



SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ DL INVEST GROUP PM S.A.

sporządzone na dzień i za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku zgodnie z MSSF
(w PLN)

SPRAWDZONY MODEL BIZNESOWY SPO, ESG & FRAMEWORK



STRATEGIA GRUPY

Nie realizujemy inwestycji spekulacyjnych, a jedynie projekty typu pre-lease w ramach posiadanego i nabywanego banku gruntów, z pozwoleniami na budowę i gwarantowanym finansowaniem.

DL Invest Group jako polska Grupa działająca na rynku europejskim, pełniąc rolę dewelopera oraz długoterminowego inwestora, dostarczająca zintegrowaną infrastrukturę nieruchomościową i cyfrową dla biznesu. DL Invest Group jest jednym z najdynamiczniej rozwijających się deweloperów i inwestorów w Polsce. Działamy na rynku nieruchomości komercyjnych od ponad 18 lat.

Model biznesowy Grupy zakłada pełną realizację procesu inwestycyjnego w oparciu o wewnętrzną strukturę grupy, a następnie aktywne zarządzanie projektami jako długoterminowy właściciel. Naszym klientom oferujemy powierzchnie wysokiej jakości, nie tylko w momencie oddania do użytku, ale także przez cały okres użytkowania. Nasze podejście opiera się na możliwości elastycznego reagowania na potrzeby najemców.

Potwierzeniem wieloletniego doświadczenia i kompetencji jest zdywersyfikowany portfel nieruchomości, który utrzymuje niemalże pełen poziom najmu. Jest to możliwe dzięki utrzymaniu nieruchomości w najwyższej jakości, elastycznemu reagowaniu na potrzeby najemców oraz dostarczaniu najwyższej jakości usługi, w oparciu o unikatowy model zarządzania.

OBIEKTY MAGAZYNOWE



Główny obszar rozwoju grupy na który składa się

- wielkopowierzchniowe parki magazynowe o pow. najmu 100.000 - 300.000 mkw.
- projekty BTS - tworzone na podstawie indywidualnie potrzeb najemców,
- city logistic - miejskie magazyny - w formacie SBU
- self storage – w przygotowaniu
- data center – w przygotowaniu

DATA CENTER



DL Invest Group rozwija aktywa w obszarze infrastruktury cyfrowej w postaci obiektów data center dedykowanych pod cloud computing oraz AI, wykorzystując strukturę oraz kompetencje Grupy.

PROJEKTY OZE



DL Energy - Inwestycja w sektor OZE w oparciu o strategię ESG – między innymi w komponenty PV oraz magazyny energii w ramach istniejącego portfolio aktywów oraz nowo realizowanych farm PV i magazynów energii.

KOMPLEKSY MIXED-USE



Kompleksy typu mixed-use łączących funkcję usługową oraz handlowo-biurową. Ich celem jest zaspokojenie wszelkich codziennych potrzeb użytkowników.

PARKI HANDLOWE



Obiekty o powierzchni najmu 3.000-6.000 mkw. zaspokajające codziennych potrzeb konsumenckich w oparciu o silne marki dyskontowe.

DL GREEN SPO, ESG & FRAMEWORK

POLITYKA DL GREEN

Certyfikacja BREEAM wszystkich inwestycji, przyjęcie korporacyjnej polityki ESG, niezależna certyfikacja zgodności z polityką ESG przez SPO.



Second-Party Opinion DL Invest Group Green Financing Framework

Evaluation Summary

Sustainalytics is of the opinion that the DL Invest Group Green Financing Framework is credible and impactful and aligns with the four core components of the Green Bond Principles 2021 and the Green Loan Principles 2023. This assessment is based on the following:



USE OF PROCEEDS The eligible categories for the use of proceeds – Green Buildings, Renewable Energy, Energy Efficiency, Sustainable Water and Wastewater Management and Clean Transportation – are aligned with those recognized by the Green Bond Principles and the Green Loan Principles. Sustainalytics considers that investments in the eligible categories will lead to positive environmental impacts and advance the UN Sustainable Development Goals, specifically SDGs 6, 7, 9 and 11.



PROJECT EVALUATION AND SELECTION DL Invest Group's Sustainability Committee will be responsible for evaluating and approving eligible projects in line with the Framework's eligibility criteria. DL Invest Group will undertake environmental and social risk assessments that adhere to its internal policies where relevant. Sustainalytics considers the risk management system to be adequate and the project evaluation and selection to be in line with market practice.



MANAGEMENT OF PROCEEDS DL Invest Group's Chief Financial Officer under supervision of the President of the Management Board and Supervisory Board, will be responsible for management and tracking of proceeds. DL Invest Group intends to fully allocate proceeds within 24 months of issuance. Pending allocation, proceeds will be temporarily held in cash or cash equivalents and liquid marketable liquidity instruments according to DL Invest Group's liquidity policies. Sustainalytics considers this process to be in line with market practice.



REPORTING DL Invest Group commits to report on allocation of proceeds on its website on an annual basis until full allocation, through its Green Financing Framework Report. In addition, DL Invest Group intends to report on the impact of its investments to the best possible extent. Sustainalytics views DL Invest Group's allocation and impact reporting as aligned with market practice.



Evaluation date May 28, 2024

Issuer Location Warsaw, Poland

Report Sections

Introduction..... 2
Sustainalytics' Opinion..... 3

For inquiries, contact the Sustainable Corporate Solutions project team:

Abhishek Patane (Mumbai)
Project Manager
abhishek.patane@sustainalytics.com

Vedang Kulkarni (Mumbai)
Project Support

Natalia Gotishan (Amsterdam)
Project Support

Andrew Johnson (Paris)
Client Relations
andrew.johnson@sustainalytics.com
(+44) 20 3880 0193



W DL Invest Group wierzymy, że nasza działalność powinna przynosić szeroko pojęte korzyści wszystkim interesariuszom, a także społecznościom lokalnym i środowisku naturalnemu.

Stworzony przez nas raport 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 Green Financing Principles

Niniejsze zasady są zgodne z zasadami International Capital Markets Association Principles for Green Bonds 2021 oraz Loan Market Association Principles for Green Loans 2023.

Celem DL Invest Group jest pełna zgodność z najlepszymi praktykami rynkowymi oraz przejrzyste informowanie o: wykorzystaniu wpływów, procesie oceny i wyboru projektów, zarządzaniu oddziaływaniem, raportowaniu, weryfikacji zewnętrznej.







SPIS TREŚCI

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	6
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	6
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.....	7
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM.....	7
WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE	8
INFORMACJA DODATKOWA I NOTY OBJAŚNIAJĄCE	9





SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

(w tys. PLN)

AKTYWA	NOTY	31.12.2025	31.12.2024
Aktywa trwałe		4 601 837	3 737 784
Rzeczowe aktywa trwałe	1	1 230	1 063
Nieruchomości inwestycyjne	2	4 454 721	3 702 460
Udziały w pozostałych jednostkach	5	95 107	1 202
Aktywa finansowe wyceniane wg. zamortyzowanego kosztu	3, 19	3 860	3 719
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	9	30 849	12 321
Aktywa finansowe długoterminowe z tyt. wyceny instrumentów pochodnych	19	0	1 469
Pozostałe aktywa długoterminowe	4	16 069	15 550
Aktywa obrotowe		564 800	248 765
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	6	165 525	104 940
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	7	385 746	127 558
Aktywa finansowe krótkoterminowe z tyt. wyceny instrumentów pochodnych	19	926	3 245
Pozostałe aktywa krótkoterminowe	4	12 603	13 023
Aktywa razem		5 166 637	3 986 550
PASYWA		31.12.2025	31.12.2024
Kapitał własny		1 728 124	1 548 645
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej		1 728 124	1 548 703
Kapitał zakładowy	8	102 000	101 000
Kapitał zapasowy		426 991	334 651
Zyski zatrzymane z lat ubiegłych		1 105 712	936 120
Zysk netto za rok obrotowy		93 421	176 932
Udziały niekontrolujące	8	0	-58
Zobowiązania		3 438 512	2 437 904
Zobowiązania długoterminowe		2 856 139	1 514 017
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	9	340 270	293 915
Kredyty, pożyczki i obligacje	11, 19	2 422 005	1 155 955
Otrzymane kaucje i zaliczki oraz pozostałe	10	42 194	26 889
Zobowiązania z tytułu leasingu i inne zobowiązania finansowe	11, 19	49 155	34 008
Zobowiązania finansowe długoterminowe z tyt. wyceny instrumentów pochodnych	11, 19	2 516	3 250
Zobowiązania krótkoterminowe		582 373	923 887
Rezerwy krótkoterminowe		1 563	1 049
Kredyty, pożyczki i obligacje	11, 19	499 138	783 372
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	10	77 186	136 389
Zobowiązania z tytułu leasingu i inne zobowiązania finansowe	11, 19	2 723	1 754
Zobowiązania finansowe krótkoterminowe z tyt. wyceny instrumentów pochodnych	11, 19	1 763	1 324
Pasywa razem		5 166 637	3 986 550

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej należy analizować łącznie z informacją dodatkową i notami objaśniającymi, które stanowią integralną część skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH
CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

(w tys. PLN)

	NOTY	01.01.2025 – 31.12.2025	01.01.2024 – 31.12.2024
Działalność kontynuowana			
Przychody operacyjne	12	334 071	262 180
Koszty działalności operacyjnej	13	153 341	117 611
Zysk na sprzedaży		180 730	144 569
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	2	126 124	201 042
Pozostałe przychody operacyjne	14	16 118	15 992
Pozostałe koszty operacyjne	15	27 874	20 212
Zysk na działalności operacyjnej		295 097	341 390
Przychody finansowe	16	46 190	39 896
Koszty finansowe	17	208 849	154 355
Zysk przed opodatkowaniem		132 438	226 932
Podatek dochodowy	18	38 959	56 531
Zysk netto z działalności kontynuowanej		93 479	170 401
Zysk (strata) netto przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej		93 421	176 932
Zysk (strata) netto udziałów niekontrolujących	8	58	-6 531
Inne całkowite dochody		0	0
Całkowite dochody za okres, w tym:		93 479	170 401
Całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej		95 421	176 932
Całkowite dochody udziałów niekontrolujących		58	-6 531
Zysk (strata) na akcje przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej (w PLN)	29	45,98	88,03
Rozwodniony zysk (strata) na akcje przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej (w PLN)	29	45,98	88,03

Skonsolidowane sprawozdanie z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów należy analizować łącznie z informacją dodatkową i notami objaśniającymi, które stanowią integralną część skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH

(w tys. PLN)

	NOTY	01.01.2025-31.12.2025	01.01.2024-31.12.2024
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej			
Zysk (strata) brutto za okres		132 438	226 932
Korekty:			
Amortyzacja		1 235	1 010
Odsetki, koszty transakcyjne kredytów, pożyczek i obligacji netto		204 521	113 259
Zyski (straty) z tyt. różnic kursowych		-22 676	-10 852
Wycena instrumentów pochodnych		3 372	8 983
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		0	0
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych		-60 426	-38 607
Zmiana stanu pozostałych aktywów		4 389	4 324
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	22	20 388	3 643
Wynik na przeszacowaniu nieruchomości inwestycyjnych	22	-126 124	-190 701
Zmiana stanu rezerw		515	88
Podatek dochodowy zapłacony (netto)		-17 857	-8 761
Transakcje z kapitałem mniejszości		0	-9 331
Pozostałe korekty		0	0
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		139 775	99 988
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej			
Zbycie nieruchomości inwestycyjnych		0	16
Wydatki na nieruchomości inwestycyjne	22	-602 338	-495 036
Nabywanie wartości niematerialnych		0	0
Nabywanie środków trwałych		-65	-80
Wpływy ze spłaty udzielonych pożyczek		0	9 866
Udzielenie pożyczek i inne wydatki inwestycyjne		0	-970
Zakup udziałów		-130 616	0
Wpływy z tytułu dywidend		3 129	0
Zwrot kapitału z inwestycji kapitałowych		35 521	0
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		-694 368	-486 204
Przepływy pieniężne z działalności finansowej			
Wpływy netto z emisji akcji		86 000	201 000
Wpływy z emisji obligacji		1 466 899	53 666
Wykup obligacji		-99 020	-28 169
Zaciągnięcie kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych		336 557	333 310
Spłata zaciągniętych kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych		-826 772	-103 189
Płatności z tytułu leasingu finansowego		-2 111	-1 034
Wpływy z tyt. IRS (instrumentów zabezpieczających stopę procentową)		2 368	13 124
Odsetki oraz koszty transakcyjne zapłacone dotyczące kredytów, pożyczek, obligacji i innych zobowiązań finansowych		-151 141	-108 562
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		812 780	360 144
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		258 188	-26 072
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 1 stycznia		127 558	153 629
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 31 grudnia		385 746	127 558

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych należy analizować łącznie z informacją dodatkową i notami objaśniającymi, które stanowią integralną część skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

(w tys. PLN)

DANE ZA ROK 2024 ORAZ 2025	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Zyski zatrzymane z lat ubiegłych	Wynik finansowy okresu	Kapitał własny udziałowców jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny razem
Stan na dzień 1 stycznia 2024 roku	100 000	116 963	757 850	195 958	1 170 771	15 804	1 186 575
Przebieganie zysku z roku ubiegłego	0	0	195 958	-195 958	0	0	0
Podział zysku netto Jednostki Dominującej	0	17 688	-17 688	0	0	0	0
Podwyższenie kapitału	1 000	200 000	0	0	201 000	0	201 000
Transakcje z kapitałem mniejszości	0	0	0	0	0	-9 331	-9 331
Zyski (straty) oraz inne całkowite dochody:							
- Zysk (strata) netto za rok obrotowy	0	0	0	176 932	176 932	-6 531	170 401
Całkowite dochody ogółem	0	0	0	176 932	176 932	-6 531	170 401
Stan na dzień 31 grudnia 2024 roku	101 000	334 651	936 120	176 932	1 548 703	-58	1 548 645
Stan na dzień 1 stycznia 2025 roku	101 000	334 651	936 120	176 932	1 548 703	-58	1 548 645
Przebieganie zysku z roku ubiegłego	0	0	176 932	-176 932	0	0	0
Podział zysku netto Jednostki Dominującej	0	7 340	-7 340	0	0	0	0
Podwyższenie kapitału	1 000	85 000	0	0	86 000	0	86 000
Transakcje z kapitałem mniejszości	0	0	0	0	0	0	0
Zyski (straty) oraz inne całkowite dochody:							
- Zysk (strata) netto za rok obrotowy	0	0	0	93 421	93 421	58	93 479
Całkowite dochody ogółem	0	0	0	93 421	93 421	58	93 479
Stan na dzień 31 grudnia 2025 roku	102 000	426 991	1 105 712	93 421	1 728 124	0	1 728 124

Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym należy analizować łącznie z informacją dodatkową i notami objaśniającymi, które stanowią integralną część skonsolidowanego sprawozdania finansowego.



WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE

Poniżej przedstawiono wybrane dane finansowe, obejmujące główne pozycje rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego okresowego (również przeliczone na euro) DL Invest Group PM S.A.

Wybrane skonsolidowane dane finansowe	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Dane w tysiącach PLN/EUR*	PLN	PLN	EUR	EUR
Przychody operacyjne	334 071	262 180	78 842	60 913
Zysk na sprzedaży	180 730	144 569	42 653	33 588
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	132 438	226 932	31 256	52 723
Zysk (strata) netto	93 479	170 401	22 061	39 589
Skonsolidowana EBITDA**	182 071	141 359	42 970	32 842
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	139 775	99 988	32 988	23 230
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	-694 368	-486 204	-163 874	-112 960
Przepływy pieniężne z działalności finansowej	812 780	360 144	191 820	83 673
Przepływy pieniężne razem	258 188	-26 072	60 934	-6 057
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	385 746	127 558	91 264	29 852
Aktywa razem	5 166 637	3 986 550	1 222 381	932 963
Aktywa trwałe	4 601 837	3 737 784	1 088 754	874 745
Aktywa obrotowe	564 800	248 765	133 627	58 218
Całkowite razem	3 438 512	2 437 904	813 522	570 537
Zobowiązania długoterminowe	2 856 139	1 514 017	675 737	354 322
Zobowiązania krótkoterminowe	582 373	923 887	137 784	216 215
Kapitał własny	1 728 124	1 548 645	408 859	362 426
Liczba akcji w Spółce Dominującej na 31 grudnia (*w szt.)	2 040 000	2 020 000	2 040 000	2 020 000
Zysk (strata) netto na akcję przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej (*w PLN/EUR)	45,98	88,03	10,85	20,45
Wartość księgowa na akcję (*w PLN / EUR)	847,12	766,66	200,42	179,42

**Skonsolidowana EBITDA obliczana jest bez uwzględnienia zysku z wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej. Skonsolidowana EBITDA za rok 2025 została skorygowana in plus o kwotę 11,8 mln zł w związku z poniesieniem przez Grupę nadzwyczajnego jednorazowego obciążenia w 2025 roku.

Dane dla pozycji bilansowych ze sprawozdania z sytuacji finansowej prezentowane są na dany dzień, natomiast dane dla pozycji sprawozdania z zysków lub strat oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych prezentowane są za rok finansowy zakończony w danym dniu.

Wybrane dane finansowe przeliczono na euro w następujący sposób: pozycje bilansowe przeliczono na euro według średniego kursu ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski (NBP) obowiązującego na dzień 31 grudnia 2025 r. wynoszącego 4,2267 PLN/EUR, a dla danych porównawczych na dzień 31 grudnia 2024 r. – 4,2730 PLN/EUR. Pozycje dotyczące sprawozdania z zysków lub strat oraz przepływów pieniężnych przeliczono po kursie stanowiącym średnią arytmetyczną średnich kursów NBP obowiązujących na ostatni dzień kalendarzowy poszczególnych miesięcy, wynoszących odpowiednio: 4,2372 PLN/EUR (za rok finansowy zakończony 31 grudnia 2025 r.) oraz 4,3042 PLN/EUR (za rok finansowy zakończony 31 grudnia 2024 r.).

Zysk (strata) netto na akcję przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej obliczone zgodnie z kalkulacją przedstawioną w nocie 29.





INFORMACJA DODATKOWA (OPIS ZASAD RACHUNKOWOŚCI)

1. PODSTAWOWE INFORMACJE O JEDNOSTCE DOMINUJĄCEJ

DL INVEST GROUP PM S.A.

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 2025 nie zmieniła się forma prowadzonej przez firmę działalności.

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 typy nieruchomości: obiekty logistyczno-magazynowe, obiekty typu mixed-use oraz obiekty handlowo-usługowe.

Lista jednostek zależnych tworzących wraz z Jednostką Dominującą skład Grupy Kapitałowej przedstawiona została w punkcie 5 informacji dodatkowej i not objaśniających w dalszej części dokumentu.

Podmiotem dominującym dla grupy DL INVEST GROUP PM S.A. jest DL INVEST GROUP S.A. posiadający 100% wyemitowanych akcji Spółki.

1.1. SKŁAD ORGANÓW JEDNOSTKI NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2025

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

1.1.1. Zarząd Spółki DL Invest Group PM S.A.

Organem uprawnionym do reprezentacji DL Invest Group PM S.A. jest Zarząd Spółki, liczący od 1 do 3 członków.

Do reprezentacji spółki uprawnionych jest działających łącznie dwóch członków zarządu lub członek zarządu łącznie z prokurentem.

W trakcie 2025 roku oraz na dzień sporządzania niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego **Zarząd** działał w składzie:

- **Wirginia Leszczyńska** - Prezes Zarządu,
- **Tomasz Brodzki** - Wiceprezes Zarządu do spraw Realizacji Inwestycji

Skład osobowy **Rady Nadzorczej** DL Invest Group PM S.A. na dzień podpisania sprawozdania:

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

W dniu 17 października 2025 roku Piotr Gąska złożył rezygnację z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej.

Od dnia 1 stycznia 2025 roku do dnia sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie wystąpiły inne zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki Dominującej.

2. CHARAKTERYSTYKA DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ

2.1. ROZWÓJ DZIAŁALNOŚCI, BRANŻA I SPECYFIKA DZIAŁALNOŚCI

Spółka Dominująca Grupy Kapitałowej DL Invest Group PM S.A. działa na zasadach holdingu inwestycyjnego pod marką DL Invest Group zgodnie z przyjętą długoterminową strategią rozwoju.

Wartością, wokół której zbudowany jest rozwój DL Invest Group, są aktywa zarządzane w ramach trzech zdywersyfikowanych sektorów nieruchomości komercyjnych:

- **Obiekty magazynowe – parki logistyczne**

- **DL Invest Park** – wielkopowierzchniowe parki logistyczne o powierzchni 100.000-320.000 GLA o funkcji magazynowo- produkcyjnej oraz obiekty szyte na miarę (BTS) na podstawie indywidualnie określonych potrzeb Klientów. Obiekty w portfolio Grupy wyposażone są w pełną infrastrukturę komunikacyjną łączącą je z kluczowymi drogami dojazdowymi i własne centra przesiadkowe.

DL Invest Park – wielkopowierzchniowe parki logistyczne o powierzchni 100.000-320.000 GLA o funkcji magazynowo- produkcyjnej oraz obiekty szyte na miarę (BTS) na podstawie indywidualnie określonych potrzeb Klientów. Obiekty w portfolio Grupy wyposażone są w pełną infrastrukturę komunikacyjną łączącą je z kluczowymi drogami dojazdowymi i własne centra przesiadkowe.

- **Obiekty typu mixed-use**

DL Center Point - obiekty tworzone w odpowiedzi na zapotrzebowanie regionalnego rynku, z udziałem zarówno korporacji, jak i globalnego biznesu, tworzone w formie kampusów typu mixed-use. Łączących funkcje biurową, usługową i handlową. Ich celem jest zaspokojenie możliwie najszerzego wachlarza potrzeb najemców powierzchni biurowej obiektu poprzez dodanie do nich szerokiego wachlarza powierzchni innego typu, od punktów gastronomicznych i handlowych, przez siłownie, pralnie, przedszkole aż po strefę co-workingu czy strefę wypoczynku. Obiekty zwyczajowo wkomponowują się w rozbudowaną infrastrukturę (np. centrum przesiadkowe komunikujące nieruchomości z dworcem PKP/PKS, rotacyjne miejsca parkingowe) oraz przestrzeń umożliwiającą przyszlą rozbudowę kampusu, co zapewnia możliwość rozwoju najemców w ramach jednej lokalizacji.

- **Handlowy – obiekty typu convenience center**

DL Shopping Center – nieruchomości typu convenience center, zwyczajowo o powierzchni całkowitej 3.000-6.000 GLA stanowiące atrakcyjną alternatywę dla wielkopowierzchniowych galerii handlowych oraz dla rozwoju e-commerce. Celem Grupy jest starannie wyselekcjonowany mix najemców gwarantujący zaspokojenie codziennych potrzeb zakupowych oraz usługowych lokalnych mieszkańców. Nieruchomości cechuje lokalizacja, głównie w otoczeniu dużych osiedli mieszkaniowych, w miejscach o wysokim natężeniu ruchu pieszego i samochodowego.

Nowe strategie rozwoju

- **DL Energy - OZE**

Inwestycja w sektor OZE wykorzystująca aktywa oraz potencjał DL Invest Group, ramach portfela aktywów w oparciu o strategię ESG polegające na implementacji komponentów OZE w tym PV oraz magazyny energii w ramach istniejącego portfolio aktywów oraz nowo realizowanych farm PV i magazynów energii.

- **DL Data Center / Infrastruktura cyfrowa**

Centra danych zlokalizowane w ramach banku ziemi DL Invest Group z wykorzystaniem uzbrojenia oraz mocy przyłączeniowych w połączeniu z doskonałymi lokalizacjami oraz doświadczeniem deweloperskim daje ogromny potencjał wzrostu wartości portfela poprzez inwestycje w obszarze Data Center, w tym najnowocześniejsze technologie związane zarówno ze sprzętem komputerowym, jak i bezpieczeństwem IT.

- **DL Self Storage**

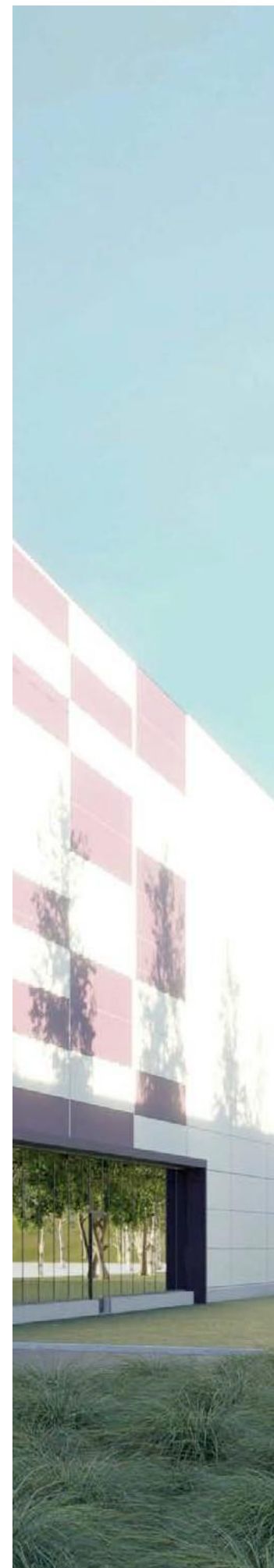
To obiekty w ramach portfela parków handlowych oraz projektów mixed-use wykorzystujące synergii i kompetencje Grupy celem oferowania dodatkowej usługi polegającej na wynajmowaniu mikroprzestrzeni magazynowych do przechowywania rzeczy, często w formie magazynów lub jednostek składowania, które są dostępne dla wynajmującego na krótkie lub długie okresy czasu.

- **DL Residence** - Projekty mieszkaniowe oparte o rozbudowaną infrastrukturę towarzyszącą w połączeniu z obiektami mixed-use wykorzystujące synergii i kompetencje Grupy w tym zakresie.

DL Invest Group prowadzi działalność na terenie całego kraju. Usytuowanie obiektu zależne jest od typu przedsięwzięcia w ramach poszczególnych, wyżej opisanych, trzech sektorów i specyfiki rynku funkcjonowania obiektu. Nieruchomości inwestycyjne Grupy zlokalizowane są na terenie całej Polski.

Poszczególne projekty inwestycyjne funkcjonują jako osobne podmioty prawne, utworzone w formie SPV (spółki celowe).

DL Invest Group PM S.A. jako Spółka Dominująca a zarazem operacyjna Grupy Kapitałowej sprawuje nadzór, zarząd oraz kontrolę nad spółkami zależnymi. Projekty realizowane są pod ścisłym nadzorem DL Invest Group PM S.A., gdzie Spółka Dominująca występuje w roli Generalnego Wykonawcy, współpracującego z lokalnymi podwykonawcami, prowadząc inwestycje w systemie pakietowania poszczególnych zakresów realizacji. W tej strukturze inwestorem projektu jest Spółka celowa tzw. SPV, będąca jednocześnie właścicielem nieruchomości oraz podmiotem finansującym przedsięwzięcie, zazwyczaj przy udziale instytucji bankowej. Nadrzędnym celem polityki inwestycyjnej jest minimalizowanie ryzyka związanego z utratą płynności poprzez komercjalizację





inwestycji na etapie projektu koncepcyjnego. Spółka Dominująca oraz instytucje bankowe współfinansujące przedsięwzięcia prowadzą nadzór oraz kontrolę nad spółką zależną odpowiedzialną za realizację projektu. Po zakończeniu procesu inwestycyjnego Spółka zależna SPV pozostaje właścicielem nieruchomości oddanej do użytkowania, generując wpływy gotówkowe z tytułu najmu powierzchni komercyjnej w oparciu o długoterminowe umowy najmu.

3. INFORMACJA O ZASADACH SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską („MSSF UE”).

MSSF UE obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz Komisję ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej (KIMSF), zatwierdzone do stosowania w UE. Grupa Kapitałowa (zwana dalej Grupą) jest świadoma faktu, że nowe standardy i interpretacje zostały opublikowane, ale jak dotąd nie zaczęły obowiązywać. Informacje dotyczące standardów i interpretacji zostały zaprezentowane poniżej.

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej nie jest statutowym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy Kapitałowej, zgodnie z zapisami Ustawy o rachunkowości.

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone wg MSSF zostało zatwierdzone przez Zarząd Jednostki Dominującej do publikacji w dniu 10 kwietnia 2026 roku. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej 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.

Czas działalności Jednostki Dominującej oraz jednostek wchodzących w skład Grupy jest nieoznaczony.

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej DL Invest Group PM S.A. prezentowane są dane finansowe za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2025 roku wraz z danymi porównawczymi za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2024 r.

Zasady rachunkowości stosowane przez Spółkę nie zmieniły się w stosunku do tych stosowanych w sprawozdaniu finansowym za rok 2024, z wyjątkiem zastosowania nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się od 1 stycznia 2025 roku i później. Ponadto zgodnie z informacją przedstawioną w nocie 28 z uwagi na transakcje przeprowadzoną w 2025 roku i istotną pozycję dot. udziałów zdecydowano o wydzieleniu „Udziałów w innych jednostkach” do osobnej linii w sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone zostało w tysiącach złotych.

Walutą prezentacji sprawozdania finansowego i funkcjonalną Grupy DL Invest Group PM S.A. jest złoty polski (PLN).

Niniejsze Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego, za wyjątkiem:

- pochodnych instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy,
- udziałów w pozostałych jednostkach (niebędące kontroli ani istotnego wpływu) jako aktywów finansowych wycenianych w wartościach godziwych przez wynik finansowy,
- nieruchomości inwestycyjnych wycenianych według wartości godziwej, przy czym prawa do użytkowania aktywów prezentowane w ramach nieruchomości inwestycyjnych ujmowane są zgodnie z MSSF 16.

Zastosowane nowe i zmienione standardy i interpretacje:

Zmiany do istniejących standardów zastosowane po raz pierwszy w sprawozdaniu finansowym Grupy za 2025 rok.

Następujące zmiany do istniejących standardów wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz zatwierdzone do stosowania w UE wchodzą w życie po raz pierwszy w sprawozdaniu finansowym Grupy za 2025 rok:

- Zmiany do MSR 21 „Skutki zmian kursów walut obcych – brak wymienialności” dotyczące sposobu podejścia do kwestii oceny, czy dana waluta jest wymienialna oraz sposobu ustalenia kursu spot, jeżeli nie jest wymienialna (obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2025 r. lub później).

W ocenie Grupy wdrożenie ww. zmian do istniejących standardów nie miało istotnego wpływu na prezentowane sprawozdanie finansowe Grupy za 2025 rok.

Nowe standardy oraz zmiany do istniejących standardów wydane przez RMSR, ale jeszcze niezatwierdzone do stosowania w UE lub które jeszcze nie weszły w życie.

MSSF w kształcie zatwierdzonym przez UE nie różnią się obecnie w znaczący sposób od regulacji wydanych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), z wyjątkiem poniższych nowych standardów oraz zmian do standardów, które według stanu na dzień publikacji sprawozdania finansowego nie zostały jeszcze zatwierdzone do stosowania w UE lub które jeszcze nie weszły w życie:

- MSSF 18 Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych (data wejścia w życie wg RMSR: 1 stycznia 2027 r. lub później);
- MSSF 19 „Jednostki zależne niepodlegające wymogom nadzoru publicznego: Ujawnianie informacji” Do dnia zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego (data wejścia w życie wg RMSR: 1 stycznia 2027 r. lub później);
- Zmiany do MSSF 9 i MSSF 7: Klasyfikacja i wycena instrumentów finansowych (data wejścia w życie wg RMSR: 1 stycznia 2026 r.);
- Zmiany do MSSF 9 oraz MSSF 7 Umowy odnoszące się do energii elektrycznej zależnej od czynników naturalnych (data wejścia w życie wg RMSR: 1 stycznia 2026 r.);
- Roczne zmiany do MSSF (opublikowano 18 lipca 2024 r.) do standardów: MSSF 1 „Zastosowanie MSSF po raz pierwszy”, MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji”, MSSF 9 „Instrumenty finansowe”, MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” oraz MSR 7 „Sprawozdanie z przepływów pieniężnych” (data wejścia w życie wg RMSR: 1 stycznia 2026 r.).

Jednostka dominująca jest w trakcie weryfikowania wpływu powyżej wymienionych standardów na sytuację finansową, wyniki działalności oraz na zakres informacji prezentowanych w sprawozdaniu finansowym. Według wstępnej oceny przedstawione wyżej zmiany nie mają istotnego wpływu na sytuację finansową, wyniki działalności Grupy, ani też na zakres informacji prezentowanych w niniejszym rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, jeżeli zostałyby zastosowane przez Grupę na dzień bilansowy, poza wpływem MSSF 18 Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych.

Główne zmiany wynikające z MSSF 18 (data wejścia w życie wg RMSR: 1 stycznia 2027 r.) dotyczą nowej struktury rachunku zysków i strat (w tym obowiązkowego podziału wyników na działalność operacyjną, inwestycyjną i finansową), obowiązku ujawniania zarządczych miar wyniku finansowego (MPM), a także ujawnień kosztów według rodzaju – niezależnie od prezentacji według funkcji.

Analiza skutków wdrożenia MSSF 18 pozostaje w toku. Grupa kontynuuje ocenę wpływu na prezentację pozycji wynikowych, klasyfikację kosztów oraz obowiązki ujawnieniowe w zakresie miar zarządczych i kosztów według rodzaju. Grupa wstępnie oczekuje iż zasadniczo wprowadzenie nowego standardu nie wpłynie na wartości liczbowe prezentowane w sprawozdaniu finansowym, natomiast zmianie może ulec sposób prezentacji, co obecnie podlega analizie przez Grupę.

Dokonane osądy i szacunki

Sporządzenie Skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z MSSF UE wymaga od Zarządu dokonania szacunków i przyjęcia założeń, które mają wpływ na przyjęte zasady oraz prezentowane wartości aktywów, pasywów, przychodów oraz kosztów.

Szacunki oraz związane z nimi założenia opierają się na doświadczeniu oraz innych czynnikach, które są uznawane za racjonalne w danych okolicznościach, a ich wyniki dają podstawę osądu, co do wartości księgowej aktywów i zobowiązań, która nie wynika bezpośrednio z innych źródeł. Faktyczna wartość może różnić się od wartości szacowanej. Szacunki i związane z nimi założenia podlegają bieżącej weryfikacji. Zmiana szacunków księgowych jest ujęta

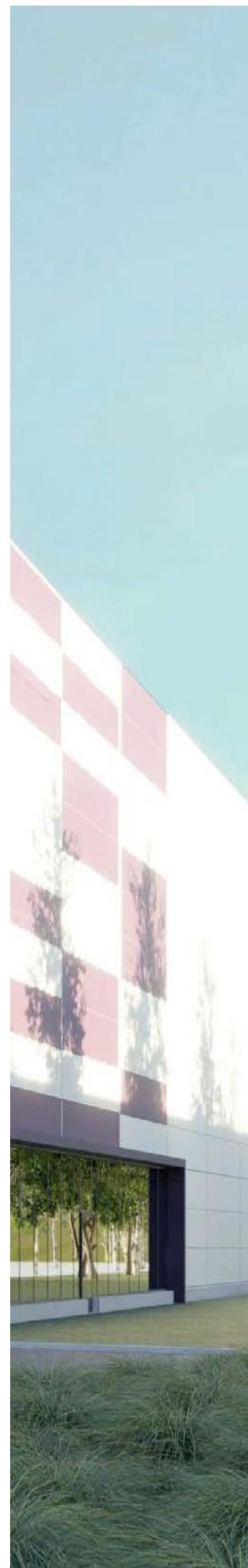
w okresie, w którym dokonano zmiany szacunku lub w okresach bieżącym i przyszłych, jeżeli dokonana zmiana szacunku dotyczy zarówno okresu bieżącego, jak i okresów przyszłych. W istotnych kwestiach Zarząd Spółki Dominującej (zwany dalej Zarząd) dokonując szacunków opiera się na opiniach i wycenach sporządzonych przez niezależnych ekspertów.

Istotne obszary niepewności odnośnie dokonywanych szacunków oraz osądy dokonywane przy zastosowaniu zasad rachunkowości, które wywarły najbardziej istotny wpływ na wartości ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, zostały przedstawione w nocie 2 „Nieruchomości Inwestycyjne” Informacji dodatkowych.

Pozostałe obszary, w ramach których dokonano szacunków w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym to: aktywa i zobowiązania z leasingu (głównie w zakresie ujęcia praw wieczystego użytkowania gruntów w sprawozdaniu z sytuacji finansowej zgodnie z MSSF 16), wycena instrumentów pochodnych, aktywa i rezerwy z tyt. odroczonego podatku dochodowego oraz pozostałe rezerwy.

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 zapłaceniu. W konsekwencji, kwoty prezentowane i ujawniane w sprawozdaniach finansowych mogą się zmienić w przyszłości w wyniku ostatecznej decyzji organów podatkowych.

4. ISTOTNE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Zasady polityki rachunkowości przedstawione poniżej stosowane były w odniesieniu do wszystkich okresów zaprezentowanych w Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i w odniesieniu do wszystkich jednostek należących do Grupy.

Jednostki Grupy prowadzą swoje księgi rachunkowe zgodnie z polityką (zasadami) rachunkowości określoną przez Ustawę z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości z późniejszymi zmianami („Ustawa o rachunkowości”). Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera odpowiednie dostosowania danych i korekty konsolidacyjne w celu doprowadzenia sprawozdań finansowych jednostek Grupy do zgodności z przyjętymi przez Grupę zasadami rachunkowości i wymogami MSSF.

Podstawy konsolidacji

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DL Invest Group PM S.A. obejmuje dane DL Invest Group PM S.A. oraz dane konsolidowanych jednostek zależnych sporządzone na ten sam koniec okresu sprawozdawczego.

Jednostki zależne

Jednostkami zależnymi są jednostki kontrolowane przez Jednostkę Dominującą. Kontrola ma miejsce w przypadku, gdy Jednostka Dominująca z tytułu swojego zaangażowania podlega ekspozycji na zmienne wyniki finansowe lub gdy ma prawa do zmiennych wyników finansowych oraz ma możliwość wywierania wpływu na wysokość tych wyników finansowych poprzez sprawowanie władzy nad jednostką zależną. Przy ocenie stopnia kontroli bierze się pod uwagę wpływ istniejących i potencjalnych praw głosu, które na dzień sprawozdawczy mogą zostać zrealizowane lub mogą podlegać konwersji. Sprawozdania finansowe spółek zależnych uwzględniane są w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym począwszy od dnia uzyskania kontroli nad spółką aż do momentu jej wygaśnięcia.

W celu ustalenia statusu każdej jednostki, której dane finansowe mogą podlegać konsolidacji, Grupa analizuje zachowanie kontroli nad jednostką, zgodnie z zasadami opisanymi powyżej, na koniec każdego okresu sprawozdawczego. Jednostki zależne podlegają pełnej konsolidacji od dnia przejęcia nad nimi kontroli przez Grupę, o ile kontrola taka nie ma charakteru tymczasowego. Objęcie kontroli nad przedsięwzięciem rozlicza się metodą przejścia. Na dzień przejścia jednostka przejmująca ujmuje możliwe do zidentyfikowania nabyte aktywa oraz przejęte zobowiązania i wycenia je w wartościach godziwych. Nadwyżka sumy przekazanej zapłaty za przejęcie nad kwotą netto ustalonej na dzień przejścia wartości godziwych możliwych do zidentyfikowania nabytych aktywów, przejętych zobowiązań i zobowiązań warunkowych stanowi wartość firmy. W przypadku gdy wspomniana różnica jest ujemna, to Grupa dokonuje ponownej oceny identyfikacji oraz wyceny możliwych do zidentyfikowania aktywów, zobowiązań i zobowiązań warunkowych jednostki przejmowanej oraz wartości godziwej zapłaty i ujmuje od razu w sprawozdaniu z całkowitych dochodów ewentualną nadwyżkę pozostałą po dokonaniu ponownej oceny (zysk z okazynego nabycia).

W przypadku nabycia jednostek (spółek celowych), których podstawowym celem jest posiadanie nieruchomości inwestycyjnych, Grupa dokonuje oceny, czy nabyta jednostka spełnia definicję przedsięwzięcia zgodnie z MSSF 3 „Połączenia Jednostek”. W ramach tej oceny Grupa stosuje opcjonalny test koncentracji, zgodnie z którym nabyty zespół składników nie stanowi przedsięwzięcia, jeżeli zasadniczo cała wartość godziwa nabytych aktywów brutto jest skoncentrowana w jednym możliwym do zidentyfikowania składniku aktywów lub w grupie podobnych możliwych do zidentyfikowania składników aktywów, takich jak nieruchomości inwestycyjne.





Every investment is a new challenge...

Jeżeli test koncentracji jest spełniony, transakcja ujmowana jest jako nabycie aktywów. Jeżeli test koncentracji nie jest spełniony, Grupa przeprowadza dalszą ocenę w celu ustalenia, czy nabyty zespół składników obejmuje istotne procesy, które wraz z wkładami w istotny sposób przyczyniają się do zdolności generowania wyników.

W przypadku gdy nabyta jednostka składa się głównie z nieruchomości inwestycyjnych oraz powiązanych umów najmu i nie obejmuje istotnych procesów, takie transakcje ujmowane są jako nabycie aktywów, a nie połączenie przedsięwzięć. W takich okolicznościach Grupa ujmuje bazową nieruchomość inwestycyjną oraz inne możliwe do zidentyfikowania aktywa i zobowiązania bezpośrednio w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, tak jak gdyby nieruchomość została nabyta bezpośrednio. Cena nabycia, w tym bezpośrednio przypisane koszty transakcyjne, jest alokowana do możliwych do zidentyfikowania aktywów i zobowiązań na podstawie ich względnych wartości godziwych na dzień nabycia, bez ujmowania wartości firmy ani zysku z okazynego nabycia. Późniejsza wycena odbywa się zgodnie z polityką rachunkowości Grupy dla nieruchomości inwestycyjnych wycenianych według wartości godziwej zgodnie z MSR 40 „Nieruchomości inwestycyjne”.

Jednostki stowarzyszone

Jednostki stowarzyszone są to jednostki gospodarcze, na których politykę operacyjną i finansową Grupa wywiera znaczący wpływ, lecz ich nie kontroluje. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera udział Grupy w zyskach i stratach jednostek stowarzyszonych wykazywanych metodą praw własności, od momentu uzyskania znaczącego wpływu do momentu jego wygaśnięcia. W przypadku, gdy udział Grupy w stratach przewyższa wartość udziałów w jednostce stowarzyszonej, wartość księgowa jest zredukowana do zera. Wówczas ujmowanie wszelkich dodatkowych strat jest zaniechane, z wyjątkiem strat wynikających z przyjęcia na siebie przez Grupę prawnych lub zwyczajowych obowiązków lub z faktu dokonania płatności w imieniu jednostki stowarzyszonej.

Korekty konsolidacyjne

Przy sporządzaniu Skonsolidowanego sprawozdania finansowego łączy się sprawozdania finansowe Jednostki Dominującej i jednostek zależnych, poprzez zsumowanie poszczególnych pozycji aktywów, zobowiązań, kapitału własnego, przychodów oraz kosztów. W celu zapewnienia prezentacji w Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym informacji finansowych

na temat Grupy Kapitałowej w taki sposób, jak gdyby stanowiła ona pojedynczą jednostkę gospodarczą dokonywane jest wyłączenie wartości księgowej inwestycji Jednostki Dominującej w każdej z jednostek zależnych, która odpowiada udziałowi Jednostki Dominującej. Salda rozrachunków wewnętrznych pomiędzy jednostkami Grupy, transakcje zawierane w obrębie Grupy oraz wszelkie wynikające stąd niezrealizowane zyski lub straty, a także przychody oraz koszty Grupy są eliminowane w trakcie sporządzania Skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Niezrealizowane zyski wynikające z transakcji z jednostkami stowarzyszonymi są wyłączone ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego proporcjonalnie do wysokości udziału Grupy w tych jednostkach. Niezrealizowane straty są wyłączone ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego na tej samej zasadzie co niezrealizowane zyski, ale wyłącznie w przypadku, gdy nie występują przesłanki wskazujące na utratę wartości.

Transakcje z udziałami niekontrolującymi

Jednostka Dominująca rozpoznaje bezpośrednio w kapitale własnym właścicieli Jednostki Dominującej każde podwyższenie (obniżenie) udziału, tak długo jak Jednostka Dominująca sprawuje kontrolę nad jednostką zależną. Odpowiednio, jakiegokolwiek zwiększenia (zmniejszenia) dotyczące późniejszego nabycia instrumentów kapitałowych od, bądź sprzedaży instrumentów kapitałowych do udziałowców niekontrolujących, są ujmowane bezpośrednio w kapitale własnym właścicieli Jednostki Dominującej. Udziały niekontrolujące stanowią odrębną pozycję kapitału własnego. Ich wartość początkową ustala się w wysokości odpowiadającej im wartości godziwej aktywów netto lub w wartości godziwej udziałów niekontrolujących, ustalonej na dzień rozpoczęcia sprawowania kontroli i zwiększa się lub zmniejsza odpowiednio o zmiany w aktywach netto spółek zależnych. Decyzje odnośnie początkowej wyceny udziałów niekontrolujących podejmuje się dla każdej transakcji oddzielnie.

Wartości niematerialne

Wartości niematerialne są rozpoznawane, jeżeli jest prawdopodobne, że w przyszłości spowodują one wpływ korzyści ekonomicznych, które mogą być bezpośrednio powiązane z tymi aktywami. Początkowe ujęcie wartości niematerialnych następuje według cen nabycia lub kosztu wytworzenia. Po ujęciu początkowym wartości niematerialne są wyceniane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości.



Wartości niematerialne amortyzowane są metodą liniową biorąc pod uwagę okres ich użytkowania chyba, że nie jest on określony. Wartości niematerialne są amortyzowane od dnia, kiedy są dostępne do użytkowania. Amortyzacja dokonywana jest do wcześniejszej z dat: gdy składnik wartości niematerialnych zostaje zaklasyfikowany jako przeznaczony do sprzedaży, zostaje usunięty ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej, wartość końcowa składników aktywów przewyższa jego wartość księgową lub został już całkowicie zamortyzowany. Szacowany okres użytkowania jest okresowo weryfikowany.

Szacowany okres użytkowania składnika aktywów wynosi:

- dla koncesji, patentów, licencji itp. – 2 lata,
- dla innych składników – 2 lata.

Wartości niematerialne podlegają weryfikacji pod kątem ewentualnej utraty wartości, jeżeli zdarzenia lub zmiany okoliczności wskazują, że wartość bilansowa może być niemożliwa do odzyskania. Odpis aktualizujący wykazuje się wysokości, o którą wartość bilansowa składnika aktywów przewyższa wartość możliwą do uzyskania.

Rzeczowe aktywa trwałe

Do rzeczowych aktywów trwałych zalicza się stanowiące własność Grupy środki trwałe wykorzystywane w działalności Grupy Kapitałowej. W skład posiadanych przez Grupę środków trwałych zalicza się:

- nieruchomości (niewynajęte i nieprzeznaczone do obrotu) użytkowane przez Spółki Grupy,
- maszyny i urządzenia użytkowane przez Spółki Grupy,
- środki transportu,
- inne kompletne i zdadne do użytku przedmioty o przewidywanym okresie używania dłuższym niż rok.

Środki trwałe wycenia się i prezentuje w sprawozdaniu według cen nabycia lub kosztów wytworzenia, pomniejszonych o umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości. Posiadane przez Grupę grunty, które nie są wykorzystywane lub przeznaczone do wykorzystania na potrzeby Grupy, nie są amortyzowane, pozostałe środki trwałe amortyzuje się metodą liniową w okresie ich szacowanego okresu użytkowania, który jest okresowo weryfikowany. Szacowany okres użytkowania składnika aktywów wynosi:

- dla budynków i budowli – od 15 do 40 lat,
- dla składników maszyn i urządzeń – od 2 do 5 lat,
- dla środków transportu – od 1,5 do 10 lat,
- dla pozostałego wyposażenia – 1- 5 lat.

Późniejsze nakłady na środki trwałe uwzględnia się w wartości bilansowej danego środka trwałego lub ujmu-

je, jako odrębny środek trwały (tam, gdzie jest to właściwe) tylko wówczas, gdy jest prawdopodobne, że w związku z nakładami nastąpi wpływ korzyści ekonomicznych do Grupy, zaś koszt danej pozycji można wiarygodnie zmierzyć. Wszelkie pozostałe wydatki na naprawę i konserwację odnoszone są do skonsolidowanego sprawozdania z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów w okresie obrotowym, w którym je poniesiono.

Rzeczowe aktywa trwałe podlegają weryfikacji pod kątem ewentualnej utraty wartości, jeżeli zdarzenia lub zmiany okoliczności wskazują, że wartość bilansowa może być niemożliwa do zrealizowania. Odpis aktualizujący wykazywany jest w wysokości, o którą wartość bilansowa składnika aktywów (lub środka wypracowującego środki pieniężne, do którego dane aktywo należy) przewyższa wartość odzyskiwalną i rozpoznawana jest w skonsolidowanym sprawozdaniu z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów. Wartość odzyskiwalna stanowi wyższą z dwóch kwot: wartości godziwej aktywów pomniejszonej o koszty sprzedaży lub wartości użytkowej.

Zyski i straty z tytułu zbycia środków trwałych stanowiące różnice pomiędzy przychodami ze sprzedaży i wartością bilansową zbywanego środka trwałego ujmowane są w skonsolidowanym sprawozdaniu z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów w pozycji pozostałe przychody operacyjne / pozostałe koszty operacyjne.

Nieruchomości inwestycyjne

Podstawę do wyceny nieruchomości inwestycyjnych stanowi MSR 40 – „Nieruchomości inwestycyjne”.

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 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





ści 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 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 MSR 16 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 jednostki,
- 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, ustala się zgodnie z MSR 23,
- późniejsze nakłady, które zwiększają wartość całego budynku zwiększając wartość brutto takiej nieruchomości, a tym samym zwiększając 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 skonsolidowanym sprawozdaniu z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów.

Po początkowym ujęciu, nie rzadziej niż na koniec każdego roku obrotowego, nieruchomości inwestycyjne są wyceniane według wartości godziwej, 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

na 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 – naj-

częściej 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.

Grupa każdorazowo ocenia czy nowo rozpoczęta inwestycja powinna zostać wyceniona metodą porównawczą, czy powinna zostać zastosowana metoda pozostałościowa. W trakcie oceny analizowane są następujące czynniki:

- poziom zaawansowania prac na projekcie;
- czy na inwestycji zostało uzyskane pozwolenie na budowę;
- czy została podpisana umowa finansowania danej inwestycji;
- jaki jest poziom najmu wynikający z podpisanych umów z najemcami.

Wartość godziwa nieruchomości jest aktualizowana nie rzadziej niż na koniec każdego roku obrotowego.

Wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej sporządzane są przynajmniej raz w roku przez renomowanych, niezależnych rzeczoznawców.

Skutki wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej odnoszone są na wynik finansowy roku, w którym dokonano wyceny. Grupa prezentuje te skutki w osobnej

pozycji części operacyjnej w skonsolidowanym sprawozdaniu z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów.

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 sprawozdaniu z zysków i strat i innych całkowitych dochodów.

Grupa ujmuje w ramach nieruchomości inwestycyjnych wartość praw do użytkowania aktywów obliczane zgodnie z MSSF 16, wynikające z posiadanych przez Grupę praw wieczystego użytkowania gruntów, który to składnik powiększa wartość godziwą nieruchomości inwestycyjnych wynikającą z operatów szacunkowych.

Leasing

Umowa jest leasingiem lub zawiera leasing, jeżeli na jej mocy przekazuje się prawo do kontroli użytkowania zidentyfikowanego składnika aktywów na dany okres w zamian za wynagrodzenie.

Grupa wycenia początkowo składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania w kwocie zobowiązania z tytułu leasingu powiększonej o początkowe koszty bezpośrednie przez nią poniesione.

Po rozpoczęciu leasingu, Grupa wycenia składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania stosując model kosztowy, pomniejszając uzyskaną kwotę o wartość amortyzacji i odpisów z tytułu utraty wartości.

Zobowiązanie z tytułu leasingu wycenia się początkowo w wartości bieżącej płatności leasingowych wymagalnych w okresie leasingu, zdyskontowanych przy użyciu stopy procentowej leasingu, jeżeli stopę tę można z łatwością ustalić. W przeciwnym wypadku Grupa stosuje krańcową stopę procentową leasingobiorcy.

Zmienne opłaty leasingowe, zależne od indeksu lub stawki są uwzględniane w początkowej wycenie zobowiązania z tytułu leasingu i są początkowo obliczane z zastosowaniem tego indeksu lub tej stawki zgodnie z ich wartością w dacie rozpoczęcia. Pozostałe zmienne opłaty leasingowe ujmuje się w wyniku finansowym w okresie, w którym wystąpiło zdarzenie lub warunek powodujący konieczność płatności. Prezentacja:

– skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej:

- aktywa z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów jako nieruchomości inwestycyjne,





- zobowiązanie leasingowe oddzielnie od innych zobowiązań, a także w podziale na część długo- i krótkoterminową,
- skonsolidowane sprawozdanie z zysków lub strat oraz innych całkowitych dochodów:
- odsetki z tytułu leasingu prezentowane są jako koszty odsetek,
- amortyzacja z tytułu leasingu prezentowana jest jako koszt amortyzacji w ramach kosztów operacyjnych.

Instrumenty finansowe

Ujmowanie i początkowa wycena

Należności z tytułu dostaw i usług oraz wyemitowane dłużne instrumenty finansowe ujmowane są w dacie powstania. Wszystkie pozostałe aktywa i zobowiązania finansowe są ujmowane w dniu dokonania transakcji, który jest dniem, gdy Grupa staje się stroną wzajemnego zobowiązania dotyczącego danego instrumentu finansowego.

Składnik aktywów lub zobowiązań finansowych (za wyjątkiem należności z tytułu dostaw i usług, które nie mają istotnego komponentu finansowania) jest wyceniany w jego wartości godziwej, z uwzględnieniem, w przypadku aktywów finansowych lub zobowiązań finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy, kosztów transakcyjnych, które można bezpośrednio przypisać do ich nabycia lub emisji. Należności z tytułu dostaw i usług, które nie mają istotnego komponentu finansowania, są wyceniane w ich cenie transakcyjnej.

Aktywa i zobowiązania kompensuje się ze sobą i wykazuje w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w kwocie netto, wyłącznie, jeśli Grupa posiada ważny prawnie tytuł do kompensaty określonych aktywów i zobowiązań finansowych i zamierza rozliczyć daną transakcję w wartościach netto poddanych kompensacie składników aktywów i zobowiązań finansowych lub zamierza jednocześnie podlegające kompensacie aktywa finansowe zrealizować a zobowiązania finansowe rozliczyć.

Zaprzestanie ujmowania

Grupa zaprzestaje ujmować składnik aktywów finansowych w momencie wygaśnięcia praw wynikających z umowy do otrzymywania przepływów pieniężnych z tego składnika aktywów lub do momentu, kiedy prawa do otrzymywania przepływów pieniężnych z aktywa finansowego są przekazywane w transakcji przenoszącej zasadniczo wszystkie znaczące ryzyka i korzyści wynikające z ich własności lub w transakcji, w której Grupa nie przenosi ani nie zachowuje zasadniczo całego ryzyka i wszystkich

korzyści wynikających z ich własności oraz nie zachowuje kontroli nad składnikiem aktywów finansowych.

W przypadku transakcji, w których Grupa przenosi aktywa, ale zachowuje całe bądź zasadniczo całe ryzyko i wszystkie korzyści wynikające z własności przenoszonych aktywów, przenoszone aktywa są nadal ujmowane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej. Grupa zaprzestaje ujmować zobowiązanie finansowe, gdy jej obowiązek określony w umowie został wypłacony, umorzony lub wygasł. Grupa zaprzestaje również ujmować zobowiązanie finansowe, kiedy jego warunki podlegają modyfikacji w taki sposób, że przepływy pieniężne wynikające ze zmodyfikowanego zobowiązania są zasadniczo różne.

W takim przypadku, nowe zobowiązanie finansowe według zmodyfikowanych warunków jest wyceniane w jego wartości godziwej.

Różnica między wartością bilansową wygasłego zobowiązania finansowego oraz nowego zobowiązania finansowego według zmodyfikowanych warunków jest ujmowana w wyniku finansowym.

Aktywa finansowe - klasyfikacja

Składnik aktywów finansowych jest klasyfikowany jako wyceniany według: zamortyzowanego kosztu; wartości godziwej przez inne całkowite dochody; bądź wartości godziwej przez wynik finansowy.

Aktywa finansowe nie podlegają reklasyfikacji po ich początkowym ujęciu, chyba że Grupa dokonuje zmian modelu biznesowego w zakresie zarządzania aktywami finansowymi.

Składnik aktywów finansowych jest klasyfikowany jako wyceniany według zamortyzowanego kosztu, gdy:

- jest utrzymywany zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest utrzymywanie aktywów finansowych dla uzyskiwania przepływów pieniężnych wynikających z umowy; oraz
- warunki umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek od kwoty głównej pozostałej do spłaty.

Składnik aktywów finansowych jest wyceniany w wartości godziwej przez inne całkowite dochody, jeżeli spełnione są oba poniższe warunki i nie został wyznaczony w momencie początkowego ujęcia jako wyceniany w wartości godziwej przez wynik finansowy:

- składnik aktywów finansowych jest utrzymywany zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest zarówno otrzymywanie przepływów pieniężnych wynikających z umowy, jak i sprzedaż składników aktywów finansowych; oraz
- warunki umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek od kwoty głównej pozostałej do spłaty.

Wszystkie aktywa finansowe nie zaklasyfikowane jako wyceniane w zamortyzowanym koszcie albo w wartości godziwej przez inne całkowite dochody zgodnie z opisem powyżej, są wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy. Dotyczy to także wszystkich pochodnych instrumentów finansowych. Grupa może w momencie początkowego ujęcia nieodwołalnie wyznaczyć składnik aktywów finansowych jako wyceniany w wartości godziwej przez wynik finansowy, jeśli w ten sposób eliminuje lub znacząco zmniejsza niespójność wyceny lub ujęcia, jakie by się w przeciwnym razie mogły pojawić.

Aktywa finansowe: wycena po początkowym ujęciu oraz zyski i straty

Aktywa finansowe w wartości godziwej przez wynik finansowy są po początkowym ujęciu wyceniane w wartości godziwej. Zyski i straty netto, w tym przychody z tytułu odsetek lub dywidend są ujmowane w wyniku finansowym.

Aktywa finansowe w zamortyzowanym koszcie są po początkowym ujęciu wyceniane według zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej. Zamortyzowany koszt jest pomniejszany o straty z tytułu utraty wartości. Przychody z tytułu odsetek, zyski i straty z tytułu różnic kursowych oraz utraty wartości są ujmowane w wyniku finansowym. Zysk lub strata w wyniku zaprzestania ujęcia składnika aktywów jest ujmowana w wyniku finansowym.

Dłużne aktywa finansowe w wartości godziwej przez inne całkowite dochody są po początkowym ujęciu wyceniane w wartości godziwej. Przychody z tytułu odsetek ustalone przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej, zyski i straty z tytułu różnic kursowych oraz utraty wartości są ujmowane w wyniku finansowym. Pozostałe zyski i straty netto są ujmowane w innych całkowitych dochodach. W momencie zaprzestania ujmowania składnika aktywów, zyski i straty skumulowane w innych całkowitych dochodach podlegają reklasyfikacji do wyniku finansowego.

Zobowiązania finansowe – klasyfikacja

Zobowiązania finansowe są klasyfikowane jako wyceniane w zamortyzowanym koszcie albo wartości godziwej przez wynik finansowy. Składnik zobowiązań finansowych jest klasyfikowany jako w wartości godziwej przez wynik finansowy jeżeli jest przeznaczony do obrotu, jest instrumentem pochodnym lub został tak wyznaczony w ramach początkowego ujęcia.

Zobowiązania finansowe: wycena po początkowym ujęciu oraz zyski i straty

Zobowiązania finansowe w wartości godziwej przez wynik finansowy są wyceniane w wartości godziwej a zyski i straty netto, w tym koszty z tytułu odsetek, są ujmowane w wyniku finansowym. Pozostałe zobowiązania finansowe są po początkowym ujęciu wyceniane w zamortyzowanym koszcie przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej. Koszty z tytułu odsetek oraz zyski i straty z tytułu różnic kursowych są ujmowane w wyniku finansowym. Zysk lub strata w wyniku zaprzestania ujęcia składnika zobowiązań jest również ujmowana w wyniku finansowym.

Utrata wartości instrumentów finansowych oraz składników aktywów z tytułu umów

Grupa ujmuje odpisy na oczekiwane straty kredytowe w odniesieniu do:

- aktywów finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu;
- aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez inne całkowite dochody; oraz
- składników aktywów z tytułu umów (zgodnie z definicją w MSSF 15).

Grupa wycenia odpisy na oczekiwane straty kredytowe w kwocie równej oczekiwany stratom kredytowym w całym okresie życia, za wyjątkiem następujących instrumentów, dla których odpisy są wyceniane w kwocie równej 12-miesięcznym oczekiwany stratom kredytowym:

- instrumentów dłużnych, dla których na dzień sprawozdawczy ryzyko wystąpienia strat kredytowych zostało określone jako niskie; oraz
- pozostałych instrumentów dłużnych oraz środków pieniężnych w bankach, dla których ryzyko wystąpienia strat kredytowych (tj. ryzyko niewykonania zobowiązań w oczekiwany okresie życia instrumentu finansowego) nie wzrosło znacząco od momentu początkowego ujęcia.

Odpisy dla należności z tytułu dostaw i usług oraz składników aktywów wynikających z umów są zawsze wyceniane w kwocie równej oczekiwany stratom kredytowym w całym okresie życia.



W celu określenia czy ryzyko wystąpienia strat kredytowych składnika aktywów zwiększyło się znacznie od momentu początkowego ujęcia oraz oszacowania oczekiwanych strat kredytowych, Grupa bierze pod uwagę racjonalne i możliwe do udokumentowania informacje, które są dostępne bez nadmiernych kosztów lub starań. Obejmuje to zarówno informacje o charakterze ilościowym jak i jakościowym oraz analizę, na podstawie historycznych doświadczeń Grupy oraz informacji dotyczących przyszłości.

Grupa przyjmuje, że ryzyko kredytowe związane ze składnikiem aktywów finansowych wzrosło, gdy płatności z tytułu umowy są przeterminowane o ponad 90 dni.

Oczekiwane straty kredytowe w całym okresie życia stanowią oczekiwane straty kredytowe wynikające ze wszystkich możliwych przypadków niewykonania zobowiązania w oczekiwanym okresie życia instrumentu finansowego.

We wszystkich przypadkach, maksymalny okres rozważany w szacowaniu oczekiwanych strat kredytowych stanowi maksymalny wynikający z umowy okres w których Grupa jest narażona na ryzyko kredytowe.

Wycena oczekiwanych strat kredytowych

Oczekiwane straty kredytowe to ważony prawdopodobieństwem szacunek strat kredytowych. Straty kredytowe są wyceniane w bieżącej wartości wszystkich niedoborów środków pieniężnych (tj. różnicy między przepływami pieniężnymi należnymi jednostce zgodnie z umową a przepływami pieniężnymi, które jednostka spodziewa się otrzymać).

Składnik aktywów finansowych dotknięty utratą wartości ze względu na ryzyko kredytowe.

Na każdy dzień sprawozdawczy, Grupa ocenia czy aktywa finansowe wykazywane w zamortyzowanym koszcie oraz dłużne instrumenty w wartości godziwej przez inne całkowite dochody są dotknięte utratą wartości ze względu na ryzyko kredytowe. Składnik aktywów finansowych jest dotknięty utratą wartości ze względu na ryzyko kredytowe, jeżeli wystąpiło zdarzenie, jedno lub więcej, mające ujemny wpływ na szacowane przyszłe przepływy pieniężne w ramach tego składnika aktywów finansowych.

Grupa stosuje uproszczone podejście i wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe w całym okresie życia należności przy użyciu macierzy rezerw z wykorzystaniem posiadanych danych historycznych dotyczących strat kredytowych, skorygowanych w stosownych przypadkach o wpływ informacji dotyczących przyszłości. Przy kalkulowaniu ryzyka kredytowego Grupa bierze również pod uwagę stopień zabezpieczenia należności kaucjami oraz gwarancjami bankowymi.

W celu oszacowania oczekiwanych strat kredytowych dla należności z tytułu dostaw i usług, zostały one pogrupowane na kategorie na podstawie podobieństwa charakterystyki ryzyka kredytowego, rodzaju transakcji dokonywanych z danymi kontrahentami oraz okresu.

Ponadto do dowodów utraty wartości składnika aktywów finansowych ze względu na ryzyko kredytowe zalicza się dające się zaobserwować następujące dane:

- znaczne trudności finansowe emitenta lub pożyczkobiorcy,
- naruszenie umowy, takie jak zdarzenie niewykonania zobowiązania lub niedokonanie płatności powyżej 90 dni od wymaganego terminu;
- Grupa przyznała pożyczkobiorcy, ze względów ekonomicznych lub umownych wynikających z trudności finansowych pożyczkobiorcy, udogodnień, których w innym przypadku by nie udzieliła;
- jest prawdopodobne, że nastąpi upadłość lub inna reorganizacja finansowa pożyczkobiorcy; lub
- zanik aktywnego rynku na dany składnik aktywów finansowych ze względu na trudności finansowe.



Odpis dla aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie pomniejsza bilansową wartość brutto składnika aktywów.

Odpis aktualizujący

Wartość bilansowa brutto składnika aktywów jest odpisywana (częściowo lub w całości) w zakresie w jakim nie ma uzasadnionych perspektyw na jego odzyskanie. Obejmuje to przypadki kiedy Grupa stwierdza, że dłużnik nie posiada aktywów ani źródeł przychodu, które mogłyby wygenerować wystarczające przepływy pieniężne do spłacenia kwot objętych odpisaniem. Jednakże, aktywa finansowe które są odpisane wciąż mogą być przedmiotem działań egzekucyjnych w celu odzyskania zaległych kwot.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Do środków pieniężnych i ich ekwiwalentów zaliczane są środki pieniężne w kasie, w banku, środki pieniężne w drodze, a także lokaty bankowe i inne papiery wartościowe oraz od takich aktywów finansowych, które są płatne lub wymagalne w ciągu 3 miesięcy od dnia ich otrzymania, wystawienia, nabycia lub założenia.

Środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe, a także inne aktywa finansowe spełniające definicję ekwiwalentu środków pieniężnych wyceniane są według wartości nominalnej. Środki pieniężne w walutach obcych wycenia się na dzień sprawozdawczy po obowiązującym na ten dzień średnim kursie ogłoszonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

Do rachunku przepływów pieniężnych przyjmuje się tę samą definicję środków pieniężnych.

Instrumenty pochodne

Instrumenty pochodne ujmowane są w księgach w momencie, gdy Spółki Grupy stają się stroną wiążącej umowy. Grupa korzysta z instrumentów pochodnych w celu ograniczenia ryzyka związanego ze zmianami kursów walut oraz stóp procentowych. Wbudowane instrumenty pochodne są wydzielane z umowy zasadniczej i wykazywane oddzielnie, jeśli cechy ekonomiczne i ryzyka umowy zasadniczej i wbudowanego instrumentu pochodnego nie są blisko powiązane, oddzielny instrument o tych samych warunkach, co wbudowany instrument pochodny odpowiadałby definicji instrumentu pochodnego i hybrydowy (łączny) instrument nie jest wyceniany według wartości godziwej przez





wynik finansowy. Pochodne instrumenty finansowe są ujmowane początkowo w wartości godziwej. Po początkowym ujęciu, Spółka wycenia pochodne instrumenty finansowe w wartości godziwej, zyski i straty wynikające ze zmiany wartości godziwej ujmuje się w przychodach lub kosztach finansowych.

Grupa nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

Utrata wartości aktywów niefinansowych

Wartość księgowa aktywów niefinansowych, innych niż zapasy, nieruchomości wyceniane w wartości godziwej, i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego poddawana jest ocenie na każdy dzień sprawozdawczy w celu stwierdzenia, czy występują przesłanki wskazujące na utratę ich wartości. W przypadku wystąpienia takich przesłanek Grupa dokonuje szacunku wartości odzyskiwalnej poszczególnych aktywów. Wartość odzyskiwalna wartości firmy, wartości niematerialnych o nieokreślonym okresie użytkowania oraz wartości niematerialnych, które nie są jeszcze zdadne do użytkowania jest szacowana na każdy dzień sprawozdawczy.

Odpis z tytułu utraty wartości ujmowany jest w momencie, kiedy wartość księgowa składnika aktywów lub ośrodka generującego środki pieniężne przewyższa jego wartość odzyskiwalną. Odpisy z tytułu utraty wartości są ujmowane w wyniku finansowym. Utrata wartości ośrodka generującego środki pieniężne jest w pierwszej kolejności ujmowana jako zmniejszenie wartości firmy przypisanej do tego ośrodka (grupy ośrodków), a następnie jako zmniejszenie wartości księgowej pozostałych aktywów tego ośrodka (grupy ośrodków) na zasadzie proporcjonalnej.

Wartość odzyskiwalna aktywów lub ośrodków generujących środki pieniężne definiowana jest jako większa z ich wartości netto możliwej do uzyskania ze sprzedaży oraz ich wartości użytkowej. Przy szacowaniu wartości użytkowej przyszłe przepływy pieniężne dyskontowane są przy użyciu stopy procentowej przed opodatkowaniem, która odzwierciedla aktualną rynkową ocenę wartości pieniądza w czasie oraz czynniki ryzyka charakterystyczne dla danego składnika aktywów. W przypadku aktywów, które nie generują niezależnych przepływów pieniężnych wartość użytkowa szacowana jest dla najmniejszego identyfikowalnego ośrodka generującego środki pieniężne, do którego dany składnik aktywów przynależy.

Podatek dochodowy

Podatek dochodowy od zysku lub straty za rok obrotowy obejmuje podatek dochodowy bieżący i odroczony. Podatek dochodowy ujmuje się w skonsolidowanym sprawozdaniu

z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów, z wyjątkiem kwot dotyczących pozycji ujętych bezpośrednio w skonsolidowanym kapitale własnym lub w pozostałych całkowitych dochodach, w którym to przypadku podatek dochodowy wykazuje się odpowiednio w skonsolidowanym kapitale własnym i pozostałych całkowitych dochodach. Bieżąca część podatku dochodowego to przewidywana kwota podatku od dochodu do opodatkowania za dany rok, obliczona na podstawie stawek podatkowych uchwalonych na dzień bilansowy, wraz z wszelkimi korektami podatku za lata poprzednie.

Podatek odroczony jest wyliczany metodą bilansową jako podatek podlegający zapłaceniu lub zwrotowi w przyszłości na różnicach pomiędzy wartościami bilansowymi aktywów i zobowiązań a odpowiadającymi im wartościami podatkowymi wykorzystywanymi do wyliczenia podstawy opodatkowania, za wyjątkiem różnic przejściowych, które powstają na moment początkowego ujęcia składników aktywów lub zobowiązań i nie wpływają ani na wynik księgowy ani na wynik podatkowy.

Do obliczania odroczonego podatku dochodowego stosuje się stawkę podatkową jaka będzie obowiązywała w okresach sprawozdawczych, w których aktywa zostaną zrealizowane, bądź zobowiązania rozwiązane.

Nie tworzy się podatku odroczonego od różnic przejściowych powstających na inwestycjach w jednostki zależne, współzależne i stowarzyszone, jeżeli Grupa kontroluje odwracanie tych różnic i nie odwrócą się one w dającej się przewidzieć przyszłości.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego z tytułu straty podatkowej tworzy się, jeżeli rozliczenie tej straty w latach następnych jest uprawdopodobnione.

Odroczony podatek dochodowy szacuje się na każdy dzień bilansowy, różnice odnosząc na skonsolidowany rachunek zysków i strat, skonsolidowane pozostałe całkowite dochody lub skonsolidowany kapitał własny w zależności od tego, gdzie została odniesiona różnica przejściowa, od której podatek odroczony jest ujmowany.

Kapitały własne

Kapitałem zakładowym Grupy jest kapitał zakładowy Jednostki Dominującej.

Kapitał podstawowy wykazuje się 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.

Rezerwy

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Grupie ciąży istniejący obowiązek wynikający ze zdarzeń przeszłych, prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu środków uosabiających korzyści ekonomiczne oraz można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania.

Rezerwy wycenia się według wartości bieżącej kosztów oszacowanych zgodnie z najlepszą wiedzą przez kierownictwo Grupy, których poniesienie jest niezbędne w celu rozliczenia bieżącego zobowiązania na dzień bilansowy. Grupa nie tworzy rezerw na gwarancje i naprawy usterek, w tym z tytułu pełnienia funkcji generalnego wykonawcy, z uwagi na fakt, iż zasadniczo całość zakresu prac jest podzlecana podwykonawcom, którzy przejmują odpowiedzialność za jakość wykonanych prac i w przypadku materializacji roszczenia ze strony najemcy Grupa może wezwać podwykonawców do dokonania stosownych napraw, a w razie konieczności może również wykorzystać zatrzymane kaucje gwarancyjne.

Przychody

Przychody z najmu rozpoznawane zgodnie z MSSF 16

Podstawową działalnością Grupy jest wynajem nieruchomości najemcom, gdzie Grupa występuje jako leasingodawca. Umowy leasingowe, zgodnie z którymi Grupa nie przenosi zasadniczo całego ryzyka i korzyści wynikających z posiadania przedmiotu leasingu, klasyfikowane są jako umowy leasingu operacyjnego. Przychody z tytułu najmu powierzchni ujmowane są liniowo w okresie obowiązywania zawartych umów najmu, zgodnie z regulacjami MSSF 16 „Leasing”. Kwoty rozpoznane w przychodach z tytułu liniowego wyrównania przychodów w okresach beczynszowych korygują wynik na wycenie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej wykazywany w sprawozdaniu z zysków lub strat z uwagi na uwzględnienie okresów beczynszowych w wartości nieruchomości inwestycyjnych wykazywanych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

Umowy najmu nieruchomości komercyjnych zawarte przez Grupę zasadniczo zawierają klauzule dotyczące okresowej indeksacji opłat z tytułu najmu powierzchni o wskaźniki inflacji.

Przychody z tyt. obsługi nieruchomości ujmowane zgodnie z MSSF 15

Grupa ujmuje również w ramach podstawowej działalności przychody związane z funkcjonowaniem nieruchomości obejmujące przychody z tytułu service charge (zarządzanie nieruchomościami), dostawy mediów oraz z tyt. innych powiązanych usług, które ujmowane są zgodnie z MSSF 15.

Ujęcie przychodu przez Grupę odzworowuje przekazanie dóbr lub usług do kontrahenta w kwocie, która odzwierciedla wynagrodzenie, jakie Grupa spodziewa się otrzymać, w zamian za te dobra lub usługi. Przychody z usług zarządzania nieruchomościami składają się z opłat uiszczanych przez najemców nieruchomości inwestycyjnych Grupy w celu pokrycia kosztów usług świadczonych przez Grupę w związku z ich wynajmem. Ponadto Grupa uzyskuje przychody z naliczania najemcom kosztów mediów na podstawie zużycia. Grupa ujmuje przychody działając jako zleceniodawca z prezentacją na zasadzie brutto w przypadku, gdy działa jako zleceniodawca (*principal*), kontrolując towary lub usługi przed ich przekazaniem najemcy.

Aktywowane koszty doprowadzenia do zawarcia umowy Grupa ujmuje składnik aktywów będący wynikiem poniesienia kosztów doprowadzenia do zawarcia lub wykonania umowy jedynie w przypadku, gdy koszty te spełniają wszystkie następujące kryteria:



- a. koszty te są bezpośrednio powiązane z umową lub z przewidywaną umową, którą Grupa może wyraźnie zidentyfikować;
- b. koszty te prowadzą do wytworzenia lub ulepszenia zasobów Grupy, które będą wykorzystywane do spełnienia (lub do dalszego spełnienia) zobowiązań do wykonania świadczenia w przyszłości;
- c. Grupa spodziewa się, że koszty te odzyska.

Koszty finansowe

Koszty finansowe dotyczące okresu bieżącego są ujmowane w wyniku finansowym na zasadzie memoriałowej, przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej, z wyjątkiem kosztów podlegających aktywowaniu zgodnie z rozwiązaniem ujętym w MSR 23.

Efektywna stopa procentowa to stopa, za pomocą której szacowane przyszłe płatności lub wpływy pieniężne w ciągu całego oczekiwanego okresu życia składnika aktywów finansowych lub zobowiązania finansowego dyskontowane są dokładnie do wartości bilansowej brutto składnika aktywów finansowych lub do zamortyzowanego kosztu zobowiązania finansowego.

Przeliczenie 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 2025 r.	31 grudnia 2024 r.
EUR	4,2267	4,2730
GBP	4,8399	5,1488

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.

5. SPÓŁKI OBJĘTE SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM

W skład Grupy Kapitałowej DL Invest Group PM S.A. na dzień 31 grudnia 2025 roku wchodziły jednostka dominująca tj. DL Invest Group PM S.A. oraz jej spółki zależne konsolidowane metodą pełną. Wykaz jednostek zależnych wraz ze strukturą udziałową zawarto w tabeli poniżej.

Podmioty objęte konsolidacją są powiązane ze względu na znaczący udział w kapitale tych podmiotów oraz / lub podmiot DL Invest Group PM S.A. bierze udział bezpośrednio lub pośrednio w zarządzaniu tymi podmiotami oraz ich kontroli. W 2025 roku Grupa zarejestrowała siedem nowych podmiotów (jako spółki w 100% zależne od DL Invest Group PM S.A.): DL Invest Group LXXVI Sp. z o.o., DL Invest Group LXXVII Sp. z o.o., DL Invest Group LXXVIII Sp. z o.o., DL Invest Group LXXIX Sp. z o.o., DL Invest Group LXXX Sp. z o.o., DL Broker Sp. z o.o., DL Invest Group Services Sp. z o.o., a w jednym podmiocie DL & RE Sp. z o.o. Grupa nabyła drugie 50% udziałów. W 2025 roku DL Invest Group PM S.A. nabyła również 100% udziałów w DL Invest Group LXXXI Sp. z o.o. (dawniej: PDC Industrial Center 173 Sp. z o.o.) stając się jedynym wspólnikiem tej spółki. W roku 2025 nie wystąpiły inne zmiany w składzie Grupy.



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. Wrocławska 54	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. Wrocławska 54	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. Wrocławska 54	100,00%
30	DL INVEST GROUP XXXIII SP. Z O.O.	9542803987	0000780925	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
31	DL INVEST GROUP XXXIV SP. Z O.O.	9542811981	0000824959	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
32	DL INVEST GROUP AM SP. Z O.O. (wcześniej: DL INVEST GROUP XXXV SP. Z O.O.)	9542812087	0000825173	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
33	DL INVEST GROUP XXXVI SP. Z O.O.	9542812348	0000827277	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
34	DL INVEST GROUP XXXVII SP. Z O.O.	9542811751	0000824146	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
35	DL INVEST GROUP XXXVIII SP. Z O.O.	9542812325	0000826733	40-013 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
36	DL INVEST GROUP XXXIX SP. Z O.O.	9542819155	0000863490	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
37	DL INVEST GROUP XL SP. Z O.O.	9542819942	0000864120	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
38	DL INVEST GROUP XLI SP. Z O.O.	9542820419	0000865455	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
39	DL INVEST GROUP XLII SP. Z O.O.	9542819238	0000863912	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
40	DL INVEST GROUP XLIII SP. Z O.O.	9542820572	0000863736	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
41	DL INVEST GROUP XLV SP. Z O.O.	9542819511	0000864980	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
42	DL INVEST GROUP XLVI SP. Z O.O.	9542826422	0000899960	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
43	DL INVEST GROUP XLVII SP. Z O.O.	9542827309	0000972772	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
44	DL INVEST GROUP XLVIII SP. Z O.O.	9542841373	0000972772	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
45	DL INVEST GROUP XLIX SP. Z O.O.	9542828697	0000907340	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
46	DL INVEST GROUP L SP. Z O.O.	9542827491	0000904803	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
47	DL INVEST GROUP LI SP. Z O.O.	9542826416	0000899831	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
48	DL INVEST GROUP LII SP. Z O.O.	9542826824	0000901293	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
49	DL INVEST GROUP LIII SP. Z O.O.	9542840586	0000969059	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
50	DL INVEST GROUP LIV SP. Z O.O.	9542828668	0000910076	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
51	DL INVEST GROUP LV SP. Z O.O.	9542826600	0000899878	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
52	DL INVEST GROUP LVI SP. Z O.O.	9542847499	0001002574	40-013 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
53	DL INVEST GROUP LVII SP. Z O.O.	9542847921	0001002793	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
54	DL INVEST GROUP LVIII SP. Z O.O.	9542848197	0001000817	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
55	DL INVEST GROUP LIX SP. Z O.O.	9542847915	0001002798	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
56	DL INVEST GROUP LX SP. Z O.O.	9542847306	0001000860	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
57	DL INVEST GROUP LXI SP. Z O.O.	9542849274	0001008097	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
58	DL INVEST GROUP LXII SP. Z O.O.	9542848659	0001006092	40-013 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
59	DL INVEST GROUP LXIII SP. Z O.O.	9542847588	0001002789	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
60	DL SELF STORAGE SP. Z O.O. (wcześniej: DL INVEST GROUP LXIV SP. Z O.O.)	9542847571	0001002791	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
61	DL INVEST GROUP LXV SP. Z O.O.	9542848234	0001005498	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
62	DL INVEST GROUP LXVI SP. Z O.O.	9542879074	0001137326	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
63	DL INVEST GROUP LXVII SP. Z O.O.	9542880605	0001144730	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
64	DL INVEST GROUP LXVIII SP. Z O.O.	9542879588	0001138869	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%

65	DL INVEST GROUP LIX SP. Z O.O.	9542879565	0001138220	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
66	DL INVEST GROUP LXXI SP. Z O.O.	9542880143	0001141188	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
67	DL INVEST GROUP LXXII SP. Z O.O.	9542879803	0001140104	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
68	DL INVEST GROUP LXXIII SP. Z O.O.	9542879507	0001138703	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
69	DL INVEST GROUP LXXIV SP. Z O.O.	9542879631	0001139327	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
70	DL INVEST GROUP LXXV SP. Z O.O.	9542879855	0001138129	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
71	DL INVEST GROUP LXXVI SP. Z O.O.	9542892382	0001188192	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
72	DL INVEST GROUP LXXVII SP. Z O.O.	9542893453	0001191701	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
73	DL INVEST GROUP LXXVIII SP. Z O.O.	9542894085	0001193402	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
74	DL INVEST GROUP LXXIX SP. Z O.O.	9542893393	0001191085	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
75	DL INVEST GROUP LXXX SP. Z O.O.	9542893387	0001191262	40-013 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
76	DL INVEST GROUP LXXXI SP. Z O.O. (wcześniej: PDC INDUSTRIAL CENTER 173 SP. Z O.O.)	5252851757	0000884008	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54 (wcześniej: Plac Europejski 1, 00-844 W-wa)	100,00%
77	DL INVEST GROUP SUB I SARL	n/a	B285887	1912 Luxemburg, rue du Grünewald 94	100,00%
78	PSARY INVEST SP. Z O.O.	6342735452	0000343958	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
79	PSARY INVEST II SP. Z O.O.	6342728564	0000339386	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
80	PSARY INVEST III SP. Z O.O.	6342735475	0000346775	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
81	PSARY INVEST IV SP. Z O.O.	6342735469	0000346644	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
82	DL INVEST GROUP HOLDCO SP. Z O.O. (wcześniej: PSARY INVEST V SP. Z O.O.)	6342736871	0000346782	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
83	GLOBAL INVEST II SP. Z O.O.	6342735423	0000343961	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
84	DL GENERAL CONSTRUCTION SP. Z O.O.	6342736693	0000346690	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
85	IMMOBILE INVEST SP. Z O.O.	6252381559	0000313860	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
86	APISS INVEST SP. Z O.O.	6252381536	0000312721	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
87	DL TAX & LEGAL ADVISORY SERVICES SP. Z O.O.	9542771141	0000647321	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
88	DL INVEST GREEN ENERGY SP. Z O.O.	9542833681	0000934418	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
89	DL INVEST GROUP CAPITAL MANAGEMENT SP. Z O.O.	9542756265	0000564403	40-013 Katowice, ul. Wrocławska 54	95,00%
90	DL INVEST GROUP ISR SARL	n/a	B291971	1912 Luxemburg, rue du Grünewald 94	100,00%
91	B PROJEKT KATOWICE SP. Z O.O.	9542828912	0000912746	40-013 Katowice, ul. Wrocławska 54 (wcześniej: 40-382 Katowice, ul. Rożdżierska 40)	100,00%
92	DL INVEST GROUP LXX SP. Z O.O. (wcześniej: M PROJEKT GLIWICE SP. Z O.O.)	5472223721	0000889476	40-013 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
93	DL INVEST GROUP PROBATUS SP. Z O.O.	9542783925	0000705872	40-013 Katowice, ul. Mielęckiego 10	50,00%
94	DL PIANO WINE & FOOD SP. Z O.O.	9542826876	0000901283	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
95	DL & RE SP. Z O.O.	9542871718	0001107079	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
96	DL BROKER SP. Z O.O.	9542889351	0001174014	40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%
97	DL INVEST GROUP SERVICES SP. Z O.O.	9542891425	0001184729	40-013 Katowice, ul. Wrocławska 54	100,00%

6. SEGMENTY OPERACYJNE

Grupa zdefiniowała Prezesa Zarządu Spółki jako Głównego Decydenta Operacyjnego („CODM”), osobę posiadającą uprawnienia do alokacji zasobów i oceny wyników segmentu operacyjnego Grupy Spółki. CODM alokuje zasoby i dokonuje przeglądu wyników portfela Grupy Spółki w ujęciu zagregowanym, a nie w ujęciu indywidualnym. Na podstawie przeprowadzonej analizy i wymogów MSSF 8 stwierdzono, że charakterystyka ekonomiczna każdego rodzaju aktywów oraz jednolitość procesów operacyjnych w Grupie Spółki uzasadniają agregację całej działalności w zakresie nieruchomości inwestycyjnych w jeden segment operacyjny (w rozumieniu MSSF) – nieruchomości komercyjne. Ten zagregowany segment zapewnia spójny i przejrzysty obraz wyników operacyjnych oraz generowania przepływów pieniężnych, co zaspokaja potrzeby informacyjne użytkowników wewnętrznych i zewnętrznych bez konieczności dalszej dezagregacji według rodzaju aktywów.

Działalność Grupy koncentruje się na sektorze nieruchomości komercyjnych zlokalizowanych w Polsce. Wszystkie aktywa w portfelu Grupy generują dochody z wynajmu nieruchomości inwestycyjnych. Podstawową usługą świadczoną w ramach portfela jest wynajem powierzchni najemcom na podstawie długoterminowych umów najmu. Klientami są zarówno firmy lokalne, jak i międzynarodowe, wynajmujące powierzchnie biurowe i magazynowe oraz powierzchnie w parkach handlowych. Koncentracja klientów jest niska. Najemcami w całym portfolio są głównie klienci instytucjonalni i renomowani najemcy komercyjni. Grupa utrzymuje zdywersyfikowaną bazę klientów, obsługując klientów z różnych branż. Skutecznie zarządza koncentracją przychodów, dbając o to, aby żaden pojedynczy dostawca ani klient nie odpowiadał za nieproporcjonalnie dużą część przychodów.





INFORMACJA DODATKOWA (NOTY OBJAŚNIAJĄCE)

NOTA 1

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

Wyszczególnienie	Na dzień	
	31.12.2025 r.	31.12.2024 r.
Grunty	0	0
Budynki i budowle	181	218
Maszyny i urządzenia	72	98
Środki transportu	929	679
Pozostałe środki trwałe	48	68
Wartość bilansowa netto środków trwałych	1 230	1 063
Rzeczowe aktywa trwałe w toku wytwarzania	0	0
Zaliczki na środki trwałe	0	0
Rzeczowe aktywa trwałe ogółem	1 230	1 063

Na dzień 31 grudnia 2025 r. nie istniały przesłanki objęcia środków trwałych odpisami aktualizującymi z tytułu utraty wartości.



NOTA 1A ZMIANA WARTOŚCI ŚRODKÓW TRWAŁYCH (WEDŁUG GRUP RODZAJOWYCH)

ZA OKRES 01.01.2025 - 31.12.2025	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Wartość brutto środków trwałych na początek okresu	508	195	2 212	267	3 182
Zwiększenia stanu z tytułu nabycia	0	0	609	0	609
Zmniejszenia z tytułu zbycia / likwidacji	0	0	276	0	276
Inne w tym przeniesienia do nieruchomości inwestycyjnych	0	0	0	0	0
Wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	508	195	3 097	267	4 067
Skumulowane umorzenie oraz utrata wartości na początek okresu	290	97	1 533	199	2 119
Amortyzacja za okres	37	26	359	20	442
Zbycie	0	0	275	0	275
Inne	0	0	0	0	0
Skumulowane umorzenie oraz utrata wartości na koniec okresu	327	123	2 167	219	2 836
Wartość netto środków trwałych na 31 grudnia 2024 r.	218	98	679	68	1 063
Wartość netto środków trwałych na 31 grudnia 2025 r.	181	72	929	48	1 230

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

NOTA 1B ŚRODKI TRWAŁE BILANSOWE (STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA)

Wyszczególnienie	Na dzień	Na dzień
	31.12.2025 r.	31.12.2024 r.
Środki trwałe bilansowe		
a) własne	301	384
b) prawo do użytkowania aktywów	929	679
Środki trwałe bilansowe razem	1 230	1 063

Prawa do użytkowania aktywów wykazywane w ramach rzeczowych aktywów trwałych dotyczą posiadanych przez Grupę praw do użytkowania samochodów osobowych, które wykorzystywane są do działalności własnej.

NOTA 2**ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH 2025**

	Wartość
Wartość na 1 stycznia 2025 r.	3 702 460
Zakup gruntów pod inwestycje	136 959
Zwiększenia wynikające z kosztów poniesionych na obiektach i akwizycji	471 768
Skapitalizowane odsetki i prowizje od kredytów i pożyczek	1 638
Przeniesienie ze środków trwałych	0
Zmiana prawa do użytkowania aktywów (prawa użytkowania wieczystego gruntów)	16 565
Amortyzacja prawa do użytkowania aktywów	-793
Zmiana wartości godziwej	126 124
Sprzedaż nieruchomości	0
Wartość na 31 grudnia 2025 r.	4 454 721

ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH 2024

	Wartość
Wartość na 1 stycznia 2024 r.	3 072 404
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 prawa do użytkowania aktywów (prawa użytkowania wieczystego gruntów)	-6 861
Amortyzacja prawa do użytkowania aktywów	-538
Zmiana wartości godziwej	201 042
Sprzedaż nieruchomości	-10 341
Wartość na 31 grudnia 2024 r.	3 702 460

W zaprezentowanej kwocie wartości nieruchomości inwestycyjnych zgodnie z MSSF 16 Leasing została uwzględniona wartość aktywa z tytułu prawa użytkowania składnika aktywów wynikające z prawa wieczystego użytkowania gruntów w kwocie 50 731 tys. zł na 31 grudnia 2025 (34 959 tys. zł na 31 grudnia 2024).

AKTYWA Z TYTUŁU PRAWA UŻYTKOWANIA SKŁADNIKA AKTYWÓW W NIERUCHOMOŚCIACH INWESTYCYJNYCH	2025	2024
Wartość na 1 stycznia	34 959	42 358
Rozpoznanie nowego aktywa i zmiana opłat leasingowych	16 565	-6 861
Amortyzacja	-793	-538
Wartość na 31 grudnia	50 731	34 959



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 sporządzone 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. Wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zostały sporządzone przez niezależnych renomowanych rzeczoznawców będących wiodącymi firmami doradczymi specjalizującymi się w sektorze nieruchomości tj. Avision Young, Knight Frank, BNP Paribas Real Estate oraz Axi Immo. Na podstawie zasad MSSF 13 Zarząd jednostki dominującej przeprowadził analizę metodologii ustalenia wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych na 31 grudnia 2025 r. oraz na 31 grudnia 2024 r., która doprowadziła do wniosku, że metodologia ta została ustalona w oparciu o 3 poziom hierarchii wyceny do wartości godziwej (nie dokonywano zmiany w poziomach hierarchii). Wynika to z faktu, że nie stwierdzono bieżących transakcji o podobnych warunkach, a do wyceny nieruchomości inwestycyjnych niezależni, zewnętrzni rzeczoznawcy przyjęli liczne założenia, które w istotny sposób wpłynęły na ustalenie wartości godziwej.

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 2025	Dane niemożliwe do zaobserwowania	Zakres danych niemożliwych do zaobserwowania	Relacje pomiędzy niemożliwymi do zaobserwowania danymi a wartością godziwą
Produkcyjno - logistyczno magazynowe*	2 888 572	stopa kapitalizacji	6,0% - 6,5%	Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa
		średnia miesięczna stawka czynszu w zł za 1 m.kw	20,29	Im wyższa stawka czynszu, tym wyższa wartość godziwa
Parki handlowe*	331 978	stopa kapitalizacji	7,5% - 8,5%	Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa
		średnia miesięczna stawka czynszu w zł za 1 m.kw	49,37	Im wyższa stawka czynszu, tym wyższa wartość godziwa
Biurowa typu mixed - use*	762 513	stopa kapitalizacji	8,0% - 9,0%	Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa
		średnia miesięczna stawka czynszu w zł za 1 m.kw	54,10	Im wyższa stawka czynszu, tym wyższa wartość godziwa
Grunty**	420 927	średnia cena w zł za 1 m.kw	od 200-1000	Im wyższa cena za 1 m.kw, tym wyższa wartość godziwa
Łącznie	4 403 989			

Typ nieruchomości	Łączna wartość godziwa na dzień 31 grudnia 2024	Dane niemożliwe do zaobserwowania	Zakres danych niemożliwych do zaobserwowania	Relacje pomiędzy niemożliwymi do zaobserwowania danymi a wartością godziwą
Produkcyjno - logistyczno magazynowe*	2 279 548	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*	791 612	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**	280 527	średnia cena w zł za 1 m.kw	od 200-1000	Im wyższa cena za 1 m.kw, tym wyższa wartość godziwa
Łącznie	3 667 502			

*Zdykontowane przepływy pieniężne, podejście dochodowe **Metoda porównawcza; część gruntów jest już przeznaczona pod projekty logistyczne i rozpoczęto prace wstępne, ale nie wyceniono ich jeszcze w oparciu o podejście dochodowe.

Poza powyższym na wartość nieruchomości inwestycyjnych wykazywaną w sprawozdaniu z sytuacji finansowej składa się wartość praw do użytkowania aktywów w kwocie 50 731 tys. zł na 31 grudnia 2025 r. (34 959 tys. zł na 31 grudnia 2024 r.). Średni poziom wynajmu operacyjnych nieruchomości inwestycyjnych Grupy wynosi ok. 97%. Grupa nie realizuje projektów spekulacyjnych a budowy rozpoczynane są z przednajmem na poziomie co najmniej 50-70%.

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 po- krywanych 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	3 898 841
Porównawcza	505 148
	4 403 989

AKWIZYCJE NIERUCHOMOŚCI W 2025 ROKU

Pod koniec 2025 roku Spółka Dominująca poprzez spółki zależne pomyślnie zakończyła akwizycje trzech istniejących i funkcjonujących nieruchomości komercyjnych. Nieruchomości mają znaczny potencjał przebudowy i rozwoju:

- kompleks biurowo-magazynowy Platan Park w Warszawie obejmuje ponad 55 tys. m² w pełni wynajętej powierzchni i od momentu akwizycji funkcjonuje pod nazwą **DL Invest Park Platan**. Nieruchomość zlokalizowana

jest w bliskim sąsiedztwie Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie oraz drogi ekspresowej S2. W skład kompleksu wchodzi m.in. centrum danych klasy Tier III, obiekt self-storage oraz moduły Small Business Units (SBU). Transakcja wpisuje się w strategię rozwoju zdywersyfikowanego portfela Grupy oraz wzmacnia jej pozycję w segmencie nieruchomości technologicznych i logistycznych.

- **DL Invest Park Łódź** jako obiekt magazynowy o łącznej powierzchni najmu 40.377 m² zlokalizowany w Koluszkach w województwie łódzkim w miejscowości położonej 25 km na wschód od Łodzi. Jako trzecie co do wielkości miasto w Polsce, Łódź pełni rolę centralnego węzła handlu krajowego i międzynarodowego, wysoko rozwiniętej sieci transportowej oraz szybko rozwijającej się bazy przemysłowej i logistycznej. Miasto stanowi centrum sektora magazynowego i logistycznego w centralnej Polsce, a region łódzki staje się jednym z kluczowych ośrodków dystrybucyjnych i produkcyjnych w kraju. Centralne położenie i dobrze rozwinięta infrastruktura sprawiają, że jest to jedno z najbardziej atrakcyjnych miejsc dla inwestycji logistycznych, magazynowych i przemysłowych w Polsce i Europie Środkowej.

- obiekt produkcyjno-magazynowy obecnie funkcjonujący pod nazwą **DL Invest Park Bochnia** o łącznej powierzchni najmu 17.743 m² zlokalizowany w Krzeczowie (gmina Rzezawa, sąsiadująca z gminą Bochnia). Lokalizacja charakteryzuje się bardzo dobrym dostępem transportowym – autostrada A4 przebiega ok. 200 m na południe od nieruchomości, zapewniając dogodną komunikację z innymi regionami kraju. Etap I obejmuje nabycie w pełni wynajętego kompleksu produkcyjno-magazynowego BTS o powierzchni najmu 10.294 m². Etap II, aktualnie w realizacji, zakłada budowę kolejnego budynku produkcyjno-magazynowego BTS o łącznej powierzchni najmu 7.449 m².

POZOSTAŁE INWESTYCJE GRUPY

- **DL Invest Park Opole** i **DL Invest Park Kielce** – w 2025 roku Grupa rozpoczęła realizację dwóch projektów magazynowych. Powierzchnia użytkowa obiektów ma wynieść około 16.000 m² i 14.000 m². Oba projekty łączą część główną przeznaczoną dla strategicznego najemcy z nowoczesną jednostką Small Business Unit (SBU). Inwestycje zlokalizowane są w dobrze skomunikowanych, dynamicznie rozwijających się obszarach miejskich Opola i Kielce, z pełną infrastrukturą i doskonałym dostępem do głównych węzłów komunikacyjnych. Projekty zapewnią stabilne, długoterminowe przepływy pieniężne dzięki umowom najmu z renomowanymi partnerami.

- **DL Craft Katowice** – w grudniu 2024 roku pomyślnie sfinalizowano nabycie istniejącej nieruchomości komercyjnej, która zostanie przebudowana i skomercjalizowana w 2025 roku. DL Craft to projekt wielofunkcyjny o powierzchni najmu wynoszącej około 28 000 mkw., zlokalizowany w silnie zurbanizowanej części Katowic, tj. w centrum miasta, w sąsiedztwie 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.

Ponadto nabyte zostały działki zlokalizowane w: Mnikowie k. Krakowa, Białymstoku oraz Dobrzykowicach k. Wrocławia, na których planowana jest realizacja obiektów magazynowych typu BTS oraz SBU. Działki zostały nabyte w odpowiedzi na zapotrzebowanie najemców na nowoczesne powierzchnie magazynowe oraz w celu dalszego rozwoju portfela magazynowego strategicznych regionach logistycznych w Polsce.

(w tysiącach złotych o ile nie wskazano inaczej)

NOTA 3

AKTYWA FINANSOWE WYCENIONE WEDŁUG ZAMORTYZOWANEGO KOSZTU

Aktywa finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Na dzień 31.12.2025	Na dzień 31.12.2024
Wyszczególnienie		
udzielone pożyczki	3 996	3 855
inne papiery wartościowe	1 601	1 601
inne aktywa długoterminowe	0	0
Aktywa finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu – razem, w tym:	5 597	5 457
część długoterminowa	3 860	3 720
część krótkoterminowa	1 737	1 737

Udzielone pożyczki na dzień 31.12.2025		
POŻYCZKODAWCA	POŻYCZKOBIORCA	tys. PLN
Jednostki powiązane kapitałowo z Grupą Kapitałową:		
19		
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:		
3 977		
DL Invest Group PM S.A.	DL Invest Group Dominik Leszczyński Sp. z o.o.	966
DL Invest Group PM S.A.	Górnośląska Agencja Gospodarcza Sp. z o.o.	103
DL Invest Group PM S.A.	LT Consulting Polska II Sp. z o.o.	149
DL Invest Group PM S.A.	MBT Sp. z o.o.	1 071
DL Invest Group PM S.A.	Osoba fizyczna	0
DL Invest Group Capital Management Sp. z o.o.	Osoba fizyczna	1 572
DL Invest Group XIV Sp. z o.o.	Ważna sp. z o.o.	100
Inne		16
RAZEM		3 996

Pożyczki udzielone na okres długoterminowy do 10 lat, oprocentowanie rynkowe w oparciu o stałe oprocentowanie, okresowo aktualizowane. Pożyczki są niezabezpieczone. W opinii Zarządu Spółki Dominującej spłaty przedmiotowych pożyczek nie są zagrożone.

NOTA 4

POZOSTAŁE AKTYWA (KRÓTKOTERMINOWE I DŁUGO- TERMINOWE)

POZOSTAŁE AKTYWA		
Wyszczególnienie	Na dzień 31.12.2025	Na dzień 31.12.2024
Pozostałe aktywa długoterminowe:	16 069	15 550
a) Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów	16 069	15 550
koszty ubezpieczeń	0	33
koszty prowizji za IRS/CAP	0	2 598
koszty przeglądów	470	22
koszty relokacji najemcy	14 100	7 592
inne	1 500	5 305
b) Pozostałe	0	0
Pozostałe aktywa krótkoterminowe:	12 603	13 023
a) Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów	10 866	11 286
koszty ubezpieczeń	1 769	961
koszty prowizji za IRS/CAP	2 271	5 125
koszty przeglądów	919	348
koszty relokacji najemcy	2 801	1 231
inne	627	1 496
zaliczki na usługi w DL PM	1 191	1 064
korekta VAT 90 dni / ulga na złe długi	1 287	1 062
b) Pozostałe	1 737	1 737
Pozostałe aktywa razem	26 935	26 836

Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów na 31.12.2025 stanowią m.in. koszty realokacji najemcy lokalu na kwotę 14.100 tys. zł, pozostałe koszty to głównie koszty związane z zawarciem zabezpieczeń dla pozyskanych finansowań oraz koszty ubezpieczeń.

NOTA 5

UDZIAŁY W POZOSTAŁYCH JEDNOSTKACH

W październiku 2025 r. Grupa nabyła pakiet 73 369 211 akcji notowanej na London Stock Exchange spółki abrdn European Logistics Income plc („ASLI”), będącej funduszem typu closed-ended inwestującym w portfel logistycznych aktywów nieruchomościowych w Europie. Grupa łącznie posiada ok. 17,9% praw głosu i jest największym akcjonariuszem ASLI (brak kontroli lub znaczącego wpływu). W grudniu 2025 roku Grupa otrzymała 35,5 mln zł zwrotu z kapitału (w związku z procesem tzw. wind-down) oraz 3,1 mln zł dywidendy z tyt. posiadania udziałów w ASLI.

Liczba akcji (w szt.)	Udział	Wartość udziałów w walucie (w tys. GBP)	Wartość udziałów w tys. PLN
73 369 211	17,9%	19 399	93 905

Nabycie akcji ASLI stanowiło element strategii Grupy polegającej na zwiększaniu ekspozycji na paneuropejski rynek logistyczno-magazynowy. Ponadto istnieje możliwość wykorzystania ASLI jako fundamentu do budowy nowej platformy inwestycyjnej pod marką DL Invest Group, skierowanej do inwestorów typowych dla struktur REIT.

Wyszczególnienie	Na dzień 31.12.2025	Na dzień 31.12.2024
Udziały w ASLI	93 905	0
Udziały w innych jednostkach	1 202	1 202
Udziały w innych jednostkach razem	95 107	1 202

NOTA 6

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE		
Wyszczególnienie	Na dzień 31.12.2025	Na dzień 31.12.2024
Od jednostek powiązanych	1 890	1 085
Od pozostałych jednostek	163 635	103 855
z tytułu dostaw i usług	49 840	27 948
do 12 miesięcy	49 840	27 948
powyżej 12 miesięcy	0	0
z tytułu podatku dochodowego CIT	1 077	606
z tytułu pozostałych podatków (innych niż CIT), w tym głównie VAT	98 237	71 937
inne	14 482	3 364
Należności krótkoterminowe netto, razem	165 525	104 940
Odpisy aktualizujące wartość należności od pozostałych jednostek	-17 050	-15 392
Odpisy aktualizujące wartość należności razem	-17 050	-15 392
Należności krótkoterminowe brutto, razem	182 574	120 332

ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI

ZMIANA STANU ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWYCH		
Wyszczególnienie	Za rok 2025	Za rok 2024
Stan na początek okresu (1 stycznia)	15 392	12 635
Odpisy aktualizujące dokonane w okresie sprawozdawczym	6 758	2 857
Odpisy aktualizujące wykorzystane i odwrócone w okresie sprawozdawczym (-)	-5 100	-100
Stan odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych na koniec okresu (31 grudnia)	17 050	15 392

Grupa szacuje oczekiwane straty kredytowe 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. W oparciu o tę analizę, przy użyciu jakościowych oraz ilościowych czynników, które wskazują na ryzyko straty kredytowej, ustala się stopnie ryzyka kredytowego.

NOTA 7

ŚRODKI PIENIĘŻNE I INNE AKTYWA PIENIĘŻNE

ŚRODKI PIENIĘŻNE I INNE AKTYWA PIENIĘŻNE		
Wyszczególnienie	Na dzień 31.12.2025	Na dzień 31.12.2024
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, w tym	385 746	127 558
w PLN	71 099	75 347
w EUR	274 787	52 211
w GBP	39 860	0
Razem	385 746	127 558
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	0	0

NOTA 8

KAPITAŁ PODSTAWOWY

KAPITAŁ PODSTAWOWY Wyszczególnienie	Na dzień	Na dzień
	31.12.2025	31.12.2024 r.
Liczba akcji (w szt.)	2 040 000	2 020 000
Wartość nominalna akcji (PLN / akcję)	50	50
Kapitał podstawowy (w PLN)	102 000 000	101 000 000

W dniu 4 kwietnia 2025 r. jedyny akcjonariusz Spółki Dominującej, tj. DL Invest Group S.A., podjął uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki Dominującej o kwotę 86.000.000 zł, w tym o podwyższeniu kapitału zakładowego z kwoty 101.000.000 zł do 102.000.000 zł. Podwyższenie kapitału zostało zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 27 maja 2025 r.

KAPITAŁ PODSTAWOWY - STRUKTURA

KAPITAŁ PODSTAWOWY (STRUKTURA) NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2025					
Seria/ emisja	Rodzaj	Rodzaj uprzywilejowania	Liczba akcji	Wartość serii/ emisji wg wartości nominalnej (w zł)	Sposób pokrycia kapitału
Seria A	imiennie/ 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	imiennie/ 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
Seria F	na okaziciela/ zwykłe	brak	20 000	1 000 000	gotówka
			2 040 000	102 000 000	

NOTA 8A

AKCJONARIUSZE DL INVEST GROUP PM S.A. POSIADAJĄCY POWYŻEJ 5% KAPITAŁU AKCYJNEGO

AKCJONARIUSZE DL INVEST GROUP PM S.A. POSIADAJĄCY POWYŻEJ 5% KAPITAŁU AKCYJNEGO NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2025					
Akcjonariusz	Liczba akcji	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów	% głosów	Rodzaj
DL INVEST GROUP S.A.	1 191 314	58,4%	2 382 628	73,7%	akcje imienne
DL INVEST GROUP S.A.	848 686	41,6%	848 686	26,3%	akcje na okaziciela
	2 040 000	100,0%	3 231 314	100,0%	

Według stanu na 31 grudnia 2025 r. wszystkie akcje na okaziciela były w posiadaniu Spółki DL Invest Group S.A. Brak zmian w strukturze w 2025 roku.

W 2025 roku Spółka Dominująca jak również spółki z grupy nie wypłacały dywidendy.

NOTA 8B

KAPITAŁY UDZIAŁOWCÓW NIEKONTROLUJĄCYCH

Poniższa tabela przedstawia informację o tych spółkach zależnych Grupy, w których występuje istotny kapitał udziałowców niesprawujących kontroli. Kapitał udziałowców niesprawujących kontroli, a także zyski lub straty i inne całkowite dochody im przypadające uwzględniają udziałowców niesprawujących kontroli zarówno spółek zależnych bezpośrednio od Jednostki Dominującej, jak też ich spółek zależnych.

UDZIAŁY NIEKONTROLUJĄCE 31 grudnia 2025	Pozostałe indywidualnie nieistotne podmioty (Probatus)	RAZEM
Kapitał udziałowców niesprawujących kontroli na dzień 31.12.2024	-58	-58
Procentowy udział w kapitale własnym udziałowców niesprawujących kontroli	50,0%	-
Aktywa	5	5
Zobowiązania	79	79
Aktywa netto	-74	-74
Kapitał udziałowców niesprawujących kontroli na dzień 31.12.2025	0	0
Zysk (strata) netto	-13	-13
Zyski lub straty i inne całkowite dochody ogółem	-13	-13
Zysk (strata) netto przypadający na udziałowców niesprawujących kontroli	58	58

W spółkach przedstawionych w tabeli DL Invest Group PM S.A. brał udział bezpośrednio lub pośrednio w zarządzaniu tymi podmiotami oraz ich kontroli, a kapitał mniejszości był inwestorem pasywnym. W związku z ujemnymi aktywami netto i z uwagi na nieistotność kwot, kapitał mniejszości wykazywany jest w wartości zero na 31 grudnia 2025.

UDZIAŁY NIEKONTROLUJĄCE 31 grudnia 2024	DL Invest Group XXX Sp. z o.o.	DL Invest Group XXXII Sp. z o.o.	Pozostałe indywidualnie nieistotne podmioty	RAZEM
Kapitał udziałowców niesprawujących kontroli na dzień 31.12.2023	13 659	2 193	-48	15 804
Procentowy udział w kapitale własnym udziałowców niesprawujących kontroli	50%*	50%*	-	-
Aktywa netto na 16.10.2024 (przed transakcją*)	14 765	3 897	-	-
Kapitał udziałowców niesprawujących kontroli na dzień 16.10.2024 (przed transakcją*)	7 383	1 948	0	0
Transakcje z kapitałem mniejszości	-7 383	-1 948	0	-9 331
Kapitał udziałowców niesprawujących kontroli na dzień 31.12.2024	0	0	-58	-58
Zysk (strata) netto	-12 553	-489	-59	-
Zyski lub straty i inne całkowite dochody ogółem	-12 553	-489	-59	-
Zysk (strata) netto przypadający na udziałowców niesprawujących kontroli	-6 276	-245	-10	-6 531

* Do dnia 16 października 2024 roku DL Invest Group PM S.A. posiadała 50% udziałów w Spółce DL Invest Group XXX Sp. z o.o. (obiekt mixed-use DL Prime w Gliwicach) oraz w spółce DL Invest Group XXXII Sp. z o.o. (działka w Gliwicach).

W dniu 16 października 2024 roku Spółka Dominująca nabyła od udziałowca niesprawującego kontroli 50% udziałów w spółce DL Invest Group XXX Sp. z o.o. stając się jedynym udziałowcem tej Spółki. Ponadto w tym samym dniu Spółka Dominująca zbyła posiadane 50% udziałów w spółce DL Invest Group XXXII Sp. z o.o. Z uwagi na to, iż w obydwu spółkach głównym aktywem były nieruchomości inwestycyjne - transakcja nabycia udziałów w spółce DL Invest Group XXX Sp. z o.o. traktowana jest jako nabycie aktywów na podstawie przeprowadzonego testu koncentracji wartości godziwej nabytych aktywów.

W powyższych spółkach (DL Invest Group XXX Sp. z o.o. oraz DL Invest Group XXXII Sp. z o.o.) do dnia 16 października 2024 roku inwestorem pasywnym była spółka Maksimum Sp. z o.o. Inwestum Sp. K.A., a DL Invest Group PM S.A. brał udział bezpośrednio lub pośrednio w zarządzaniu tymi podmiotami oraz ich kontroli.





NOTA 9

AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO

	Aktywa		Rezerwy		Wartość netto	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Nieruchomości inwestycyjne	0	0	328 428	281 110	-328 428	-281 110
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	4 175	10 409	0	0	4 175	10 409
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	1 349	1 385	0	0	1 349	1 385
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych (naliczone odsetki i wycena)	23 614	114	11 666	11 910	11 948	-11 796
Aktywa finansowe wyceniane metodą zamortyzowanego kosztu / wycena pochodnych	1 065	0	176	896	889	-896
Pozostałe (rezerwy, niewypłacone wynagrodzenia i ZUS)	647	413	0	0	647	413
Aktywa / rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	30 850	12 321	340 270	293 915	-309 420	-281 594

Nie zidentyfikowano utraty wartości aktywa w stosunku do wykazanych aktywów z tytułu podatku odroczonego. Wszystkie zmiany różnic przejściowych zostały ujęte w sprawozdaniu z zysków lub strat, nie ujmowano zmian różnic przejściowych w innych całkowitych dochodach.

NOTA 10

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE	31.12.2025	31.12.2024
Zobowiązania krótkoterminowe	77 186	136 389
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	44 078	112 594
Zobowiązania z tyt. podatku dochodowego CIT	2 722	4 115
Zobowiązania z tytułu podatków (innych niż CIT) głównie VAT i ZUS	11 397	8 739
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	1 132	950
Pozostałe zobowiązania (w tym kaucje od najemców)	12 189	6 052
Rozliczenia międzyokresowe bierne	5 667	3 939
- w tym rozliczanie zwrotu od najemcy	1 540	1 540
Zobowiązania długoterminowe	42 194	26 889
Rozliczenia międzyokresowe bierne	14 519	16 143
- w tym rozliczanie zwrotu od najemcy	6 546	8 087
Pozostałe zobowiązania (w tym kaucje od najemców)	27 675	10 746

NOTA 11

KREDYTY, POŻYCZKI I OBLIGACJE ORAZ INSTRUMENTY POCODNE

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU KREDYTÓW, POŻYCZEK, INNYCH INSTRUMENTÓW DŁUŻNYCH I INSTRUMENTÓW POCODNYCH	31.12.2025	31.12.2024
Zobowiązania długoterminowe	2 473 675	1 193 213
Długoterminowa część kredytów i pożyczek zabezpieczonych na majątku Grupy	872 829	1 055 802
Pożyczki od jednostek powiązanych	93 306	28 171
Zobowiązania długoterminowe z tytułu leasingu (MSSF 16)	49 155	34 008
Instrumenty pochodne wyceniane do wartości godziwej	2 516	3 250
Długoterminowa część zobowiązań z tyt. obligacji	1 455 870	71 982
Zobowiązania krótkoterminowe	503 624	786 449
Krótkoterminowa część kredytów i pożyczek zabezpieczonych na majątku Grupy	452 857	756 696
Krótkoterminowa część zobowiązań z tytułu leasingu (MSSF 16)	2 723	1 754
Instrumenty pochodne wyceniane do wartości godziwej	1 763	1 324
Krótkoterminowa część zobowiązań z tyt. obligacji	46 281	26 675
Razem, w tym:	2 977 300	1 979 662
Zobowiązania z tytułu pożyczek od jednostek powiązanych	93 306	28 171
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek, innych instrumentów dłużnych oraz instrumentów pochodnych od jednostek niepowiązanych	2 883 994	1 951 491
Razem	2 977 300	1 979 662

W dniu 10 lipca 2025 r. Spółka Dominująca, DL Invest Group PM S.A., wyemitowała niezabezpieczone obligacje o łącznej wartości nominalnej 350 000 000 EUR, z 5-letnim terminem zapadalności przypadającym na 10 lipca 2030 r., które zostały wprowadzone do obrotu na Euro MTF Market Giełdy Papierów Wartościowych w Luksemburgu ("Euroobligacje"). Grupa wykorzystała środki z emisji Euroobligacji w części na całkowitą spłatę wybranych zobowiązań kredytowych Grupy, w tym również tych zabezpieczonych na jej aktywach. Do 31 grudnia 2025 r. spłacono ok. 738,3 mln PLN, obejmując większość części krótkoterminowej kredytów i pożyczek wykazanej jako krótkoterminowa na dzień 31 grudnia 2024 r. w powyższej tabeli. Grupa w drugim półroczu 2025 roku dokonała również pełnego wykupu innych istniejących obligacji wyemitowanych przez Spółkę Dominującą (do 31 grudnia 2025 roku wszystkie pozostałe istniejące obligacje inne niż Euroobligacje zostały wykupione w łącznej wartości ok. 98,7 mln zł). Ponadto, w 2025 roku Grupa spłaciła również 2 kredyty VAT w kwotach 27,5 mln PLN oraz 22,5 mln PLN.

W związku z emisją Euroobligacji oraz spłatą krótkoterminowego zadłużenia związanego pożyczkami i kredytami oraz z pozostałymi obligacjami głównie w trzecim kwartale 2025 roku, obecna struktura zadłużenia Grupy ma charakter długoterminowy.

Spółki Grupy nie naruszyły żadnych kowenantów kredytowych. W spółkach celowych umowy finansowania są zabezpieczone przychodami z tytułu podpisanych długoterminowych umów najmu. Na dzień 31 grudnia 2025 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 długo-terminowy kredyt inwestycyjny.

Zgodnie z zapisami MSR 1, jednostka 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 2025 r. były konwertowane na długoterminowe kredyty inwestycyjne, nie istnieją fakty ani przesłanki, które mogłyby wskazywać, że kredyty budowlane zawarte na 31 grudnia 2025 r. nie będą 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.

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE Z TYT. KREDYTÓW I POŻYCZEK OTRZYMANYCH OD JEDNOSTEK NIEPOWIĄZANYCH (W TYS. ZŁ)												
Kredytodawca	Spółka	Kwota wg umowy	Waluta kredytu	Kwota pozostała do spłaty na dzień 31.12.2025	w tym część krótkoterminowa	Kwota pozostała do spłaty na dzień 31.12.2024	w tym część krótkoterminowa	Warunki oprocentowania	Ostatni termin spłaty	Zabezpieczenie	Komentarz	Stopa %
ING Bank Śląski S.A.	DL Invest Group Sp. z o.o.	12 150	PLN	7 305	581	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	7 451	592	8 044	592	WIBOR 1 M + marża banku	2027	-hipoteka umowna wraz z cesją praw z polisy -przelew na rzecz Banku wierzycielności -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	14 748	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 wierzycielności 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	6 088	83	6 544	348	WIBOR 3 M + marża banku	2029	-hipoteka umowna -przelew na rzecz Banku wierzycielności -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	9 053	688	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	14 736	14 736	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	0	0	57 830	57 830	EURIBOR 3M+ marża banku	2025	-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	6 739	612	7 339	519	WIBOR 1 M + marża banku	2032	-hipoteka umowna -przelew praw na rzecz BGK z każdej umowy ubezpieczenia -zastaw rejestrowy na udziałach -przelew na rzecz Banku wierzycielności -dysponowanie kontami bankowymi Kredytobiorcy -rezerwa obsługi długu- w wysokości 3 rat kapitałowo-odsetkowych -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
ING Bank Śląski S.A.	DL Invest Group V Sp. z o.o.	18 000	PLN	10 594	842	11 435	842	WIBOR 1 M + marża banku	2027	-hipoteka umowna wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej -weksla in blanco wystawionego przez klienta wraz z deklaracją wekslową -potwierdzonej cesji wierzycielności	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

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW I POŻYCZEK OTRZYMANÝCH OD JEDNOSTEK NIEPOWIĄZANYCH (W TYS. ZŁ)												
Kredytodawca	Spółka	Kwota wg umowy	Waluta kredytu	Kwota pozostała do spłaty na dzień 31.12.2025	w tym część krótkoterminowa	Kwota pozostała do spłaty na dzień 31.12.2024	w tym część krótkoterminowa	Warunki oprocentowania	Ostatni termin spłaty	Zabezpieczenie	Komentarz	Stopa %
mBank Hipoteczny S.A.	DL Invest Group XVI Sp. z o.o.	16 634	PLN	12 536	558	13 102	419	WIBOR 3 M + marża banku	2027	-hipoteka umowna -rezerwa obsługi długu -przelew wierzycelności 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 wierzycelności 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	13 653	13 653	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	10 793	1 404	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 udzielone 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	8 979	8 979	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	70 933	70 933	75 098	3 516	WIBOR 3 M + marża banku	2026	-hipoteka umowna -pełnomocnictwo do dysponowania rachunkami bankowymi Kredytobiorcy -cesja wierzycelności 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.	44 191	EUR	0	0	189 623	189 623	EURIBOR 3M+ marża banku	2025	-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
Macquarie Euro Limited	DL Invest Group XXII Sp. z o.o.	19 410	EUR	0	0	83 289	83 289	EURIBOR 3M+ marża banku	2025	-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)												
Kredytodawca	Spółka	Kwota wg umowy	Waluta kredytu	Kwota pozostała do spłaty na dzień 31.12.2025	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 %
Macquarie Euro Limited	DL Invest Group XXXIV Sp. z o.o.	5 297	EUR	0	0	22 728	22 728	EURIBOR 3M+ marża banku	2025	-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
Macquarie Euro Limited	DL Invest Group XXXIX Sp. z o.o.	4 313	EUR	0	0	18 508	18 508	EURIBOR 3M+ marża banku	2025	-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
Macquarie Euro Limited	DL Invest Group XLV Sp. z o.o.	13 294	EUR	0	0	57 043	57 043	EURIBOR 3M+ marża banku	2025	-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
Macquarie Euro Limited	DL Invest Group X Sp. z o.o.	19 287	EUR	0	0	82 761	82 761	EURIBOR 3M+ marża banku	2025	-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
Aion Bank	DL Invest Group PM S.A.	65 000	EUR	0	0	24 515	8 691	EURIBOR 1M+ marża banku	2025	-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 wewnętrzgrupowe i finansowanie wewnętrzgrupowe.	zmienna - EURIBOR + marża
ING Bank Śląski S.A.	DL Invest Group PM S.A.	13 000	EUR	0	0	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
BOŚ Bank	DL Invest Group XXVIII Sp. z o.o.	28 000	PLN	0	0	20 124	1 604	WIBOR 3M+ marża banku	2025	-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

**ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE Z TYT. KREDYTÓW I POŻYCZEK
OTRZYMANÝCH OD JEDNOSTEK NIEPOWIĄZANYCH (W TYS. ZŁ)**

Kredytodawca	Spółka	Kwota wg umowy	Walu ta kredytu	Kwota pozostała do spłaty na dzień 31.12.2025	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 %
mBank S.A	DL INVEST GROUP XXIII Sp. Z O.O.	17 037	EUR	13 747	588	14 653	678	WIBOR 3M+ marża banku	2028	- hipoteka umowna ustanowiona na Nieruchomości podstawie Oświadczenia o Ustanowieniu Hipoteki na zabezpieczenie wierzycelności 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.	9 141	EUR	0	0	39 225	39 225	EURIBOR 3M+ marża banku	2025	-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 development	DL Invest Group E Sp. z o.o.	34 690	EUR	146 624	146 624	148 230	0	EURIBOR 3M + marża banku	2026	-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
European Bank for reconstruction and development	DL Invest Group E Sp. z o.o.	18 188	EUR	76 875	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	41 019	1 886	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	8 708	8 708	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
Santander Bank	DL Invest Group XXXIII Sp. z o.o.	10 440	EUR	41 420	1 354	43 242	1 369	usztywniona 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 usztywniona transakcją IRS+marża
mBank S.A	DL Invest Group XXX Sp. z o.o.	79 886	PLN	66 743	2 008	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 -bezwarunkowa blokada na rachunkach bankowych kredytobiorcy za wyjątkiem rachunków bieżących, które będą zablokowane warunkowo -cesja na zabezpieczenie przysługujących kredytobiorcy wierzycelności 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 usztywniona transakcją IRS+marża

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE Z TYT. KREDYTÓW I POŻYCZEK OTRZYMANÝCH OD JEDNOSTEK NIEPOWIĄZANYCH (W TYS. ZŁ)												
Kredytodawca	Spółka	Kwota wg umowy	Waluta kredytu	Kwota pozostała do spłaty na dzień 31.12.2025	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 %
Macquarie Euro Limited	DL Invest Group XL Sp. z o.o.	6 341	EUR	0	0	27 214	27 214	EURIBOR 3M+ marża banku	2025	-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
Macquarie Euro Limited	DL Invest Group XLI Sp. z o.o.	8 647	EUR	0	0	36 658	36 658	EURIBOR 3M+ marża banku	2025	-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
Santander Bank	Psary Invest Sp. z o.o.	55 862	EUR	316 200	10 748	281 165	8 260	usztywniona 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 Wykorzystań 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 wykorzystania	usztywniona transakcją CAP + marża
BNP Paribas	DL Invest Group VII Sp. z o.o.	4 146	EUR	16 285	496	18 380	0	WIBOR 1M+ marża banku	2030	-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	usztywniona transakcją IRS + marża
BNP Paribas	DL Invest Group XXIX Sp. z o.o.	27 456	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 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 VAT	zmienna WIBOR+ marża
BNP Paribas	DL Invest Group LXV Sp. z o.o.	22 490	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 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 VAT	zmienna WIBOR+ marża

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE Z TYT. KREDYTÓW I POŻYCZEK OTRZYMANÝCH OD JEDNOSTEK NIEPOWIĄZANYCH (W TYS. ZŁ)												
Kredytodawca	Spółka	Kwota wg umowy	Waluta kredytu	Kwota pozostała do spłaty na dzień 31.12.2025	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 %
Bank Gospodarstwa Krajowego S.A.	DL Invest Group LXV Sp. z o.o.	1 249 269	EUR PLN	6 345	5 191	0	0	EURIBOR/WIBOR + marża Banku	03/2027	- hipoteka - oświadczenie o poddaniu się egzekucji - upoważnienie dotyczące rachunków bankowych Kredytobiorcy - umowa cesji praw - umowa podporządkowania - umowy zastawów - umowa Wsparcia - wszelkie pełnomocnictwa udzielone przez podmiot zobowiązany na rzecz kredytodawcy oraz wszelkie inne zabezpieczenia udzielone kredytodawcy w związku z dokumentami finansowymi lub na ich podstawie	'Kredyt inwestycyjny Kredyt VAT	'zmienna: EURIBOR/WIBOR + marża"
BNP Paribas	DL Invest Group LIX Sp. z o.o.	6 672	EUR	29 291	767	28 508	0	uszywniona 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	uszywniona transakcją IRS + marża
Santander Bank Polska S.A.	DL Invest Group LIII Sp. z o.o.	38 871	EUR	207 643	58 572	0	0	EURIBOR 3M + marża	2029	- hipoteka - oświadczenie o poddaniu się egzekucji - upoważnienie dotyczące rachunków bankowych Kredytobiorcy - umowa cesji praw - umowa podporządkowania - umowa zastawu - wszelkie pełnomocnictwa udzielone przez podmiot zobowiązany na rzecz kredytodawcy oraz wszelkie inne zabezpieczenia udzielone kredytodawcy w związku z lub na podstawie jakiegokolwiek dokumentu finansowego	Kredyt inwestycyjny Kredyt VAT	zmienna: EURIBOR 3M + marża
Bank Gospodarstwa Krajowego S.A.	DL Invest Group LXXXI Sp. z o.o.	16 635	EUR	65 296	2 799	0	0	EURIBOR 3M + marża	2028	- hipoteka - upoważnienie dotyczące rachunków bankowych Kredytobiorcy - umowa cesji praw - umowa podporządkowania - umowa zastawu - wszelkie pełnomocnictwa udzielone przez podmiot zobowiązany na rzecz kredytodawcy oraz wszelkie inne zabezpieczenia udzielone kredytodawcy w związku z lub na podstawie jakiegokolwiek dokumentu finansowego	Kredyt budowlany, który zostanie przekształcony w kredyt inwestycyjny w późniejszym terminie. Kredyt inwestycyjny Kredyt VAT	zmienna: EURIBOR 3M + marża"
Invesco (IRE – Europe III FinCo S.à r.l.)	DL Invest Group Sub I S.a.r.l	21 453	EUR	97 642	97 642	91 668	0	stała	2026	- umowa zastawu wraz z wymaganymi w jej ramach pełnomocnictwami. - umowa due diligence. - umowa gwarancyjna. - umowa podporządkowania.	Mezzanine	stała
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	0	0	33 994	33 994	Stafe	2025	- hipoteka umowna	Pożyczka od osoby fizycznej na fazę budowlaną	stała
splacone w całości w dniu 18 lipca 2025												
Razem				1 329 195	454 090	1 824 769	764 565					
Wycena wg zamortyzowanego kosztu			PLN	-3 509	-1 233	-12 270	-7 869			Wycena do skorygowanej ceny nabycia (rozliczenie prowizji w czasie)		
Podsumowanie				1 325 686	452 857	1 812 499	756 696					

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE Z TYT. WYEMITOWANYCH OBLIGACJI (W TYS. ZŁ)

EMISJA	Kwota emisji w walucie (w tys.)	Waluta	Kwota pozostała do spłaty na dzień 31.12.2025	W tym część krótkoterminowa	Kwota pozostała do spłaty na dzień 31.12.2024	W tym część krótkoterminowa	Termin wykupu	Stopa %	Zabezpieczenie
seria H	3 190	EUR	0	0	13 631	13 631	6/2025	EURIBOR 3M + marża	- hipoteka - oświadczenie o poddaniu się egzekucji
seria H	12 000	PLN	0	0	12 000	12 000	8/2025	WIBOR 3M + marża	- hipoteka - oświadczenie o poddaniu się egzekucji
seria I	820	EUR	0	0	3 503	0	2026	EURIBOR 3M + marża	- hipoteka - oświadczenie o poddaniu się egzekucji
seria J	664	EUR	0	0	2 836	0	2026	EURIBOR 3M + marża	- hipoteka - oświadczenie o poddaniu się egzekucji - umowa cesji Praw
seria K	13 021	PLN	0	0	13 020	0	2026	WIBOR 3M + marża	- hipoteka - oświadczenie o poddaniu się egzekucji
seria L	2 500	EUR	0	0	10 682	0	2027	EURIBOR 3M + marża	- hipoteka - oświadczenie o poddaniu się egzekucji
seria M	10 200	PLN	0	0	10 200	0	2027	WIBOR 3M + marża	- hipoteka - oświadczenie o poddaniu się egzekucji
seria N	2 297	EUR	0	0	9 815	0	2027	EURIBOR 3M + marża	- hipoteka - oświadczenie o poddaniu się egzekucji
seria O	3 334	EUR	0	0	14 248	0	2027	EURIBOR 3M + marża	- hipoteka - oświadczenie o poddaniu się egzekucji
seria P	9 250	PLN	0	0	9 250	0	2027	WIBOR 3M + marża	- hipoteka - oświadczenie o poddaniu się egzekucji
Euroobligacje - wartość nominalna	350 000	EUR	1 479 345	0	0	0	07/2030	stała 6,625%	- niezabezpieczone
Odsetki naliczone	10 950	EUR	46 281	46 281	1 050	1 050	Odsetki naliczone na dzień bilansowy płatne w kolejnym roku		
Wycena wg zamortyzowanego kosztu		PLN	-23 475	0	-1 579	-6	Wycena do skorygowanej ceny nabycia (rozliczenie prowizji w czasie)		
RAZEM			1 502 151	46 281	98 657	26 675			

NOTA 12

PRZYCHODY OPERACYJNE

Przychody ze sprzedaży w podziale na kategorie oraz rodzaje działalności, w których zostały wygenerowane przedstawiają się następująco:

Rodzaj działalności	Moment w którym Spółka zwykle spełnia swoje zobowiązanie	Istotne terminy i warunki płatności	Charakter dóbr lub usług	Zobowiązanie do przyjęcia zwrotów, dokonania zwrotów wynagrodzenia i inne podobne zobowiązania	Rodzaje gwarancji i powiązanych zobowiązań	Cena stała / zmienna	Kraj pochodzenia
Biura mixed-use	W miarę upływu czasu, tj. w miarę wykonywania usługi, w okresie w którym usługa jest świadczona do dnia sprawozdawczego.	Przychody z najmu rozpoznawane są z uwzględnieniem uśrednionego czynszu w okresie umownym. Terminy płatności kształtują się między 14 a 30 dni	Usługa najmu powierzchni komercyjnej, usługa zarządzania nieruchomością, opłaty za media	Brak	Brak	Cena stała, okresy wakacji i upustów czynszowych rozliczane zgodnie z MSSF16 w zakresie czynszów (pozostała część zgodnie z MSSF 15)	Polska
Logistyczny	W miarę upływu czasu, tj. w miarę wykonywania usługi, w okresie w którym usługa jest świadczona do dnia sprawozdawczego.	Przychody z najmu rozpoznawane są z uwzględnieniem uśrednionego czynszu w okresie umownym. Terminy płatności kształtują się między 14 a 30 dni	Usługa najmu powierzchni komercyjnej, usługa zarządzania nieruchomością, opłaty za media	Brak	Brak	Cena stała, okresy wakacji i upustów czynszowych rozliczane zgodnie z MSSF16 w zakresie czynszów (pozostała część zgodnie z MSSF 15)	Polska
Handlowy	W miarę upływu czasu, tj. w miarę wykonywania usługi, w okresie w którym usługa jest świadczona do dnia sprawozdawczego.	Przychody z najmu rozpoznawane są z uwzględnieniem uśrednionego czynszu w okresie umownym. Terminy płatności kształtują się między 14 a 30 dni	Usługa najmu powierzchni komercyjnej, usługa zarządzania nieruchomością, opłaty za media	Brak	Brak	Cena stała, okresy wakacji i upustów czynszowych rozliczane zgodnie z MSSF16 w zakresie czynszów (pozostała część zgodnie z MSSF 15)	Polska





Przychody ze sprzedaży za 2025 rok	Usługi najmu	Usługi zarządzania nieruchomościami (service charge)	Media	Pozostała sprzedaż	Razem
Parki handlowe	29 040	2 690	7 925	121	39 775
Mixed-use (biura)	47 757	12 293	11 769	3 047	74 866
Logistyka	125 771	35 836	50 722	4 074	216 403
Pozostałe / Holding	0	0	0	3 027	3 027
SUMA	202 568	50 818	70 416	10 269	334 071

Przychody ze sprzedaży za 2024 rok	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 grupy z tytułu najmu stanowią istotną część źródeł dochodów firmy. Współpraca z tymi klientami 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. Ten wzorzec kontynuacji współpracy jest owocem 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.

Długoterminowe umowy oraz regularne projekty zapewniają pewność dochodów oraz umożliwiają grupie planowanie dalszego rozwoju i inwestycji.

Dodatkowo, otwierają nowe możliwości biznesowe i zwiększają prestiż firmy na rynku globalnym. Warto podkreślić, że dla Grupy kluczowym elementem utrzymania tych relacji jest ciągłe doskonalenie oferowanych usług oraz dbałość o wysoki standard obsługi klienta. Do głównych klientów grupy należą takie podmioty jak: Inditex, Inpost, DHL, Valeo, Still, Saar Gummi, Hutchinson, Gefco, FM Logistic, Stokrotka, Dr. Max, Biedronka, Rossmann, Kaufland Pepco, Asseco, Ista, Bank Gospodarstwa Krajowego, Quick Service Logistics, ConTeyor i inne.

Przychody grupy z tytułu usług najmu uwzględniają okresy beczynszowe 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.

NOTA 13

KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ

	2025	2024
Koszty działalności operacyjnej	153 341	117 611
Amortyzacja	1 233	1 010
Zużycie materiałów i energii	72 463	63 216
Usługi obce	20 132	18 620
Podatki i opłaty	37 694	18 716
Wynagrodzenia	16 128	11 720
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	2 839	2 327
Pozostałe koszty rodzajowe	2 851	2 001
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0	0

NOTA 14

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

Wyszczególnienie	za okres	
	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej*	126 124	201 042
Pozostałe przychody operacyjne, w tym:	16 118	15 992
Wykonawstwo zastępcze	4 163	1 283
Zysk z transakcji nabycia udziałów od udziałowca niekontrolującego (asset deal)	0	6 778
Dodatkowe prace budowlane	0	2 150
Umorzenia pożyczek	0	2 054
Opłaty dodatkowe i kary umowne	6 474	0
Pozostałe	5 481	3 726
Razem	142 242	217 033

* 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 wartości godziwej 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 2025 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 publikowanych przez Eurostat i GUS. Na rozpoznany wynik w 2025r. wpłynęła głównie efektywna realizacja nowych obiektów logistycznych w lokalizacjach Kielce, Opole, Białystok oraz akwizycje nowych projektów Platan Park Warszawa, Bochnia oraz Łódź.

NOTA 15

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

Wyszczególnienie	za okres	
	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
Odpis aktualizujący należności	6 758	2 857
Koszty związane z relokacją najemcy	1 231	1 231
Umorzenie pożyczek	104	0
Utworzenie innych odpisów i rezerw	1 885	7 363
Wykonawstwo zastępcze	1 058	1 306
Koszty zawartej umowy	11 905	0
Pozostałe	4 934	7 455
Razem	27 874	20 212

Pozostałe koszty operacyjne związane są m.in. z odpisami aktualizującymi należności i pozostałymi rezerwami oraz w 2025 roku również z kosztami zawartej umowy.

NOTA 16

PRZYCHODY FINANSOWE

Wyszczególnienie	Za okres	
	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
Odsetki (w tym IRS zrealizowane)*	22 545	15 771
Przychód z tyt. wyceny instrumentów finansowych (IRS)	1 251	734
Dywidendy	3 127	0
Różnice kursowe dodatnie i inne	19 267	23 392
Razem	46 190	39 896

* W 2025 Grupa zrealizowała przychody z tytułu instrumentów pochodnych IRS/CAP w wysokości 3.491 tys. zł (w 2024 w kwocie 13.546 tys. zł).

NOTA 17

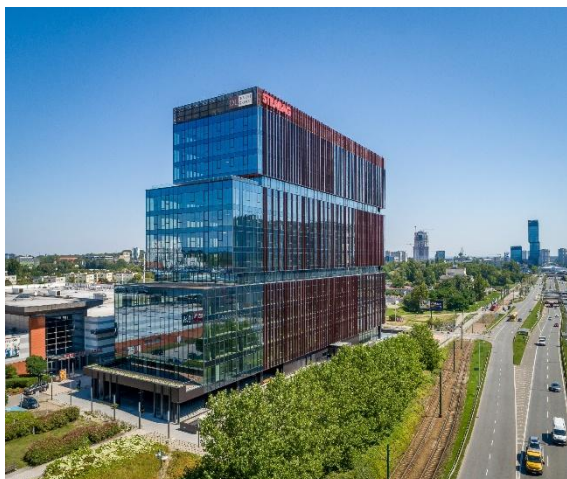
KOSZTY FINANSOWE

Wyszczególnienie	Za okres	
	01.01.2025- 31.12.2025	01.01.2024- 31.12.2024
Odsetki**	143 769	118 328
Koszt z tyt. wyceny instrumentów finansowych (IRS)	4 750	9 716
Provizje i opłaty*	49 010	23 214
Różnice kursowe ujemne i inne	11 320	3 096
Razem	208 849	154 355

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.

* W 2025 roku Grupa zapłaciła ponad 28 mln zł prowizji z tyt. wcześniejszej spłaty pożyczek i kredytów (głównie względem Macquarie), jak również obciążała koszty finansowe wyksięgowaniem wyceny dotyczącej zamortyzowanego kosztu kredytów, pożyczek oraz obligacji z tyt. wcześniejszej spłaty / wykupu.

Wyszczególnienie	Za okres	
	01.01.2025- 31.12.2025	01.01.2024- 31.12.2024
**Koszt odsetek:	143 769	118 328
- odsetki od kredytów i pożyczek zrealizowane	87 707	98 325
- odsetki od kredytów i pożyczek naliczone	0	9 821
- odsetki od obligacji zrealizowane	6 484	8 288
- odsetki od obligacji naliczone	46 518	577
- koszt dot. realizacji IRS	1 123	422
- inne koszty odsetkowe (budżetowe, handlowe)	1 938	894



NOTA 18

PODATEK DOCHODOWY

PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W SPRAWOZDANIU ZYSKÓW LUB STRAT		
	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
Podatek dochodowy bieżący:		
Podatek dochodowy za rok bieżący (przed korektami)	16 229	9 785
Pozostałe korekty	0	0
Podatek dochodowy bieżący	16 229	9 785
Podatek odroczonej:		
Powstanie / odwrócenie różnic przejściowych	22 731	46 746
Ujęcie strat podatkowych do wykorzystania w przyszłych okresach	0	0
Podatek dochodowy wykazany w sprawozdaniu z zysków lub strat	38 959	56 531

Grupa nie rozpoznawała podatku dochodowego w innych całkowitych dochodach w prezentowanych okresach objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym.

EFEKTYWNA STOPA PODATKOWA				
	01.01.2025- 31.12.2025	01.01.2025- 31.12.2025	01.01.2024- 31.12.2024	01.01.2024- 31.12.2024
Zysk/ (strata) przed opodatkowaniem	100,0%	132 438	100,0%	226 932
Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową	19,0%	25 163	19,0%	43 117
Koszty trwałe niestanowiące kosztów uzyskania przychodów, podatek komercyjny i minimalny	2,3%	3 088	0,8%	1 910
Pozostałe (w tym różnice przejściowe oraz straty podatkowe, od których nie są rozpoznawane aktywa z tyt. podatku odroczonego)	8,1%	10 709	5,1%	11 504
	29,4%	38 959	24,9%	56 531

Globalny podatek minimalny (tzw. Pillar II) wprowadzony przez OECD ma zastosowanie do międzynarodowych grup o skonsolidowanych rocznych przychodach wynoszących co najmniej 750 mln EUR. Ze względu na to, iż Grupa nie spełnia tego progu przychodowego, nie podlega regulacjom Pillar II.

NOTA 19

INSTRUMENTY FINANSOWE

Klasyfikacja instrumentów finansowych

Aktywa finansowe na dzień 31.12.2025 r.				
	Akt. fin. wyceniane wg zamo- rtyzowane- go kosztu	Akt. fin. wyceniane w wart. godzniej przez inne catk. dochody	Akt. fin. wyceniane w wart. godzniej przez wynik fin.	Razem
a) Aktywa trwałe	3 860	0	95 107	98 967
Wycena instrumentów pochodnych	0	0	0	0
Udzielone pożyczki	3 860	0	0	3 860
Udziały w pozostałych jednostkach	0	0	95 107	95 107
Pozostałe inwestycje	0	0	0	0
b) Aktywa obrotowe	453 694	0	926	454 620
Należności (poza zaliczkami i należnościami z tyt. podatków)	66 211	0	0	66 211
Udzielone pożyczki	135	0	0	135
Środki pieniężne	385 746	0	0	385 746
Wycena instrumentów pochodnych	0	0	926	926
Pozostałe krótko-terminowe aktywa finansowe	1 601	0	0	1 601
Razem	457 554	0	96 034	553 587





Aktywa finansowe na dzień 31.12.2024 r.				
	Aktywa finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Razem
a) Aktywa trwałe	3 719	0	2 671	6 391
Wycena instrumentów pochodnych	0	0	1 469	1 469
Udzielone pożyczki	3 719	0	0	3 719
Udziały w pozostałych jednostkach	0	0	1 202	1 202
Pozostałe inwestycje	0	0	0	0
b) Aktywa obrotowe	161 691	0	3 245	164 936
Należności (poza zaliczkami i należnościami z tyt. podatków)	32 397	0	0	32 397
Udzielone pożyczki	135	0	0	135
Środki pieniężne	127 558	0	0	127 558
Wycena instrumentów pochodnych	0	0	3 245	3 245
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	1 601	0	0	1 601
Razem	165 410	0	5 916	171 327

Zobowiązania finansowe na dzień 31.12.2024 r.			
	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Razem
a) Zobowiązania długoterminowe	2 422 005	2 516	2 424 521
Kredyty, pożyczki i obligacje	2 422 005	0	2 422 005
Wycena instrumentów pochodnych	0	2 516	2 516
b) Zobowiązania krótkoterminowe	543 217	1 763	544 980
Kredyty, pożyczki i obligacje	499 138	0	499 138
Wycena instrumentów pochodnych	0	1 763	1 763
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	44 078	0	44 078
Razem	2 965 221	4 279	2 969 500

Ponadto Grupa posiada zobowiązania z tyt. leasingu (49.155 tys. zł część długoterminowa oraz 2.723 tys. zł część krótkoterminowa na 31.12.2025), które są poza zakresem MSSF 9.

Zobowiązania finansowe na dzień 31.12.2024 r.			
	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Razem
a) Zobowiązania długoterminowe	1 155 955	3 250	1 159 205
Kredyty, pożyczki i oblig	1 155 955	0	1 155 955
Wycena instrumentów pochodnych	0	3 250	3 250
b) Zobowiązania krótkoterminowe	895 966	1 324	897 290
Kredyty, pożyczki i oblig	783 372	0	783 372
Wycena instrumentów pochodnych	0	1 324	1 324
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	112 594	0	112 594
Razem	2 051 921	4 574	2 056 495

Ponadto Grupa posiada zobowiązania z tyt. leasingu (34.008 tys. zł część długoterminowa oraz 1.754 tys. zł część krótkoterminowa na 31.12.2024), które są poza zakresem MSSF 9.

Wartość godziwa

Grupa nie posiada instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej za wyjątkiem udziałów w innych jednostkach oraz pochodnych instrumentów dotyczących zabezpieczenia stopy procentowej oraz kursów walutowych, które zostały zawarte dla części kredytów budowlanych i inwestycyjnych. Poniżej przedstawiono szczegóły dotyczące wartości godziwych instrumentów finansowych, dla których jest możliwe ich oszacowanie:

- Środki pieniężne i ich ekwiwalenty - wartość księgowa wyżej wymienionych instrumentów jest zbliżona do ich wartości godziwej z uwagi na szybką zapadalność tych instrumentów.
- Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności, zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania - wartość księgowa wyżej wymienionych instrumentów jest zbliżona do ich wartości godziwej z uwagi na ich krótkoterminowy charakter.
- Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych, za wyjątkiem instrumentów o stałej stopie oprocentowania - wartość księgowa wyżej wymienionych instrumentów jest zbliżona do ich wartości godziwej z uwagi na zmienny charakter ich oprocentowania. Saldo instrumentów o stałej stopie procentowej, opisane w nocie 11 (Euroobligacje), z uwagi na rynkowe ustalenie poziomu oprocentowania w 2025 roku z uwzględnieniem posiadanych przez Grupę ratingów od niezależnych międzynarodowych agencji ratingowych - wartość księgowa takich instrumentów (ustalana wg zamortyzowanego kosztu) jest zbliżona do ich wartości godziwej. Z uwagi na szereg założeń nieobserwowalnych przyjmowanych do wyceny, Instrumenty pochodne wyceniane do wartości godziwej przez wynik finansowy klasyfikowane są do 3 kategorii wyceny do wartości godziwej (brak zmian w poziomie hierarchii).
- Działalność prowadzona przez Grupę naraża ją na wiele różnych rodzajów ryzyka finansowego: ryzyko rynkowe (obejmujące ryzyko zmiany kursów walut, ryzyko zmiany stóp procentowych oraz ryzyko cenowe), ryzyko kredytowe oraz ryzyko utraty płynności. Ogólny program Grupy dotyczący zarządzania ryzykiem skupia się na nieprzewidywalności rynków finansowych, starając się minimalizować potencjalne niekorzystne wpływy na wyniki finansowe Grupy.
- Udziały w pozostałych jednostkach - wartość księgowa jest zgodna z wartością godziwą w oparciu o notowanie akcji (ASLI) na publicznym rynku giełdowym LSE (poziom I kategorii wyceny do wartości godziwej z uwagi na notowania instrumentu na LSE).

Ekspozycja na ryzyko walutowe

Narażenie Grupy na zmiany kursów walutowych wynika przede wszystkim z charakteru prowadzonej działalności (przychody wyrażone w walucie EUR) oraz z dokonywania transakcji sprzedaży lub zakupu oraz transakcji przepływów finansowych z tytułu spłat kredytów w walutach dostosowanych do generowanych przychodów, tj. czasem innych niż jej waluta funkcjonalna. **Grupa podejmuje działania mające na celu ograniczenie ryzyka walutowego stosując naturalny hedging, tj. zapewnienie pokrycia waluty, w której osiągane są przychody z walutą, w której zaciągany jest kredyt, dokonywane są wydatki lub poprzez pozyskanie odpowiednich instrumentów pochodnych w celu zabezpieczenia transakcji walutowych.**

Na dzień 31.12.2025	W walucie	Wartość po przeliczeniu na PLN
Środki pieniężne w EUR	65 012	274 787
Środki pieniężne w GBP	8 236	39 860
Udziały w innych jednostkach w GBP	19 402	93 905
Kredyty, pożyczki i obligacje w EUR	-617 187	-2 608 665
Ekspozycja na ryzyko kursowe dotyczące sald w walucie - EUR	-552 172	-2 333 878
Ekspozycja na ryzyko kursowe dotyczące sald w walucie - GBP	27 638	133 765

Na dzień 31.12.2024	W walucie	Wartość po przeliczeniu na PLN
Środki pieniężne w EUR	12 219	52 211
Kredyty, pożyczki i obligacje w EUR	-360 971	-1 542 429
Ekspozycja na ryzyko kursowe dotyczące sald w walucie - EUR	-348 752	-1 490 218

Analiza wrażliwości instrumentów finansowych denominowanych w walutach obcych na zmianę kursów wymiany walut

Oslabienie/umocnienie waluty PLN o 5% względem pozostałych walut obcych (EUR, GBP) spowodowałoby spadek/wzrost kapitałów własnych oraz wyniku finansowego o wartości zaprezentowane poniżej. Analiza została przeprowadzona przy założeniu, że wszystkie pozostałe czynniki, a w szczególności stopy procentowe, pozostają na niezmiennym poziomie.

	Spadek kursu walutowego o 5%	Wzrost kursu walutowego o 5%
31.12.2025 – EUR/PLN	116 694	-116 694
31.12.2025 – GBP/PLN	-6 688	6 688
31.12.2024 – EUR/PLN	74 511	-74 511

Wpływ ryzyka zmiany stóp procentowych na wynik finansowy i inne całkowite dochody

Grupa poza środkami pieniężnymi i ich ekwiwalentami nie posiada istotnych oprocentowanych aktywów finansowych, dlatego też przychody Grupy oraz przepływy pieniężne z działalności operacyjnej są w dużej mierze niezależne od zmian rynkowych stóp procentowych.

Grupa jest bardziej narażona na ryzyko stóp procentowych od strony otrzymanych pożyczek, kredytów i obligacji (poza Euroobligacjami gdzie oprocentowanie jest stałe). Pożyczki otrzymane o zmiennej stopie procentowej wystawiają Grupę na ryzyko stóp procentowych od strony przepływów pieniężnych.

Instrumenty o stałej stopie procentowej	31.12.2025	31.12.2024
Aktywa finansowe	3 860	3 719
Zobowiązania finansowe	-1 645 621	-240 006
RAZEM	-1 641 761	-236 286

Instrumenty o zmiennej stopie procentowej	31.12.2025	31.12.2024
Aktywa finansowe	549 727	167 607
Zobowiązania finansowe	-1 323 879	-1 816 489
RAZEM	-774 152	-1 648 882

Narażenie Grupy na zmiany stóp procentowych wynika przede wszystkim z charakteru prowadzonej działalności i stosowanych źródeł finansowania (płatności rat kapitałowo-odsetkowych). Kredyty i pożyczki oraz papiery dłużne o zmiennym oprocentowaniu narażają Grupę na ryzyko zmiany przepływów pieniężnych w wyniku zmiany stóp procentowych. Grupa na bieżąco analizuje poziom ryzyka zmiany stóp procentowych i ocenia ich potencjalny wpływ na wynik finansowych Grupy. W celu minimalizowania ekspozycji na ryzyko zmiany stóp procentowych, zawierane są transakcje z udziałem instrumentów pochodnych, do których należą przede wszystkim kontrakty na zmianę stóp procentowych IRS/CAP.

Transakcje zamiany stóp procentowych IRS/CAP, zabezpieczają Grupę przed ryzykiem związanym ze zmianą stóp procentowych z tytułu zawieranych transakcji kredytowych. Transakcje zawierane są na okres trwania umów kredytowych inwestycyjnych. Transakcje rozliczane są w formie nierzeczywistej tj.

w formie różnicy pomiędzy stawką IRS a wysokością odpowiedniej stawki referencyjnej.

Zysk/ (strata)	Wzrost stóp procentowych	Spadek stóp procentowych
	o 1,0 p.p.	o 1,0 p.p.
31.12.2025	-7 742	7 742
31.12.2024	-16 489	16 489

Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe jest to ryzyko poniesienia przez Grupę straty finansowej na skutek niewypełnienia przez klienta bądź kontrahenta będącego stroną instrumentu finansowego swoich kontraktowych zobowiązań. Ryzyko kredytowe związane jest w szczególności z należnościami od odbiorców oraz udzielonymi pożyczkami.

Instrumenty finansowe, które potencjalnie narażają Grupę na koncentrację ryzyka kredytowego obejmują w szczególności środki pieniężne i ich ekwiwalenty, należności handlowe i inne oraz aktywa finansowe wyceniane wg. zamortyzowanego kosztu (udzielone pożyczki) Grupa lokuje swoje środki pieniężne i ich ekwiwalenty w instytucjach finansowych posiadających wysoką ocenę kredytową.

Ryzyko kredytowe związane z należnościami jest ograniczone, ponieważ krąg odbiorców Grupy jest szeroki, a więc koncentracja ryzyka kredytowego nie jest znacząca. Grupa zarządza ryzykiem z tego tytułu poprzez zabezpieczenie płatności czynszowych w drodze gwarancji bankowych. Jeżeli najemca lokalu komercyjnego nie dokona płatności na rzecz wynajmującego kwoty wynikającej z umowy najmu, wówczas bank zobowiązany jest do zapłaty tej kwoty na rzecz wynajmującego. W niektórych przypadkach najemcy wnoszą również kaucje. Najemca wpłaca na rachunek wynajmującego określoną sumę, z której ten drugi będzie mógł zaspokajać ewentualne długi. Grupa prowadzi rejestr zabezpieczeń. Suma zabezpieczeń czynszowych w postaci kaucji 19.744 tys. zł na 31.12.2025 (11.345 tys. zł na 31.12.2024). Ryzyko kredytowe Grupy z tytułu udzielonych pożyczek dotyczy w większości należności od jednostek powiązanych, nie wchodzących w skład Grupy Kapitałowej. W obecnej chwili nie ma przesłanek do wystąpienia braku możliwości spłaty przez jednostki powiązane zaciągniętych pożyczek.

Na dzień sprawozdawczy nie występowała znacząca koncentracja ryzyka kredytowego z uwagi na mocno zdywersyfikowaną strukturę klientów. Wartość księgowa każdego aktywa finansowego przedstawia maksymalną ekspozycję na ryzyko kredytowe. Ekspozycja Grupy na ryzyko kredytowe jest zależna od indywidualnego profilu każdego klienta. Zarząd jednostki dominującej ustanowił politykę kredytową w ramach której każdy nowy klient jest





analizowany indywidualnie pod kątem wiarygodności kredytowej, zanim zostaną zaproponowane standardowe warunki płatności i realizacji usług. Dla każdego klienta ustanawiane są zabezpieczenia ściągłości należności (kaucje lub gwarancje bankowe), które Grupa regularnie weryfikuje. Grupa ogranicza ryzyko kredytowe dot. należności z tytułu dostaw i usług ustanawiając standardowy okres płatności na poziomie nie dłuższym niż 30 dni, który może być wydłużony jedynie po uzyskaniu zgody Zarządu jednostki dominującej.

Oczekiwana ocena strat kredytowych

Grupa szacuje oczekiwane straty kredytowe na podstawie różnych danych, które determinują ryzyko poniesienia straty kredytowej (w tym zewnętrzne ratingi, zaudytowanych sprawozdań finansowych, prognoz przepływów środków pieniężnych oraz dostępnych informacji prasowych o klientach) i własnym doświadczeniu w ocenie ryzyka. Obejmuje ona również wyniki analizy wiekowania i struktury należności oraz historię relacji biznesowej z klientem. W oparciu o tę analizę z wykorzystaniem macierzy rezerw przy użyciu jakościowych oraz ilościowych czynników, które wskazują na ryzyko straty kredytowej, ustala się stopnie ryzyka kredytowego.

Odpisy aktualizujące wartość należności są szacowane według poniższych zasad:

- dla należności od dłużników postawionych w stan likwidacji lub upadłości – odpis do wysokości należności nieobjętej gwarancją lub innym zabezpieczeniem, zgłoszonej likwidatorowi lub sędziemu komisarzowi w postępowaniu upadłościowym; dla należności od dłużników w przypadku oddalenia wniosku o ogłoszenie upadłości, jeśli majątek dłużnika nie wystarcza na zaspokojenie kosztów postępowania upadłościowego – odpis w pełnej wysokości należności;
- dla należności kwestionowanych przez dłużników oraz z których zapłatą dłużnik zalega, a według oceny sytuacji majątkowej i finansowej dłużnika spłata należności w umownej kwocie nie jest prawdopodobna – odpis do wysokości należności niepokrytej gwarancją lub innym zabezpieczeniem;
- dla należności stanowiących równowartość kwot podwyższających należności, w stosunku do których uprzednio dokonano odpisu aktualizującego – odpis do wysokości tych kwot, do czasu ich otrzymania lub odpisania;
- dla należności przeterminowanych >90 dni, których ryzyko nieściągalności jest znaczne- według indywidualnej oceny spółki dominującej – odpis w wysokości

wiarygodnie oszacowanej kwoty, uwzględniającej współczynnik niewypełnienia zobowiązania skorygowane o wpływ czynników przyszłych oraz wysokość salda niespłaconego na dzień bilansowy z wykorzystaniem macierzy rezerw,

- dla należności nieprzeterminowanych, których ryzyko nieściągalności jest znaczne według indywidualnej oceny Spółki Dominującej – odpis w wysokości wiarygodnie oszacowanej kwoty uwzględniającej współczynnik niewypełnienia zobowiązania skorygowane o wpływ czynników przyszłych oraz wysokość salda niespłaconego na dzień bilansowy z wykorzystaniem macierzy rezerw,
- dla należności nieprzeterminowanych, których ryzyko nieściągalności jest niskie lub umiarkowane, odpis w wysokości wiarygodnie oszacowanej kwoty z uwzględnieniem współczynnika niewypełnienia zobowiązania z wykorzystaniem macierzy rezerw.

Na dzień 31.12.2025	Wartość bilansowa brutto	Wskaźnik ważonej średniej straty	Odpis z tyt. utruty wartości	Niewy- płacalne
Stopień 1: Niskie i umiarkowane ryzyko	66 211	0%	0	Nie
Stopień 2: Strata	17 050	100%	-17 050	Tak
	83 261		-17 050	

Na dzień 31.12.2024	Wartość bilansowa brutto	Wskaźnik ważonej średniej straty	Odpis z tyt. utruty wartości	Niewy- płacalne
Stopień 1: Niskie i umiarkowane ryzyko	32 397	0%	0	Nie
Stopień 2: Strata	15 392	100%	-15 392	Tak
	47 789		-15 392	

Odpisy z tytułu utraty wartości środków pieniężnych i ekwiwalentów ustalono indywidualnie dla każdego salda dotyczącego danej instytucji finansowej. Do oceny ryzyka kredytowego użyto ratingi banków oraz publicznie dostępne informacje dotyczące wskaźników niewypełnienia zobowiązania dla danego ratingu ustalone przez zewnętrzne agencje. Analiza wykazała, iż aktywa te mają niskie ryzyko kredytowe na dzień sprawozdawczy. Nie zidentyfikowano konieczności utworzenia odpisu z tytułu utraty wartości środków pieniężnych i ich ekwiwalentów.

Ryzyko utraty płynności

Ryzyko utraty płynności jest to ryzyko wystąpienia braku możliwości spłaty przez Grupę jej zobowiązań finansowych w momencie ich wymagalności. Działania mające na celu ograniczenie przedmiotowego ryzyka obejmują właściwe zarządzanie płynnością finansową poprzez zapewnienie, na ile to możliwe, że Grupa będzie zawsze miała wystarczającą płynność, tak aby była w stanie spłacić swoje zobowiązania w momencie, gdy staną się one wymagalne, zarówno w normalnych, jak i szczególnych warunkach, bez ponoszenia wysokich strat oraz narażania Grupy na utratę reputacji. W tym celu 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 umożliwiają 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 zadłużenia LTV netto („net Loan to Value”) – pokazujący proporcję zadłużenia netto (po pomniejszeniu o środki pieniężne) do sumy aktywów pomniejszonej o środki pieniężne na koniec grudnia 2025 roku. Zgodnie z kowenantami wynikającymi z Eurobond poziom LTV netto nie powinien przekraczać 60%. Grupa spełnia ten wskaźnik jak i pozostałe wskaźniki LTV we wszystkich finansowaniach, a w ujęciu skonsolidowanym wskaźnik LTV netto kształtuje się na 31 grudnia 2025 r. na poziomie: 53,0%.

Zadłużenie LTV netto	31.12.2025
Kredyty, pożyczki obligacje	2 921 143
Środki pieniężne	385 746
Zadłużenie netto	2 535 397
Suma aktywów	5 166 637
Suma aktywów po pomniejszeniu o środki pieniężne	4 780 891
LTV netto	53,0%

- 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 o bezpieczeństwie kształtowania się tego wskaźnika również w przyszłości.

Every investment is a new challenge...

Na dzień 31.12.2025	Wartość księgowa	Do 1 roku	1-3 lat	3-5 lat	Powyżej 5 lat
Zobowiązania finansowe:					
Zobowiązania z tytułu leasingu i inne zobowiązania finansowe	51 878	2 723	5 446	5 446	38 263
Zobowiązania z tytułu obligacji	1 502 151	46 281	0	1 455 870	0
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych (poza zobowiązaniami z tytułu leasingu i obligacji)	1 418 992	452 857	265 128	536 638	164 369
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	44 078	38 565	5 514	0	0
	3 017 099	540 426	276 088	1 997 954	202 631

Na dzień 31.12.2024	Wartość księgowa	Do 1 roku	1-3 lat	3-5 lat	Powyżej 5 lat
Zobowiązania finansowe:					
Zobowiązania z tytułu leasingu i inne zobowiązania finansowe	35 762	1 754	3 507	3 507	26 993
Zobowiązania z tytułu obligacji	98 657	26 675	71 982	0	0
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych (poza zobowiązaniami z tytułu leasingu i obligacji)	1 840 670	756 696	614 370	84 391	385 213
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	112 594	94 903	17 691	0	0
	2 087 683	880 029	707 550	87 898	412 206

Powyższa tabela przedstawia profil zapadalności zobowiązań finansowych Grupy w oparciu o zapisy umowne i klasyfikacje zgodnie z wymogami MSR 1.

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

Strategia oraz model biznesowy Grupy został dostosowany do specyfiki prowadzonej działalności, w tym zarządzania oraz obsługi finansowań poprzez wprowadzenie polityki oraz modelu zarządzania finansowaniami poprzez dostosowanie do danego finansowanie. Finansowania długoterminowe inwestycyjne projektowe na poziomie spółek celowych, które stanowią ponad 90% finansowań w strukturze finansowań Grupy, które obsługiwane są w oparciu przepływy generowane przez daną spółkę / projekt zgodnie z amortyzacją przyjętą w danej umowie kredytowej tj. harmonogramem spłaty kredytów inwestycyjnych w oparciu o generowane przez projekty stałe przepływy finansowe, których podstawą są długoterminowe umowy najmu z silnymi podmiotami z sektora handlowego, biurowego mixed-use oraz magazynowego, co gwarantuje odpowiedni poziom dywersyfikacji przepływów. Model finansowania inwestycji podzielono dodatkowo na etapy:

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





Każde finansowanie jest oparte indywidualnie na danej spółce celowej i jest niezależnie zabezpieczone oraz monitorowane przez spółkę oraz banki, zgodnie z przyjętym modelem, co eliminuje ryzyka związane z zarządzaniem obsługą finansowań. Finansowania na poziomie jednostkowym spółki dominującej DL Invest Group PM S.A., które służy zabezpieczeniu płynności realizowanych inwestycji, w tym obsługi kontraktów generalnego wykonawstwa.

NOTA 20

ŚWIADCZENIA PRACOWNICZE

Koszty świadczeń pracowniczych Grupy Kapitałowej przedstawiały się następująco:

Wyszczególnienie	Za okres	Za okres
	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
Wynagrodzenia	16 128	11 720
Koszty ubezpieczeń społecznych	2 642	1 990
Koszty szkoleń	3	111
Pozostałe koszty świadczeń pracowniczych	194	226
Razem	18 968	14 047

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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Średnie zatrudnienie w 2025 r. kształtowało się na poziomie 83 osób (101 na 31 grudnia 2025). Średnie zatrudnienie w 2024 r. wynosiło 81 osób (87 na 31 grudnia 2024).

NOTA 21

TRANSAKcje Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI

Transakcje z jednostkami powiązаныmi odbywają się na zasadach rynkowych.

INFORMACJE O TRANSAKcjACH Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI										
LP	Wyszczególnienie	Przychody ze sprzedaży usług	Pozostałe przychody operacyjne	Należności długotermin. (wartość brutto)	Należności (zobowiązania) krótkotermin. (wartość brutto)	Zakupy wykazane jako: koszty działalności podstawowej	pozostałe koszty operacyjne	Pożyczki udzielone: długotermin. przychody finansowe z tytułu odsetek	zobowiązania długotermin. z tytułu odsetek	Pożyczki otrzymane: koszty finansowe z tytułu odsetek
ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2025:										
POWIĄZANIA KAPITAŁOWE										
1.	DL Invest Group S.A.	0	0	0	6	0	0	0	93 826	4 861
2.	DL Invest Group Venture Capital Sp. z o.o.	1	0	0	1	0	0	65	4	0
3.	DL Invest Group Venture Capital AB Sp. z o.o.	1	0	0	2	0	0	9	1	0
4.	DL Invest Group Venture Capital II Sp. z o.o.	1	0	0	2	0	0	10	1	0
POWIĄZANIA OSOBOWE										
5.	Dominik Leszczyński	0	0	0	0	1 200	0	0	0	0
6.	Wirginia Leszczyńska	0	0	0	0	662	0	0	0	0
7.	Tomasz Brodzki	0	0	0	0	459	0	0	0	0
8a.	DL Space Sp. z o.o. – należności / przychody	5 737	0	0	1 877	-	-	0	-	-
8b.	DL Space Sp. z o.o. – zobowiązania / zakupy	-	-	-	-638	0	0	-	-	0
9.	DL Invest Group Dominik Leszczyński Sp. z o.o.	0	0	0	2	0	0	966	33	0
10.	Górnośląska Agencja Gospodarcza Sp. z o.o.	0	0	0	0	0	0	103	3	0
11.	LT Consulting Polska II Sp. z o.o.	0	0	0	0	0	0	149	5	0
	Razem	5 739	0	0	1 252	2 321	0	1 302	47	93 826
ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2024:										
POWIĄZANIA KAPITAŁOWE										
1.	DL INVEST GROUP S.A.	1	0	1	0	0	0	0	474	27 838
2.	DL INVEST GROUP VENTURE CAPITAL Sp. z o.o.	1	0	0	2	0	0	61	2	0
3.	DL INVEST GROUP VENTURE CAPITAL AB Sp. z o.o.	1	0	0	2	0	0	9	0	0
4.	DL INVEST GROUP VENTURE CAPITAL II Sp. z o.o.	1	0	0	2	0	0	10	0	0
POWIĄZANIA OSOBOWE										
5.	Dominik Leszczyński	0	0	0	0	650	0	0	0	0
6.	Wirginia Leszczyńska	0	0	0	0	565	0	0	0	0
7.	Tomasz Brodzki	0	0	0	0	397	0	0	0	0
8.	DL Space Sp. z o.o.	4 233	0	0	1 079	0	0	0	23	0
9.	DL Invest Group Dominik Leszczyński Sp. z o.o.	0	0	0	0	0	0	933	34	0
10.	Górnośląska Agencja Gospodarcza Sp. z o.o.	0	0	0	0	0	0	99	0	0
11.	LT Consulting Polska II Sp. z o.o.	0	0	0	0	0	0	144	5	0
	Razem	4 237	0	1	1 085	1 611	0	1 255	539	27 838

Podmioty powiązane z Grupą Kapitałową obejmują kluczowy personel kierowniczy, jednostki stowarzyszone, jednostki zależne wyłączone z obowiązku konsolidacji oraz pozostałe podmioty powiązane, do których Grupa zalicza podmioty kontrolowane przez właścicieli Spółki w tym akcjonariusza jednostki Dominującej. Do najważniejszych pozostałych podmiotów powiązanych Grupa zalicza: DL Invest Group S.A. (PL) DL Invest Group S.A (Lux), DL Invest Group 1 scsp (Lux), DL Space Sp. z o.o., DL Invest Group Dominik Leszczyński Sp. z o.o.

Szczegółowe informacje o wynagrodzeniach Zarządu Spółki dominującej przedstawiono w notcie nr 25.

NOTA 22

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych	Za okres	
	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	-126 124	-201 042
Przeszacowanie wartości nieruchomości dot. transakcji z kapitałem mniejszości	0	10 341
Wynik na przeszacowaniu nieruchomości inwestycyjnych razem	-126 124	-190 701
Zmiana bilansowa nieruchomości inwestycyjnych	-752 261	-630 056
Korekta o wycenę nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	126 124	201 042
Korekta z tytułu rozpoznania aktywa z tytułu prawa do użytkowania aktywów	16 565	-6 861
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu nakładów na nieruchomości inwestycyjne	-69 420	-53 617
Skapitalizowane odsetki od kredytów i pożyczek	1 638	4 798
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	0	-10 341
Korekta z tytułu nabycia Spółki zależnej netto	75 015	0
Wydatki na nieruchomości inwestycyjne razem	-602 338	-495 036

Objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych – cd.	Za okres	
	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
Bilansowa zmiana stanu zobowiązań handlowych i pozostałych	-59 204	-55 494
Bilansowa zmiana stanu pozycji otrzymanych kaucji i zaliczek oraz pozostałych	15 305	6 230
Korekta o zmianę stanu zobowiązań dot. wydatków inwestycyjnych	69 420	53 617
Korekta o wycenę zobowiązań z tyt. Leasingu	-544	0
Korekta o wycenę zobowiązań CIT	-2 384	-1 299
Korekta z tytułu nabycia spółki zależnej netto	-2 205	589
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	20 388	3 643

NOTA 23

ZDARZENIA WYSTĘPUJĄCE PO DACIE BILANSU

Po dniu bilansowym Grupa dokonała spłaty częściowej kredytu otrzymanego od EBOiR w łącznej kwocie 17,5 mln EUR (73,8 mln zł) wykazywanego w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w ramach zobowiązań krótkoterminowych na dzień 31 grudnia 2025 roku.

Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie wystąpiły inne istotne zdarzenia, które wymagałyby ujawnienia w niniejszym sprawozdaniu finansowym, a nie zostałyby w nim uwzględnione.



NOTA 24

WPŁYW KONFLIKTÓW ZBROJNYCH NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY

Zbrojna agresja Rosji na Ukrainie rozpoczęła się pod koniec lutego 2022 roku. Dodatkowo, po dniu bilansowym – na przełomie lutego i marca 2026 roku – doszło do eskalacji konfliktu zbrojnego na Bliskim Wschodzie. Konflikt na Ukrainie oraz napięcia na Bliskim Wschodzie nadal trwają na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, a związane z nimi wydarzenia przyczyniają się do podwyższonej globalnej niepewności i zmienności gospodarczej. Ich skutki mogą oddziaływać na siebie wzajemnie, wzmacniając wpływ obecnych uwarunkowań rynkowych.

Sankcje nałożone na Rosję i Białoruś oraz ich konsekwencje dla globalnych przepływów handlowych, jak również napięcia geopolityczne na Bliskim Wschodzie, wywierają istotny wpływ na gospodarkę światową. Wiele sektorów gospodarki odczuło skutki zmian w kierunkach przepływu surowców i produktów, w szczególności poprzez ograniczenie wymiany towarowej z krajami objętymi sankcjami lub ograniczenia dostępności niektórych surowców, zwłaszcza ropy naftowej i gazu. Ekonomiczne skutki konfliktów obejmują w szczególności:

- znaczące zmiany cen surowców energetycznych, w tym ropy naftowej, gazu ziemnego oraz produktów z nich wytwarzanych,
- zwiększoną zmienność kursów walutowych,
- zaburzenia w międzynarodowych łańcuchach dostaw oraz wzrost kosztów transportu i logistyki.

Jednocześnie zmiany geopolityczne doprowadziły do istotnych przekształceń w strukturze działalności gospodarczej w regionie Europy Środkowo-Wschodniej. Zwiększone ryzyko prowadzenia działalności w Rosji i na Ukrainie oraz sankcje nałożone na te kraje, a także napięcia na Bliskim Wschodzie, przyczyniły się do przyspieszenia procesów relokacji działalności gospodarczej do państw postrzeganych jako stabilniejsze politycznie i gospodarczo, w tym do Polski.

W szczególności obserwowane są następujące zjawiska rynkowe:

- skracanie łańcuchów dostaw, zwiększanie poziomu zapasów magazynowych oraz przenoszenie produkcji z obszarów dotkniętych konfliktami zbrojnymi do krajów Unii Europejskiej, w tym do Polski, co skutkuje zwiększonym zapotrzebowaniem na nowoczesne powierzchnie magazynowe i logistyczne,
- relokacja różnego rodzaju działalności gospodarczej, w tym centrów usług wspólnych oraz centrów badawczo-rozwojowych, do Polski, co przekłada się na wzrost zapotrzebowania na powierzchnie biurowe,
- wzrost popytu konsumpcyjnego wynikający z napływu do Polski kilku milionów uchodźców wojennych, co wpływa na zwiększoną aktywność w sektorze handlowym.

Powyższe procesy sprzyjają wzrostowi znaczenia Polski jako stabilnej lokalizacji dla inwestycji oraz jako regionalnego hubu logistycznego i biznesowego.

W konsekwencji zwiększone zainteresowanie inwestorów i przedsiębiorstw lokowaniem działalności w Polsce może pozytywnie wpływać na rozwój rynku nieruchomości komercyjnych, w szczególności w sektorach magazynowym, logistycznym i biurowym, które stanowią kluczowy obszar działalności DL Invest Group. Działania wojenne na Ukrainie oraz napięcia geopolityczne na Bliskim Wschodzie, poza wpływem na otoczenie makroekonomiczne, nie mają obecnie bezpośredniego negatywnego wpływu na działalność Grupy. Żadne z nieruchomości inwestycyjnych Grupy nie znajdują się na Ukrainie, w Rosji, na Białorusi ani na Bliskim Wschodzie. Grupa nie współpracuje również z podmiotami objętymi sankcjami ani nie pozyskuje finansowania od takich podmiotów.

Realizowane projekty budowlane są zabezpieczone finansowaniem zewnętrznym, natomiast koszty budowy określone są w umowach zawieranych z wykonawcami i podwykonawcami. Grupa na bieżąco monitoruje sytuację geopolityczną i makroekonomiczną w celu oceny jej potencjalnego wpływu na działalność operacyjną oraz na realizowane projekty inwestycyjne.

Monitorowana jest również sytuacja kluczowych najemców w kontekście potencjalnego wpływu konfliktów zbrojnych na ich działalność operacyjną. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania najemcy nie zgłosili istotnych ryzyk mogących wpływać na ich zdolność do realizacji zobowiązań wynikających z zawartych umów najmu. Grupa stosuje szereg mechanizmów ograniczających wpływ czynników makroekonomicznych na swoją działalność. Obejmują one w szczególności instrumenty zabezpieczające stopy procentowe ustanawiane w momencie zaciągania finansowania dłużnego, indeksację stawek czynszowych wskaźnikami inflacji (GUS lub HICP, w zależności od waluty przychodów z najmu) oraz stosowanie naturalnego hedgingu poprzez finansowanie projektów w walucie, w której generowane są przychody z najmu.

Grupa na bieżąco analizuje sytuację gospodarczą i podejmuje działania mające na celu ograniczanie potencjalnych negatywnych skutków spowolnienia gospodarczego. Na moment publikacji niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Zarząd Spółki Dominującej nie odnotował istotnego bezpośredniego wpływu konfliktów zbrojnych na działalność Grupy prowadzoną na rynku polskim, poza ogólnymi czynnikami makroekonomicznymi. Jednocześnie ocena potencjalnego wpływu tych zdarzeń w długim horyzoncie czasowym pozostaje obarczona istotnym poziomem niepewności.

NOTA 25

INFORMACJE O WYNAGRODZENIACH ZARZĄDU

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

WYNAGRODZENIE ZARZĄDU		
Wyszczególnienie	Za okres	
	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
Zarząd Spółki	1 379	1 223
Rada Nadzorcza	1 476	953

NOTA 26

INFORMACJE O WYNAGRODZENIU FIRMY AUDYTORSKIEJ

Jednostkowe oraz skonsolidowane sprawozdanie finansowe Spółki Dominującej za rok zakończony 31 grudnia 2025 oraz 31 grudnia 2024 roku było badane przez firmę audytorską Grant Thornton Polska Prosta spółka akcyjna.

Ponadto sprawozdania finansowe wybranych jednostek zależnych od Jednostki Dominującej podlegały badaniu za 2025 i 2024 rok przez firmy audytorskie: Grant Thornton Polska Prosta spółka akcyjna, Moore Polska Audyt Sp. z o.o. oraz BF Audyt Sp. z o.o.:

- Psary-Invest Sp. z o.o.
- Psary-Invest II Sp. z o.o.
- DL Invest Group XXI Sp. z o.o. (za 2024 rok)
- Global-Invest II Sp. z o.o.
- DL Invest Group LXXXI Sp. z o.o. (dawniej: PDC Industrial Center 173 Sp. z o.o.)
- DL General Construction Sp. z o.o. (za 2025 rok).

WYNAGRODZENIE AUDYTORA		
Wyszczególnienie	Za okres	Za okres
	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
Badanie sprawozdań finansowych Jednostki Dominującej (Grant Thornton)	208	206
Badanie sprawozdań finansowych jednostek zależnych (Moore Polska Audyt)	160	119
Inne usługi atestacyjne	27	28

NOTA 27

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

Na dzień 31 grudnia 2025 roku nie występują zobowiązania warunkowe mogące się pojawić z tytułu udzielonych zabezpieczeń w formie poręczeń lub 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 prawdopodobieństwo spełnienia się warunku zawieszającego jest znikome.

ZABEZPIECZENIA NA MAJĄTKU GRUPY

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 innych niż Eurobond. Na dzień 31 grudnia 2025 roku majątek Grupy zabezpieczał zobowiązania finansowe, które zostały przedstawione w notcie 11, gdzie wskazano również rodzaj udzielonego zabezpieczenia.



NOTA 28

PORÓWNYWALNOŚĆ DANYCH FINANSOWYCH

Dane finansowe prezentowane w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zostały przygotowane w sposób zapewniający ich porównywalność.

W skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej sporządzonym za rok zakończony 31 grudnia 2025 rok dodana została dodatkowa linia „Udziały w innych jednostkach”, w której z uwagi na istotność kwoty na dzień 31 grudnia 2025 roku zaprezentowana jest wartość posiadanych przez Grupę udziałów w spółkach nie podlegających konsolidacji metodą pełną. Zmiana ta została wprowadzona z uwagi na zaistniałą transakcje w 2025 roku o znacznej wartości (tj. nabycie 17,9% udziałów spółki abrdn European Logistics Income plc / ASLI), dla której zdecydowano o prezentacji w osobnej linii w sprawozdaniu z sytuacji finansowej z uwagi na charakter (udziałowy) aktywów będących przedmiotem transakcji.

ZMIANA DANYCH PORÓWNAWCZYCH				
	Na dzień	Na dzień	Zmiana	Na dzień
	31 grudnia 2025	31 grudnia 2024 przekształcone		31 grudnia 2024 zbadane
Udziały w innych jednostkach	95 107	1 202	+1 202	0
Aktywa finansowe wyceniane wg. zamortyzowanego kosztu	3 860	3 719	-1 202	4 922

NOTA 29

ZYSK NA AKCJE

Kalkulacja zysku na jedną akcję zwykłą przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej za rok finansowy zakończony 31 grudnia 2025 r. została dokonana w oparciu o zysk netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej w kwocie 93 421 tys. zł (2024 r.: zysk netto 176 932 tys. zł) oraz średnią ważoną liczbę akcji zwykłych w 2025 roku w liczbie 2 031 945 szt. (2024 r.: 2 009 918 szt.).

W 2025 roku oraz w 2024 roku nie wystąpiły czynniki rozładniające.

ZYSK NA AKCJE		
	Za rok zakończony 31 grudnia 2025	Za rok zakończony 31 grudnia 2024
Zysk (strata) netto przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej (w tys. PLN)	93 421	176 932
Średnioważona liczba akcji w okresie (w szt.)	2 031 945	2 009 918
Zysk (strata) na jedną akcję przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej (w PLN)	45,98	88,03
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej (w PLN)	45,98	88,03

NOTA 30

KOMENTARZ ZARZĄDU DOTYCZĄCY DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ, SYTUACJI FINANSOWEJ ORAZ WYNIKÓW OSIĄGNIĘTYCH W ROKU OBROTOWYM 2025 (dane nieaudytowane)

Rok 2025 był dla DL Invest Group okresem bardzo silnego, a jednocześnie stabilnego i zdyscyplinowanego wzrostu, realizowanego konsekwentnie w oparciu o długoterminową strategię rozwoju. Osiągnięte wyniki potwierdzają skuteczność modelu biznesowego Grupy, opartego na budowie i zarządzaniu wysokiej jakości portfelem nieruchomości komercyjnych, generującym powtarzalne i przewidywalne przepływy pieniężne, a także zdolność do dalszego skalowania działalności w oparciu o własne kompetencje operacyjne, finansowe i inwestycyjne.

W 2025 roku Grupa odnotowała około 334,1 mln zł przychodów operacyjnych oraz 180,7 mln zł zysku ze sprzedaży, co oznacza istotny wzrost w porównaniu do 144,6 mln zł osiągniętych w 2024 roku. Skonsolidowana EBITDA osiągnęła poziom 182,1 mln zł, bez uwzględnienia wpływu wyceny nieruchomości inwestycyjnych według wartości godziwej, natomiast zysk netto wyniósł 93,5 mln zł.

Zdaniem Zarządu wyniki te odzwierciedlają nie tylko wysoką efektywność operacyjną Grupy, lecz także dojrzałość modelu biznesowego, jakość portfela aktywów oraz zdolność do tworzenia wartości w sposób powtarzalny i długoterminowy.

DL Invest Group jako zintegrowana platforma nieruchomościowa i cyfrowa

DL Invest Group rozwija się jako platforma nieruchomościowa i cyfrowa, tworząca nowoczesną infrastrukturę dla rozwoju biznesu. Grupa w unikatowy sposób łączy w ramach jednej, w pełni zintegrowanej struktury wewnętrznej kompetencje deweloperskie, inwestycyjne, asset management oraz property management, pozostając jednocześnie długoterminowym właścicielem oraz inwestorem aktywów.

To właśnie rozwój tej wewnętrznej struktury stanowi o sile Grupy. Model operacyjny DL Invest Group opiera się na pełnej kontroli nad całym cyklem życia nieruchomości – od pozyskania gruntu, przygotowania projektu, realizacji i finansowania inwestycji, przez komercjalizację, aż po długoterminowe zarządzanie aktywem i jego dalszą adaptację do zmieniających się potrzeb klientów oraz rynku. Dzięki temu Grupa nie tylko buduje i nabywa nieruchomości, ale tworzy skalowalną infrastrukturę nieruchomościową i cyfrową, wspierającą rozwój biznesu najemców w długim horyzoncie.

Zarząd postrzega ten model jako kluczową przewagę konkurencyjną DL Invest Group. Pełna integracja funkcji deweloperskich, inwestycyjnych, finansowych i zarządczych pozwala Grupie skutecznie zarządzać ryzykiem, optymalizować koszty, szybciej reagować na zmiany rynkowe oraz efektywnie dostosowywać aktywa do oczekiwań najemców. Jednocześnie umożliwia ona budowanie trwałej wartości aktywów i generowanie stabilnych, długoterminowych dochodów z najmu.

Stabilna baza przychodowa i wzrost dochodowości portfela

Przychody Grupy opierają się na przepływach pieniężnych generowanych przez najemców na podstawie długoterminowych umów najmu zawieranych na okresy od 5 do 20 lat, z możliwością przedłużenia na kolejne okresy najmu. Taka struktura kontraktowa zapewnia przewidywalną i bezpieczną bazę przychodów, stanowiąc fundament stabilności finansowej Grupy.

Zgodnie ze standardami rynkowymi, początkowe okresy najmu zazwyczaj obejmują beczynszową zachętę dla najemców na okres od 3 do 12 miesięcy, przy czym standardowo jest to 1 miesiąc bez czynszu za każdy rok trwania najmu, ograniczony do maksymalnie 12 miesięcy. Powoduje to naturalne przesunięcie w czasie osiągnięcia pełnego dochodu z najmu w relacji do kosztów operacyjnych i finansowych generowanych przez projekt po jego uruchomieniu. W konsekwencji w początkowym okresie po oddaniu inwestycji do użytkowania projekt nie generuje jeszcze docelowego poziomu dochodu.

Zarząd podkreśla, że znormalizowany NOI (net operating income / dochód operacyjny netto) oraz znormalizowane przepływy pieniężne z działalności operacyjnej po osiągnięciu stabilizacji operacyjnej projektów zrealizowanych w ostatnich okresach kształtują się na poziomie istotnie wyższym niż aktualny odzwierciedlając rzeczywisty, długoterminowy potencjał dochodowy wynikający z podpisanych umów najmu. W ocenie Zarządu ma to szczególne znaczenie w kontekście licznych projektów zrealizowanych i ukończonych przez Grupę w ostatnich okresach.

Realizacja projektów inwestycyjnych i rozwój portfela w 2025 roku

W 2025 roku Grupa kontynuowała zarówno realizację nowych projektów inwestycyjnych w obszarze nieruchomości komercyjnych, jak i finalizację projektów rozpoczętych w poprzednich okresach. Projekty te były konsekwentnie rozwijane w ramach długoterminowej strategii budowy portfela aktywów generujących stabilne przepływy pieniężne oraz wspierających dalszy wzrost wartości Grupy.

- **DL Invest Park Bielsko-Biała III** – Jednym z projektów zrealizowanych w 2025 roku był DL Invest Park Bielsko-Biała III – magazyn zlokalizowany w Jasienicy koło Bielska-Białej, oddany do użytku w pierwszej połowie 2025 roku. Obiekt został zrealizowany w specjalnej niskoemisyjnej strefie przemysłowej, spełniającej najwyższe standardy środowiskowe w zakresie niskiej emisji i niskiego zużycia energii. Powierzchnia użytkowa obiektu wynosi około 12.000 m², a nieruchomość jest w pełni wynajmowana jednemu najemcy na podstawie długoterminowej umowy najmu. Projekt ten stanowi przykład skutecznej realizacji strategii Grupy polegającej na tworzeniu nowoczesnej infrastruktury magazynowej odpowiadającej zarówno na potrzeby klientów, jak i na rosnące wymagania środowiskowe.

- **DL Invest Park Psary** – Bardzo istotnym elementem portfela pozostaje DL Invest Park Psary – magazyn zlokalizowany w Psarach, o łącznej powierzchni najmu 168.582 m². Główna część obiektu, obejmująca około 123.000 m², została ukończona na przełomie lat 2023/2024, natomiast rozbudowa o około 45.000 m² została zrealizowana na przełomie 2024 i 2025 roku. Cały obiekt jest w pełni wynajęty międzynarodowej firmie z branży modowej. Projekt ten potwierdza zdolność Grupy do realizacji wielkoskalowych inwestycji dla renomowanych partnerów i generowania stabilnych, długoterminowych przepływów pieniężnych. Dodatkowo DL Invest Group posiada możliwość dalszej rozbudowy Parku Psary, co wzmacnia potencjał dalszego wzrostu tego aktywa.

- **DL Craft Katowice** – W grudniu 2024 roku Grupa pomyślnie zrealizowała akwizycję nieruchomości komercyjnej rozwijanej obecnie pod marką DL Craft Katowice. W 2025 roku projekt był przedmiotem przebudowy i komercjalizacji, a prace będą kontynuowane również w 2026 roku. DL Craft to projekt typu mixed-use o powierzchni najmu około 28.000 m², zlokalizowany w silnie zurbanizowanej części Katowic, obok największego centrum handlowego na Śląsku. Lokalizacja projektu ma szczególne znaczenie strategiczne – województwo śląskie liczy ponad 4,4 miliona mieszkańców, a rosnące zainteresowanie regionem jako kierunkiem nowych inwestycji zwiększa znaczenie dostępności wykwalifikowanych pracowników oraz nowoczesnej infrastruktury miejskiej. Projekt ten wpisuje się w strategię Grupy polegającą na tworzeniu elastycznych, wielofunkcyjnych przestrzeni odpowiadających na zmieniające się potrzeby rynku.
- **DL Invest Park Bielsko-Biała II** – Szczególne znaczenie dla rozwoju Grupy ma również DL Invest Park Bielsko-Biała II – kompleks produkcyjno-magazynowy o łącznej powierzchni wynajmowanej 267.461 m², położony w Bielsku-Białej, na nieruchomości o łącznej powierzchni 52,8 hektara. Skala tego projektu czyni go idealnym aktywem do rekomercjalizacji oraz dalszego zagospodarowania dla wielu najemców. Kompleks posiada bezpośredni dostęp do głównych regionalnych węzłów transportowych oraz własną rozbudowaną infrastrukturę, obejmującą pięć dojazdów do głównych dróg, bezpośrednią komunikację z centrum miasta oraz działającą platformę obsługującą połączenie Katowice–Bielsko. Akwizycja została pomyślnie zrealizowana w grudniu 2024 roku, a następnie aktywo stało się przedmiotem przebudowy i rekomercjalizacji. W ocenie Zarządu projekt ten należy do największych kompleksów logistycznych w Europie i dzięki swojej lokalizacji, skali oraz infrastrukturze stanowi wyjątkową platformę dalszego wzrostu. Jednocześnie lokalizacja ta jest przeznaczona również pod rozwój projektów związanych z centrami danych (data centers), co dodatkowo wzmacnia cyfrowy komponent modelu biznesowego Grupy.
- **DL Invest Park Opole oraz DL Invest Park Kielce** – W 2025 roku Grupa rozpoczęła działania związane z dwoma nowymi projektami rozwojowymi: DL Invest Park Opole oraz DL Invest Park Kielce. Są to magazyny zlokalizowane w dobrze skomunikowanych, szybko rozwijających się obszarach miejskich Opola i Kielc. Przewidywana powierzchnia użytkowa obiektów wynosi odpowiednio około 16.000 m² i 14.000 m². Oba projekty łączą funkcję obiektu dedykowanego strategicznemu najemcy z nowoczesną formułą Small Business Units (SBU), oferującą elastyczne powierzchnie magazynowe i biurowe od 500 m² wzwyż. Inwestycje są zlokalizowane w obszarach zapewniających pełną infrastrukturę i bardzo dobry dostęp do głównych szlaków transportowych. W ocenie Zarządu projekty te będą wspierać dalszą dywersyfikację przychodów i zapewnią stabilne, długoterminowe przepływy pieniężne, oparte na umowach z renomowanymi partnerami. Ich realizacja jest kontynuowana w 2026 roku.
- **DL Invest Park Białystok** – W 2025 roku Grupa rozpoczęła także rozwój projektu DL Invest Park Białystok – placówki kurierskiej dedykowanej jednemu strategicznemu najemcy, o powierzchni najmu około 11.000 m², z możliwością rozbudowy o dodatkowe moduły magazynowe i biurowe od 500 m² wzwyż. Projekt zlokalizowany jest w dynamicznie rozwijającym się mieście Białystok, w obszarze miejskim o pełnej infrastrukturze i doskonałym dostępie do głównych węzłów transportowych. Nieruchomość jest w pełni przygotowana do szybkiej realizacji oraz posiada ważne pozwolenie na budowę, co umożliwi rozpoczęcie prac natychmiast po zakupie terenu, który nastąpił w listopadzie 2025 roku. Projekt położony jest w bliskim sąsiedztwie drogi ekspresowej S8, zapewniającej bardzo dobre połączenie pomiędzy północną a południową Polską. Grupa podpisała już 10-letnią umowę najmu z renomowanym partnerem i głównym najemcą z branży kurierskiej. Dodatkowo istnieje możliwość dalszego rozszerzenia projektu o 2.000 m² na sąsiednich działkach.
- **DL Invest Park Kraków** – Kolejnym elementem pipeline'u rozwojowego Grupy jest DL Invest Park Kraków – projekt oferujący 20.900 m² powierzchni najmu, planowany do realizacji w latach 2027/2028. Obiekt łączy unikalną formułę BTS dla firm dostawczych z jednostkami SBU. Projekt zlokalizowany jest w rejonie Krakowa, jednego z największych i najbardziej zurbanizowanych miast w Polsce, oferującego bardzo dobry dostęp do głównych węzłów komunikacyjnych. W drugiej połowie 2025 roku Grupa rozpoczęła działania związane z zakupem działek pod tę inwestycję. Projekt ten stanowi ważny element długoterminowej strategii wzrostu i dalszego rozwoju banku ziemi Grupy.

Znaczące akwizycje zrealizowane pod koniec 2025 roku

Pod koniec 2025 roku Spółka Dominująca pomyślnie zakończyła – za pośrednictwem swoich spółek zależnych – przejęcia trzech istniejących i operujących nieruchomości komercyjnych o znaczącym potencjale rewitalizacji i dalszego rozwoju.

- **DL Invest Park Platan** to kompleks magazynowo-biurowy w Warszawie obejmujący ponad 55.000 m² w pełni wynajmowanej powierzchni. Nieruchomość funkcjonowała wcześniej pod nazwą Platan Park. Zlokalizowana jest w bezpośrednim sąsiedztwie lotniska Chopina oraz autostrady S2, co nadaje jej wyjątkowe znaczenie logistyczne i biznesowe. Kompleks obejmuje m.in. centrum danych Tier III, magazyn samoobsługowy oraz jednostki SBU. Transakcja ta jest w pełni zgodna ze strategią Grupy polegającą na rozszerzaniu zdywersyfikowanego portfela oraz wzmacnianiu obecności w segmencie technologii i logistyki nieruchomości. Jest to jednocześnie bardzo czytelny przykład rozwoju DL Invest Group jako platformy łączącej infrastrukturę nieruchomościową z infrastrukturą cyfrową.
- **DL Invest Park Łódź** to magazyn o łącznej powierzchni wynajmowanej 40.377 m², położony w Koluszkach w województwie łódzkim, około 25 km na wschód od Łodzi. Łódź, jako trzecie co do wielkości miasto w Polsce, pełni funkcję centralnego węzła handlu krajowego i międzynarodowego, opierającego się na rozwiniętej sieci transportowej i rosnącej bazie przemysłowo-logistycznej. Region łódzki staje się jednym z głównych centrów dystrybucji i produkcji w Polsce. Centralne położenie oraz jakość infrastruktury czynią tę lokalizację jedną z najbardziej atrakcyjnych dla logistyki, magazynowania i inwestycji przemysłowych w Polsce i Europie Środkowej.
- **DL Invest Park Bochnia** to zakład produkcyjno-magazynowy o łącznej powierzchni wynajmowanej 17.743 m², położony w Krzeczowie (gmina Rzezawa, w sąsiedztwie gminy Bochnia). Lokalizacja zapewnia bardzo dobrą dostępność komunikacyjną – autostrada A4 przebiega około 200 m na południe od obiektu, co umożliwia efektywne połączenie z innymi regionami kraju. Etap I obejmował nabycie w pełni wynajętego kompleksu produkcyjno-magazynowego BTS o powierzchni najmu 10.294 m². Etap II, znajdujący się obecnie w fazie rozwoju, zakłada budowę dodatkowego budynku produkcyjno-magazynowego BTS o łącznej powierzchni najmu 7.449 m². Projekt ten łączy stabilny dochód z istniejącej części operacyjnej z dalszym potencjałem wzrostu.

Wpływ znaczących akwizycji zrealizowanych w trakcie 2025 roku na dane finansowe Grupy

Jak opisano wyżej w czwartym kwartale 2025 roku Grupa zrealizowała przejęcia trzech istniejących i operujących nieruchomości komercyjnych:

1. DL Invest Park Platan – kompleks magazynowo-biurowy w Warszawie obejmujący ponad 55.000 m², działający i w pełni wynajęty;
2. DL Invest Park Łódź, magazyn o łącznej powierzchni najmu 40.377 m², działający i w pełni wynajęty;
3. DL Invest Park Bochnia, zakład produkcyjno-magazynowy o łącznej powierzchni najmu 17.743 m², w tym: etap I – działający i w pełni wynajęty kompleks BTS o powierzchni najmu 10.294 m² oraz etap II – powierzchnia najmu 7.449 m² w budowie.

Z uwagi na realizację przedstawionych powyżej akwizycji w grudniu 2025 roku, aktywa i zobowiązania zostały już uwzględnione w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2025 roku. W związku z tym Grupa oceniła wpływ zrealizowanych akwizycji na skonsolidowany rachunek zysków i strat. Przychody z najmu jako kwota odpowiadająca zyskowi ze sprzedaży (NOI) została określona jako kluczowa pozycja finansowa wpływająca na rachunek zysków i strat Grupy. Roczne przychody z czynszu za najem, zakładając brak okresu wolnego od czynszu, kształtują się następująco:

1. DL Invest Park Platan – 23,0 mln zł (rzeczywiste przychody za 2025 rok – 22,5 mln zł);
2. DL Invest Park Łódź – 7,8 mln zł (rzeczywiste przychody za 2025 rok – 5,2 mln zł);
3. DL Invest Park Bochnia – 3,2 mln zł (rzeczywiste przychody za 2025 rok – 3,2 mln zł).

Powyższe potwierdza, że zrealizowane akwizycje już od momentu wejścia do portfela wzmacniają zdolność Grupy do generowania jeszcze wyższych stabilnych dochodów operacyjnych od roku 2026.

Strategia Grupy i model finansowania

Strategia DL Invest Group opiera się na realizacji projektów wyłącznie na podstawie podpisanych wstępnych umów najmu, na własnym lub nabytym terenie, dysponującym pozwoleniami na budowę i gwarantowanym finansowaniem. Grupa nie realizuje projektów spekulacyjnych. Taki model zapewnia wysoki poziom bezpieczeństwa prowadzonej działalności i pozwala ograniczać ryzyka typowe dla sektora nieruchomości komercyjnych.

DL Invest Group to grupa deweloperska i inwestycyjna działająca na rynku nieruchomości komercyjnych w Polsce od prawie 20 lat. Strategia Grupy polega na budowie portfela nieruchomości i generowaniu długoterminowych dochodów z najmu. Uzyskane środki są następnie reinwestowane w nowe projekty, co prowadzi do dalszego wzrostu wartości aktywów i skali działalności.

DL Invest Group PM S.A. realizuje projekty poprzez spółki celowe. Spółka Dominująca, jako spółka operacyjna i holdingowa zarządzająca obiektami Grupy, zapewnia wsparcie oraz pozyskuje finansowanie na realizację i zarządzanie projektami w ramach spółek celowych. Ponadto spółki celowe działające w ramach Grupy Kapitałowej korzystają z zewnętrznego finansowania wspierającego procesy oraz realizację projektów z zakresu nieruchomości komercyjnych.

Ekspansja kapitałowa i rozwój platformy inwestycyjnej

W październiku 2025 roku Grupa nabyła pakiet 17,9% akcji notowanej na London Stock Exchange spółki abrdn European Logistics Income plc (ASLI), będącej funduszem typu closed ended inwestującym w portfel logistycznych aktywów nieruchomościowych w Europie. Grupa jest największym akcjonariuszem ASLI. W grudniu 2025 roku Grupa otrzymała 35,5 mln zł zwrotu z kapitału, w związku z procesem wind-down, oraz 3,1 mln zł dywidendy z tytułu posiadanych udziałów w ASLI.

Nabycie akcji ASLI stanowiło element strategii zwiększania ekspozycji na paneuropejski rynek logistyczno-magazynowy. Jednocześnie Zarząd dostrzega możliwość wykorzystania ASLI jako fundamentu do budowy nowej platformy inwestycyjnej pod marką DL Invest Group, skierowanej do inwestorów charakterystycznych dla struktur typu REIT.

Rozwój infrastruktury cyfrowej

DL Invest Group rozwija aktywa w obszarze infrastruktury cyfrowej w postaci obiektów data center dedykowanych dla cloud computingu oraz AI, wykorzystując strukturę oraz kompetencje Grupy. DL Invest Group aktywnie uczestniczy w transformacji rynku, rozwijając swoje kompetencje oraz wykorzystując strategiczne podejście i synergie z innymi sektorami rynku nieruchomości, wzmacniając tym samym swoją pozycję jako jednego z liderów inwestycji w infrastrukturę cyfrową w Polsce. W szczególności DL Invest Park Bielsko-Biała, jako komercyjnie przygotowany kampus hyperscale, jest dedykowany rozwojowi projektów data center takich jak:

- hyperscalerów chmurowych,
- globalnych operatorów data center,
- firm rozwijających AI w skali przemysłowej,
- dostawców infrastruktury GPU / HPC,
- operatorów platform cloud-native oraz edge.

Kapitał własny i pozycja finansowa

Skonsolidowany kapitał własny Grupy Kapitałowej wzrósł w 2025 roku o 179,5 mln zł, co było rezultatem zarówno wygenerowanych wyników finansowych, jak i podwyższenia kapitału.

W kwietniu 2025 roku nastąpiło podwyższenie kapitału Spółki Dominującej o kwotę 86 mln zł.

Wskaźnik zadłużenia LTV netto utrzymuje się na stabilnym poziomie ok. 53%, obliczane jako zadłużenie netto podzielone przez sumę aktywów pomniejszone o środki pieniężne na koniec grudnia 2025 roku.

W lutym 2025 roku Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie podjął uchwały o wprowadzeniu do obrotu siedmiu serii obligacji wyemitowanych przez DL Invest Group PM S.A., obejmujących serie: K, L, M, P oraz H, N, O. Pierwszy dzień handlu obligacjami w alternatywnym systemie obrotu ASO Catalyst odbył się 18 marca 2025 roku. W drugiej połowie 2025 roku wszystkie serie obligacji notowane na ASO Catalyst zostały w pełni wykupione po emisji Euroobligacji.

Euroobligacje i silna pozycja na rynku finansowym

W dniu 10 lipca 2025 roku Spółka Dominująca DL Invest Group PM S.A. wyemitowała niezabezpieczone obligacje o łącznej wartości nominalnej 350.000.000 EUR z 5-letnim terminem zapadalności przypadającym na 10 lipca 2030 roku, które zostały wprowadzone do obrotu na rynku Euro MTF Giełdy Papierów Wartościowych w Luksemburgu.

Na dzień 31 grudnia 2025 roku kwota zadłużenia wynikającego z Euroobligacji, ujęta zgodnie z wyceną według zamortyzowanego kosztu i uwzględniająca naliczone odsetki, wyniosła 1.502,1 mln zł.

Środki z emisji Euroobligacji zostały wykorzystane w części na:

- pełne wykupienie innych istniejących obligacji wyemitowanych przez Spółkę Dominującą – do dnia 31 grudnia 2025 roku wszystkie pozostałe istniejące obligacje, inne niż Euroobligacje, zostały wykupione w łącznej wartości około 98,7 mln zł,
- pełną spłatę wybranych kredytów i pożyczek Grupy, w tym zobowiązań zabezpieczonych aktywami Grupy – do dnia 31 grudnia 2025 roku spłacono około 738,3 mln zł, w tym większość bieżącej części kredytów i pożyczek prezentowanych jako krótkoterminowe w sprawozdaniu z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2024 roku.

W konsekwencji emisji Euroobligacji oraz spłaty krótkoterminowego zadłużenia związanego z kredytami, pożyczkami i pozostałymi obligacjami, przeprowadzonej głównie w trzecim kwartale 2025 roku, obecna struktura zadłużenia Grupy ma charakter długoterminowy. Na potrzeby emisji Euroobligacji Grupa otrzymała pozytywne ratingi od dwóch niezależnych agencji ratingowych: S&P Global oraz Fitch Ratings.

W ocenie Zarządu zrealizowana emisja Euroobligacji stanowi wyraźne potwierdzenie silnej pozycji Grupy na rynku finansowym, wzmocnionej relacjami z największymi instytucjami finansowymi na świecie i dodatkowo potwierdzonej przez ratingi przyznane przez S&P Global oraz Fitch Ratings.

Wzrost wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych jest aktualizowana co najmniej raz w roku na podstawie operatów sporządzanych przez niezależnych i renomowanych ekspertów, które podlegają weryfikacji w ramach audytu sprawozdań finansowych przeprowadzanego na koniec roku obrotowego przez zewnętrznego audytora Grupy.

Przedstawione wyniki finansowe za 2025 rok obejmują wpływ zmiany wyceny nieruchomości inwestycyjnych według wartości godziwej na poziomie 126,1 mln zł. Wzrost ten wynikał z realizacji nowych projektów, w szczególności z efektywnej realizacji nowych obiektów logistycznych, a także z przejęć zrealizowanych w 2025 roku, w tym DL Invest Park Platan, DL Invest Park Bochnia oraz DL Invest Park Łódź. Dodatkowo na wzrost wartości wpływały podpisane istotne nowe umowy najmu w istniejących obiektach oraz wzrost dochodów z najmu wynikający z automatycznej indeksacji stawek czynszowych, związanej ze wzrostem wskaźników cen towarów i usług publikowanych przez Eurostat oraz Główny Urząd Statystyczny (GUS).

Podsumowanie

W ocenie Zarządu wyniki Grupy za 2025 rok odzwierciedlają jednocześnie silną efektywność operacyjną, właściwie ustrukturyzowane finansowanie oraz solidne podstawy do utrzymania wzrostu dochodów w kolejnych okresach.

DL Invest Group konsekwentnie rozwija się jako platforma nieruchomościowa i cyfrowa, tworząca infrastrukturę dla rozwoju biznesu w oparciu o w pełni zintegrowaną strukturę wewnętrzną. Grupa w unikatowy sposób łączy kompetencje deweloperskie, inwestycyjne, asset management i property management, pozostając długoterminowym właścicielem aktywów i dostosowując je do potrzeb klientów oraz zmieniającego się rynku.

Zarząd jest przekonany, że taki model działania – wsparty wysokiej jakości portfelem nieruchomości, długoterminowymi umowami najmu, konserwatywnym podejściem do ryzyka, silną pozycją na rynku finansowym oraz konsekwentnym rozwojem kompetencji wewnętrznych – stanowi trwałą podstawę dla dalszego wzrostu wartości DL Invest Group w kolejnych latach.



NOTA 31

OPIS ISTOTNYCH CZYNNIKÓW RYZYKA (dane nieaudytowane)

W nocie 19 Grupa przedstawiła główne ryzyka finansowe które towarzyszą działalności Grupy Kapitałowej m.in.:

- ryzyko utraty płynności związane z zadłużeniem Grupy
- ryzyko kredytowe dotyczące należnościami od najemców (ryzyko poniesienia strat kredytowych)
- ryzyko zmiany stóp procentowych,
- ryzyko walutowe,

Ponadto w nocie 24 Grupa przedstawione zostały ryzyka związane z otwartymi konfliktami zbrojnymi na Ukrainie i na Bliskim Wschodzie oraz w nocie 3 ryzyka związane z rozliczeniami podatkowymi.

W powyższych notach przedstawiono również cele, zasady działania i procedury przyjęte w ramach Grupy mające na celu identyfikację, analizę oraz zarządzanie danym ryzykiem i jego monitorowanie oraz mitygację. Odpowiedzialność za ustanowienie odpowiednich procedur i nadzór nad ich wykonywaniem ponosi Zarząd. Przyjęty i stosowany w ramach Grupy system kontroli wewnętrznej oraz zasady zarządzania ryzykiem i podlegają okresowej ocenie i dostosowaniom w zależności od sytuacji, występujących transakcji czy zmian rynkowych.

Poniżej Grupa przedstawia dodatkowe czynniki ryzyka, które można uznać jako istotne z punktu widzenia działalności prowadzonej przez Grupę:

1. Zdolność Grupy do aktywnego zarządzania posiadanymi aktywami zależy od czynników rynkowych, z których część pozostaje poza kontrolą Grupy.

Jednym z istotnych elementów działalności Grupy jest aktywne zarządzanie aktywami, obejmujące zarządzanie poziomem pustostanów oraz poziomem czynszów i warunkami najmu we wszystkich nieruchomościach, a także zapewnienie pożądanej struktury najemców. Oprócz ograniczeń prawnych zdolność Grupy do wynajmowania niewynajętej powierzchni, renegotjowania stawek czynszu oraz osiągnięcia pożądanej struktury najemców zależy od czynników rynkowych. Niektóre z tych czynników, takie jak ogólna sytuacja gospodarcza, zaufanie konsumentów, inflacja czy poziom stóp procentowych, pozostają poza kontrolą Grupy. W okresach recesji lub spowolnienia gospodarczego konkurencja między inwestorami i deweloperami utrudnia utrzymanie dotychczasowych najemców oraz pozyskiwanie nowych. Jeżeli Grupa nie jest w stanie generować popytu na posiadane nieruchomości lub go odpowiednio wykorzystać, ograniczenie poziomu pustostanów lub renegotjowanie czynszów na korzystnych warunkach może okazać się utrudnione. Powstanie i utrzymywanie się wysokiego poziomu pustostanów przez dłuższy czas może prowadzić do ogólnego obniżenia czynszów płaconych przez najemców, co znacznie utrudni podnoszenie średnich stawek czynszu zgodnie z założeniami Grupy. Niewynajęta powierzchnia powoduje również wzrost łącznych kosztów operacyjnych ze względu na konieczność ponoszenia kosztów związanych z utrzymaniem niewynajętych nieruchomości. Każdy taki spadek przychodów z najmu lub wzrost kosztów operacyjnych może mieć istotny niekorzystny wpływ na sytuację finansową oraz wyniki jej działalności Grupy.

2. Umowy najmu mogą zostać rozwiązane lub nie zostać wykonane przez najemców.

Przed rozpoczęciem budowy obiektów z zakresu nieruchomości inwestycyjnych, jak również dla istniejących obiektów Grupa posiada zawarte umowy najmu z obecnymi lub przyszłymi najemcami. W ramach tych umów najemcy zobowiązują się do korzystania z obiektów za uzgodniony umownie czynsz i na określony okres. Jednak takie umowy mogą zostać rozwiązane lub niewykonane, m.in. w wyniku niewypłacalności, utraty zdolności kredytowej lub odstąpienia najemców od umowy. Takie rozwiązanie umów najmu lub ich niewykonanie przez najemców może prowadzić do pogorszenia struktury portfela najemców i mieć niekorzystny wpływ na działalność oraz wyniki finansowe Grupy.

3. Zmiany legislacyjne mogą wywierać niekorzystny wpływ na rynki, na których Grupa prowadzi działalność, co może w istotny sposób oddziaływać na działalność operacyjną oraz sytuację finansową.

Działalność Grupy podlega licznym przepisom prawa i regulacjom, takim jak wymogi dotyczące planowania i zagospodarowania przestrzennego (w tym lokalne przepisy dotyczące planów zagospodarowania), przepisy budowlane, regulacje dotyczące odpowiedzialności związanej z nieruchomościami i dostawcami oraz ograniczenia dotyczące sposobu wykorzystania gruntów. Zmiany w obowiązujących przepisach prawa, jak również częstotliwość ich wprowadzania, mogą mieć istotny wpływ na działalność oraz wyniki finansowe Grupy.

Każda taka zmiana legislacyjna może wpłynąć na naszą zdolność do wynajmowania, wykorzystywania lub zbywania naszych nieruchomości oraz praw do nieruchomości. Branża deweloperska podlega licznym wymogom wynikającym z prawa cywilnego i administracyjnego, takim jak prawo budowlane, przepisy dotyczące planowania przestrzennego, prawo konsumenckie czy lokalne regulacje dotyczące planów zagospodarowania przestrzennego. Wejście w życie nowych regulacji o istotnym znaczeniu gospodarczym może bezpośrednio powodować znaczące zmiany na rynku nieruchomości komercyjnych, na przykład poprzez istotny wzrost kosztów realizacji projektów (np. w wyniku zmian obowiązujących standardów technicznych dla budynków) lub zmianę warunków umów z nabywcami lub najemcami. W szczególności lokalne przepisy dotyczące planów zagospodarowania przestrzennego mogą ulegać zmianom i wpływać na zamierzony sposób wykorzystania naszych nieruchomości. Jeżeli zamierzony sposób wykorzystania jednej lub większej liczby naszych nieruchomości pozostawałby w sprzeczności z obowiązującymi przepisami planistycznymi, możemy nie być w stanie wykorzystywać tych nieruchomości w sposób ekonomicznie uzasadniony lub w ogóle.

Ponadto wprowadzenie nowych przepisów prawa lub regulacji, które mogą podlegać rozbieżnym interpretacjom, może powodować niepewność co do aktualnego stanu prawnego, co z kolei może prowadzić do czasowego wstrzymywania realizacji projektów z obawy przed możliwymi negatywnymi konsekwencjami wynikającymi z niejednoznaczności przepisów. Takie negatywne konsekwencje mogą obejmować straty finansowe, a nawet sankcje karne za działania podjęte na podstawie obowiązujących przepisów, jeżeli sądy lub organy administracji publicznej dokonałyby w późniejszym czasie ich interpretacji na niekorzyść przedsiębiorstwa. Powyższe czynniki mogą mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową oraz wyniki operacyjne Grupy.

4. Grupa jest narażona na ryzyko wad konstrukcyjnych oraz wadliwych materiałów budowlanych

Działalność Grupy może wiązać się z różnymi ryzykami dotyczącymi wad wykonawczych czy związanymi z zastosowaniem wadliwych materiałów budowlanych przez zewnętrznych dostawców lub wykonawców. Budowa nowych nieruchomości niesie za sobą ryzyko dotyczące bezpieczeństwa oraz ochrony środowiska, jak również zdrowia. Przykładowo elementy budynków mogą zawierać substancje niebezpieczne lub wiązać się z innymi zagrożeniami środowiskowymi.

Ochrona wynikająca z posiadanych przez Grupę gwarancji, rękojmi lub odszkodowań zawartych w umowach z dostawcami i wykonawcami, jak również polisy ubezpieczeniowe zabezpieczające Grupę przed poszczególnymi ryzykami, mogą okazać się niewystarczające lub nie zapewniać odpowiedniego poziomu ochrony. Dodatkowo Grupa może nie być w stanie dochodzić roszczeń w pełnej wysokości lub wcale w związku z niewypfalconości wykonawców czy dostawców lub z uwagi na inne czynniki. Część zobowiązań może nie zostać zidentyfikowana lub może zostać ujawniona dopiero po wygaśnięciu przysługujących spółkom z Grupy roszczeń gwarancyjnych, rękojmi lub odszkodowawczych. Takie nieoczekiwane koszty i wydatki związane z wadami konstrukcyjnymi czy wadliwymi materiałami budowlanymi w związku z realizowanymi projektami deweloperskich mogą negatywnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową oraz wyniki operacyjne Grupy.

5. Ryzyko związane z potencjalnymi postępowaniami prawnymi

W toku zwykłej działalności gospodarczej spółki z Grupy mogą od czasu do czasu być stroną różnych roszczeń, pozwów sądowych, postępowań wyjaśniających, arbitrażowych lub administracyjnych, które mogą obejmować znaczne roszczenia odszkodowawcze lub inne płatności. Postępowania te mogą wynikać w szczególności z relacji z inwestorami, najemcami, pracownikami, wykonawcami robót budowlanych oraz innymi kontrahentami umownymi, a także z organami publicznymi, w tym organami podatkowymi. Niekorzystne rozstrzygnięcia w takich postępowaniach mogą wymagać od Grupy zmiany sposobu prowadzenia działalności, przeznaczenia znacznych zasobów na realizację zawartych ugód lub zapłaty grzywien bądź innych sankcji.

Ponadto koszty związane z takimi postępowaniami mogą być istotne i nawet w przypadku korzystnego rozstrzygnięcia Grupa może być zobowiązana do poniesienia części lub całości kosztów doradczych oraz innych kosztów, w zakresie, w jakim nie zostaną one zwrócone przez inne strony. Realizacja któregokolwiek z powyższych ryzyk może mieć niekorzystny wpływ na działalność, wyniki operacyjne oraz sytuację finansową Grupy.



NOTA 32

WPŁYW SPRAW KLIMATYCZNYCH I ŚRODOWISKOWYCH NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY (dane nieaudytowane)

Zdarzenia i uwarunkowania wynikające ze zmian klimatu i związanych z tym ryzyk, wywierają coraz większy wpływ na działalność Grupy zarówno w odniesieniu do modelu biznesowego, procesów zachodzących w Grupie oraz jej zdolności do pozyskiwania finansowania, jak również przyciągania inwestorów i klientów. Nie bez znaczenia pozostają też czynniki regulacyjne związane ze zmianami klimatu, w tym w szczególności zmieniające się przepisy prawa unijnego i krajowego stale podwyższające wymogi w zakresie ochrony środowiska.

Grupa DL Invest Group PM działa w oparciu o zasady ESG oraz zrównoważonego budownictwa, przy zachowaniu najwyższych wymogów niskoemisyjności oraz energooszczędności. Grupa dla większości swoich obiektów spełnia najbardziej rygorystyczne wymagania międzynarodowego systemu narodowego systemu certyfikacji budynków BREEAM.

Grupa dąży to tego aby jej działalność przynosiła szeroko pojęte korzyści wszystkim interesariuszom, a także społecznościom lokalnym i środowisku naturalnemu. Ekologiczna polityka DL Green wdrażana przez Grupę DL Invest Group PM S.A. jest odpowiedzią na zmieniające się warunki środowiskowe. W sprawozdaniu Zarządu z Działalności szczegółowo przedstawiono kwestie klimatyczne i środowiskowe w związku z działalnością Grupy.

OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

Według najlepszej wiedzy Zarządu Spółki Dominującej, roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2025 roku wraz z danymi porównawczymi sporządzone zostało zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości i odzwierciedla w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej oraz jej wynik finansowy.

Podpisy osób upoważnionych do reprezentacji oraz osoby sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

Virginia Leszczyńska
Prezes Zarządu

Tomasz Brodzki
Wiceprezes Zarządu ds. Realizacji Inwestycji

Marek Podchul

Sporządzający skonsolidowane
sprawozdanie finansowe

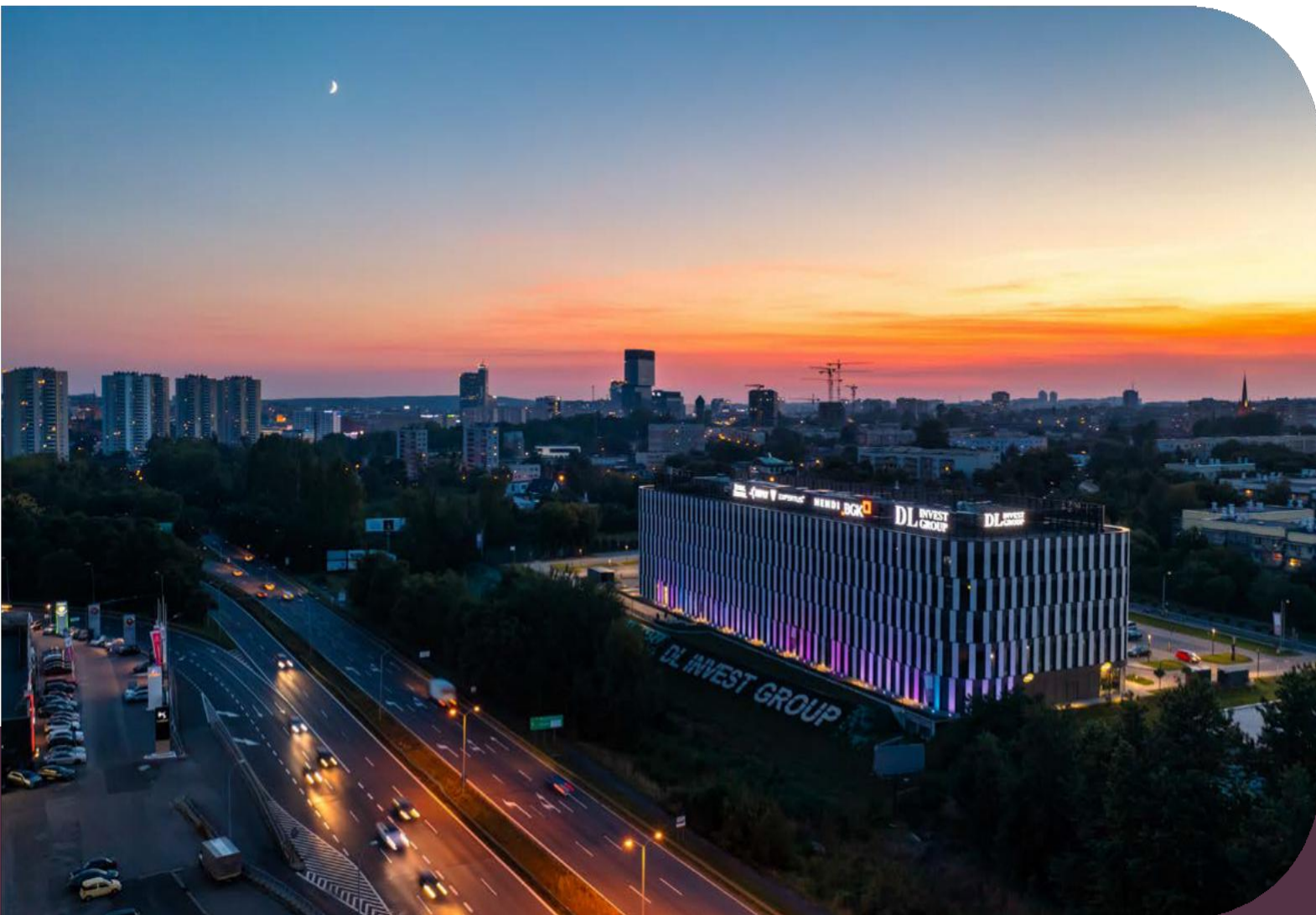
Katowice, 10 kwietnia 2026 roku

Every investment is a new challenge...

www.dlinvest.pl



british polish 
chamber of commerce



DL INVEST GROUP

ul. Wrocławska 54, 40-217 Katowice

tel.: +48 32 253 00 95

Kapitał zakładowy: 102.000.000 PLN

KRS: 0000434440

NIP: 6252381542

WWW.DLINVEST.PL

biuro@dlinvest.pl