mln zł względem kwoty 1.008 mln zł na koniec grudnia 2024 roku.

JEDNOSTKOWE AKTYWA

Struktura aktywów na dzień 30 czerwca 2025 roku wygląda następująco:

- aktywa trwałe stanowią 91% aktywów, z czego dominujące pozycje stanowią udziały w jednostkach powiązanych (200 mln zł) oraz udzielone pożyczki do jednostek powiązanych (757 mln zł);
- aktywa obrotowe stanowią ok. 9% aktywów, z czego dominującą pozycje stanowią środki pieniężne (58 mln zł).

JEDNOSTKOWE PASywa

Kapitał własny Spółki DL Invest Group PM S.A. na dzień 30 czerwca 2025 roku wynosił 530 mln zł, a jednostkowe zobowiązania długo i krótkoterminowe oraz rezerwy na zobowiązania zamknęły się kwotą 533 mln zł.

JEDNOSTKOWY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Spółka DL Invest Group PM S.A. osiągnęła w okresie od stycznia do czerwca 2025 roku zysk ze sprzedaży w wysokości 301 tys. zł przy przychodach ze sprzedaży na poziomie 58,2 mln zł. Poziom przychodów za sprzedaży Spółki Dominującej wynika w szczególności z realizowanych projektów budowlanych w danym okresie i realizowanego generalnego wykonawstwa dla swoich spółek zależnych. Poza generalnym wykonawstwem Spółka Dominująca świadczy również usługi komercjalizacji oraz zarządzania obiektami.

Zarząd oświadcza, iż Grupa Kapitałowa nie prowadzi działalności, w stosunku do której regulacje prawne określają normy ostrożnościowe, w związku z powyższym, niniejsze sprawozdanie nie musi zawierać wskazań o konieczności stosowania niniejszych norm. W roku 2025 Spółka Dominująca nie tworzyła oddziałów.

Jak opisano w punkcie 3 niniejszego sprawozdania w trakcie pierwszego półrocza 2025 roku Grupa realizowała zarówno nowe projekty inwestycyjne w zakresie nieruchomości komercyjnych, jak również finalizowała rozpoczęte inwestycje w roku ubiegłym, w szczególności:

- DL Invest Park Bielsko-Biała III
- DL Invest Park Psary
- DL Craft Katowice
- DL Invest Park Bielsko-Biała II
- DL Invest Park Opole i DL Invest Park Kielce

W lutym 2025 roku Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. podjął uchwałę o dopuszczeniu do obrotu siedmiu serii obligacji wyemitowanych przez Spółkę Dominującą DL Invest Group PM S.A. (obligacje serii: K, L, M, P oraz H, N, O). Pierwszy dzień notowania obligacji w alternatywnym systemie obrotu ASO Catalyst miał miejsce w dniu 18 marca 2025 roku.

W okresie pierwszego półrocza 2025 Grupa nie dokonywała emisji ani wykupu obligacji.

ISTOTNE ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

Po dniu bilansowym w dniu 10 lipca 2025 roku Spółka Dominująca DL Invest Group PM S.A. wyemitowała niezabezpieczone obligacje o łącznej wartości nominalnej 350,0 mln EUR z 5-letnim terminem wykupu 10 lipca 2030 roku. Obligacje zostały wprowadzone do obrotu na rynku Euro MTF Luksemburskiej Giełdy Papierów Wartościowych (the Luxembourg Stock Exchange). Zamierzeniem Grupy jest przeznaczenie środków pozyskanych z emisji euroobligacji na:

(i) całkowity wykup pozostałych istniejących obligacji wyemitowanych przez Spółkę Dominującą (do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania ok. 89,5 mln zł zostało już wykupione, natomiast pozostała część ok. 9,2 mln zł zostanie wykupiona w dniu 9 października 2025 roku);

(ii) całkowitą spłatę niektórych kredytów Grupy, w tym zabezpieczonych aktywami Grupy (do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego ok. 738,3 mln zł zostało już spłacone, w tym większość bieżącej części kredytów i pożyczek prezentowanych w bilansie w ramach zobowiązań krótkoterminowych na 30 czerwca 2025 roku);

(iii) sfinansowanie nowych projektów inwestycyjnych;

(iv) zapłatę opłat i wydatków związanych z przeprowadzeniem oferty i emisji.

W związku z emisją euroobligacji oraz spłatą krótkoterminowego zadłużenia z tytułu obligacji, kredytów i pożyczek po dniu bilansowym, obecna struktura zadłużenia Grupy ma charakter długoterminowy.

PERSPEKTYWY ROZWOJU I WPŁYW KONFLIKTÓW ZBROJNYCH

Perspektywy rozwoju Grupy DL Invest Group PM S.A. uzależnione są od projektów, jakie w kolejnych latach będą realizowane.

Działania wojenne na Ukrainie, poza silnym wpływem na otoczenie gospodarcze, nie mają obecnie bezpośredniego negatywnego wpływu na Grupę. Żadna z nieruchomości inwestycyjnych Grupy nie jest zlokalizowana na Ukrainie ani w Rosji i na Białorusi. Grupa nie współpracuje i nie pozyskuje finansowania od podmiotów objętych sankcjami. Realizowane prace budowlane są zabezpieczone finansowaniem zewnętrznym, a koszty budowy ustalane są na podstawie umów zawartych z podwykonawcami. Grupa na bieżąco monitoruje sytuację, aby ocenić jej wpływ na działalność Grupy, w tym na poszczególne projekty. Monitorowana jest również sytuacja kluczowych najemców w kontekście skutków wojny na Ukrainie. Najemcy nie zgłosili istotnego ryzyka dla swojej działalności. Grupa stosuje szereg działań mających na celu minimalizację wpływu powyższych zdarzeń na działalność Grupy. Są to instrumenty zabezpieczające przed ryzykiem stopy procentowej, ustanawiane w momencie zaciągnięcia kredytu oraz indeksacja wszystkich stawek czynszowych wynajmowanych nieruchomości o wskaźniki inflacji GUS lub HICP, w zależności od waluty generowanych przychodów z najmu. Ponadto Grupa stosuje hedging naturalny, finansując projekty w walucie, w której pobierany jest czynsz. Grupa na bieżąco ocenia sytuację i podejmuje odpowiednie działania. Zarząd Jednostki Dominującej, na moment publikacji niniejszego sprawozdania nie odnotował istotnego wpływu wojny toczącej się za wschodnią granicą Polski na działalność Grupy prowadzoną na rynku polskim, poza ogólnymi czynnikami makroekonomicznymi. Jednocześnie oszacowanie dalszego wpływu w perspektywie długoterminowej jest obecnie utrudnione.

Najważniejszym celem niefinansowym jest zasadniczy wzrost wartości marki DL Invest Group oraz trwalsze związanie kontrahentów z marką poprzez działania z zakresu marketingu relacyjnego i public relations. Spółka Dominująca i Grupa dużą wagę przypisuje dla działań związanych z ESG oraz CSR. Grupa dąży także do udoskonalenia metod zarządzania wiedzą oraz zasobami ludzkimi. Planuje wykorzystać m.in. wyraźnie zauważalną zwiększoną podaż wykwalifikowanych pracowników, mogących w przyszłości wpłynąć na budowanie przewagi konkurencyjnej Grupy.

Tabele „Wybrane dane finansowe” załączone na kolejnych stronach przedstawiają pozycje skonsolidowanego oraz jednostkowego sprawozdania finansowego wykorzystywane przez Zarząd do oceny dokonań i podejmowanych decyzji.

Poniżej przedstawiono wybrane dane finansowe, zawierające podstawowe pozycje półrocznego skonsolidowanego oraz jednostkowego sprawozdania finansowego Grupy oraz Spółki DL Invest Group PM S.A. (również przeliczone na euro) sporządzonych za półrocze zakończone 30 czerwca 2025 roku.

Dane dla pozycji dotyczących bilansu prezentowane są na dany dzień, natomiast dla pozycji dotyczących rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych za okres zakończony w danym dniu.

Wybrane skonsolidowane dane finansowe Grupy Kapitałowej na dzień i za okresy zakończone w dniu	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
Waluta	tys. PLN	tys. PLN	tys. PLN	tys. EUR	tys. EUR	tys. EUR
Przychody ze sprzedaży	152 635	262 180	105 916	36 163	60 913	24 569
Zysk ze sprzedaży	77 425	143 498	54 831	18 344	33 339	12 719
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	16 711	226 932	14 736	3 959	52 723	3 418
Zysk (strata) netto za okres	13 186	176 932	13 205	3 124	41 107	3 063
Skonsolidowana EBITDA*	75 051	139 751	52 122	17 781	32 469	12 091
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	115 217	99 381	61 989	27 297	23 089	14 380
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-133 940	-486 204	-141 881	-31 733	-112 960	-32 912
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	35 450	360 751	9 376	8 399	83 814	2 175
Przepływy pieniężne netto razem	16 726	-26 072	-70 516	3 963	-6 057	-16 358
Środki pieniężne	144 285	127 558	83 113	34 014	29 852	19 270
Aktywa razem	3 989 885	3 951 591	3 349 283	940 589	924 781	776 555
Aktywa trwałe	3 774 866	3 702 825	3 175 406	889 900	866 563	736 241
Aktywa obrotowe	215 019	248 765	173 878	50 689	58 218	40 315
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	2 341 996	2 402 945	2 150 788	552 110	562 355	498 676
Zobowiązania długoterminowe	1 236 951	1 170 608	1 661 964	291 603	273 955	385 338
Zobowiązania krótkoterminowe	788 130	917 291	226 454	185 796	214 671	52 505
Rezerwy na zobowiązania (w tym na podatek odroczone) oraz bierne rozliczenia międzyokresowe	316 915	315 046	262 370	74 711	73 729	60 832
Kapitał własny	1 647 889	1 548 703	1 183 976	388 479	362 439	274 513
Liczba akcji Jednostki Dominującej (w szt.)	2 040 000	2 020 000	2 000 000	2 040 000	2 020 000	2 000 000
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w PLN/EUR)	6,49	87,59	6,60	1,53	20,35	1,53
Wartość księgowa na jedną akcję (w PLN/EUR)	807,79	766,68	591,99	190,43	179,43	137,26

*Skonsolidowana EBITDA obliczana bez uwzględnienia wyniku na wycenie nieruchomości inwestycyjnych.

Wybrane jednostkowe dane finansowe Spółki DL Invest Group PM S.A. na dzień i za okresy zakończone w dniu	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
Waluta	tys. PLN	tys. PLN	tys. PLN	tys. EUR	tys. EUR	tys. EUR
Przychody ze sprzedaży	58 161	229 463	87 181	13 780	53 311	20 223
Zysk ze sprzedaży	301	19 987	14 634	71	4 644	3 395
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	1 242	9 278	13 571	294	2 156	3 148
Zysk (strata) netto za okres	994	7 340	10 759	235	1 705	2 496
EBITDA	252	15 316	15 087	60	3 558	3 500
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-52 459	-93 053	-82 482	-12 429	-21 619	-19 133
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-28 078	-170 062	6 344	-6 652	-39 511	1 472
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	107 238	221 404	17 320	25 407	51 439	4 018
Przepływy pieniężne netto razem	26 700	-41 712	-58 818	6 326	-9 691	-13 644
Środki pieniężne	57 852	31 151	14 045	13 638	7 290	3 256
Aktywa razem	1 063 442	1 007 569	789 132	250 699	235 799	182 966
Aktywa trwałe	969 594	909 138	727 908	228 575	212 763	168 771
Aktywa obrotowe	93 848	98 431	61 224	22 124	23 035	14 195
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	533 457	564 578	543 721	125 759	132 127	126 066
Zobowiązania długoterminowe	391 977	349 452	349 029	92 406	81 781	80 925
Zobowiązania krótkoterminowe	126 783	201 206	183 554	29 888	47 088	42 558
Rezerwy na zobowiązania (w tym na podatek odroczone) oraz bierne rozliczenia międzyokresowe	14 698	13 920	11 139	3 465	3 258	2 583
Kapitał własny	529 985	442 991	245 410	124 940	103 672	56 900
Liczba akcji (w szt.)	2 040 000	2 020 000	2 000 000	2 040 000	2 020 000	2 000 000
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w PLN/EUR)	0,49	3,63	5,38	0,11	0,85	1,25
Wartość księgowa na jedną akcję (w PLN/EUR)	259,80	219,30	122,71	61,25	51,32	28,45

Wybrane dane finansowe przeliczono na walutę euro w następujący sposób: pozycje bilansowe przeliczono na walutę euro wg średniego kursu ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski (NBP) obowiązującego na 30.06.2025 - 4,2419 PLN/EUR oraz dla danych porównawczych na 31.12.2024 - 4,2730 PLN/EUR i na 30.06.2024 - 4,3130 PLN/EUR. Poszczególne pozycje dotyczące rachunku zysków i strat oraz przepływów pieniężnych przeliczono wg kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów NBP obowiązujących na ostatni dzień kalendarzowy poszczególnych miesięcy, który wyniósł odpowiednio 4,2208 PLN/EUR (za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2025), 4,3042 PLN/EUR (za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2024) oraz 4,3109 PLN/EUR (za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2024).

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI **INNE ISTOTNE INFORMACJE**

INFORMACJE NA TEMAT ŁADU KORPORACYJNEGO

Grupa prowadzi przejrzystą i efektywną politykę informacyjną zgodną z zasadami ładu korporacyjnego.

WAŻNIEJSZE OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ i ROZWOJU

Nie dotyczy.

POSTĘPOWANIA TOCZĄCE SIĘ PRZED SĄDEM I INNYMI ORGANAMI

Grupa nie jest stroną żadnych istotnych postępowań toczących się przed (i) sądem powszechnym, (ii) sądem arbitrażowym, (iii) organem administracji publicznej, (iii) ani nie jest stroną żadnych innych istotnych postępowań dotyczących zobowiązań albo wierzytelności Grupy, których wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Grupy.

OGRANICZENIA UJAWNIANIA INFORMACJI

Niniejsze sprawozdanie z działalności nie zaspokoi wszystkich potrzeb informacyjnych interesariuszy, z uwagi na świadome zastosowanie przez Zarząd Jednostki Dominującej ograniczeń zakresu ujawnionych informacji. Zastosowanie ograniczeń wynika między innymi z istniejącego ryzyka wystąpienia zagrożenia mogącego naruszyć słuszny interes Grupy, poprzez ujawnienie informacji poufnych, które mogłyby zagrozić jej pozycji konkurencyjnej. Zarząd dokonując oceny, które informacje mają charakter poufny, ma świadomość, ile osób z najbliższego otoczenia Grupy jest już w posiadaniu tych informacji.

Zarząd Jednostki Dominującej dokonał klasyfikacji informacji poufnych, katalog ten dotyczy prowadzonych negocjacji, jak również umów zawartych pod warunkiem zawieszającym przez spółki Grupy **DL Invest Group PM S.A.** Za informacje poufne uznane zostały strony tych umów oraz ich warunki.





DL INVEST
GROUP

DL INVEST
GROUP

DL INVEST
GROUP

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI DL GREEN ENERGY

Inwestycja w komponenty OZE (PV oraz magazyny energii) w ramach istniejącego portfolio aktywów DL Invest Group oraz development nowych farm paneli fotowoltaicznych oraz magazynów energii w ramach strategii DL Green dekarbonizacji obiektów.

Z myślą o przyszłości, stale zmieniającym się otoczeniu rynkowym oraz środowisku, za które jesteśmy współodpowiedzialni, zdecydowaliśmy się na stworzenie strategii DL Energy w ramach koncepcji „DL Green”.

Spełnienie najwyższych wymagań w zakresie niskoemisyjności i efektywności energetycznej to jeden z elementów naszej polityki, która gwarantuje naszym najemcom najniższe koszty utrzymania powierzchni, spełniając jednocześnie najbardziej rygorystyczne wymagania międzynarodowego systemu certyfikacji budynków BREEAM, przy jednoczesnym pozytywnym wpływie na środowisko.

DZIAŁALNOŚĆ STATUTOWA NA RZECZ ENERGETYKI

Wytwarzanie energii z odnawialnych źródeł energii (panele fotowoltaiczne) na dachach i gruntach w ramach portfela nieruchomości DL Invest Group.

CEL PROJEKTU

Celem projektu jest dekarbonizacja nieruchomości DL Invest Group w celu pozytywnego wpływu na środowisko oraz stworzenia dodatkowego źródła dochodu, generowanego przez sprzedaż zielonej energii.

URUCHOMIENIE PROJEKTU

W latach poprzednich powstała spółka DL Invest Group Energy Sp. z o.o., wchodząca w skład struktur holdingowych DL Invest Group S.A., która odpowiada za realizację projektu DL Green Energy, w tym budowy paneli fotowoltaicznych oraz magazynów energii na obiektach zarządzanych przez DL Invest Group. Grupa jest w trakcie prac związanych z wyborem odbiorców energii, która będzie produkowana przez Grupę, a także wyborem wykonawcy odpowiedzialnego za kompleksową instalację paneli.

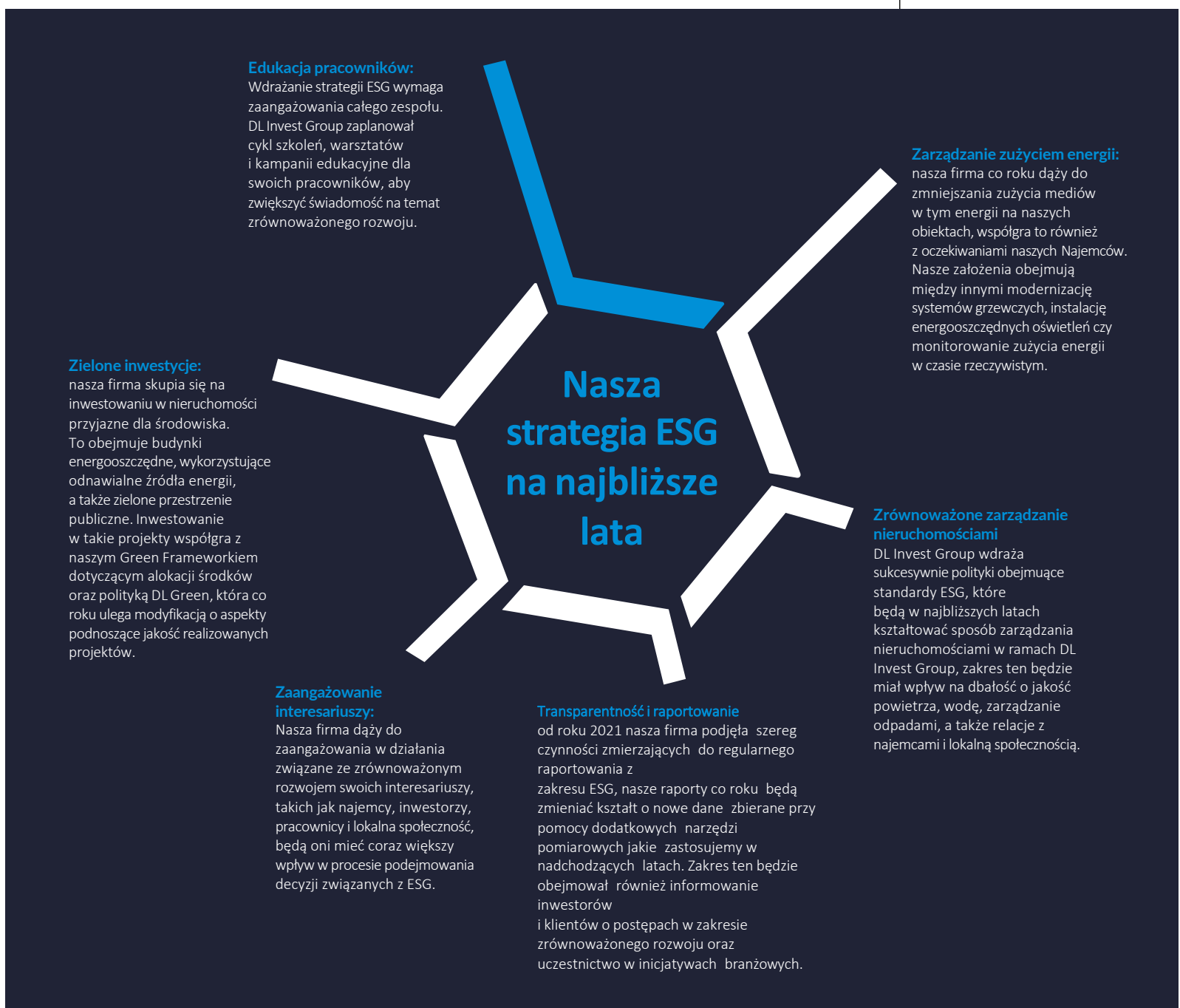


SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI

STRATEGIA ESG

09

Wdrażane co roku strategie ESG są dla nas kluczowym narzędziem, które pomaga nam osiągnąć cele związane z odpowiedzialnością społeczną i ochroną środowiska.



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI **OŚWIADCZENIE ZARZĄDU**

10

Według najlepszej wiedzy Zarządu DL Invest Group PM S.A., półroczne sprawozdanie z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej za półrocze zakończone 30 czerwca 2025 roku zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Spółki oraz Grupy, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Katowice, 29 września 2025 roku

Wirginia Leszczyńska – Prezes Zarządu

Tomasz Brodzki – Wiceprezes Zarządu

