DOKUMENT INFORMACYJNY

SPÓŁKI
DL INVEST GROUP PM S.A. Z SIEDZIBĄ W KATOWICACH

SPORZĄDZONY NA POTRZEBY WPROWADZENIA OBLIGACJI SERII H, SERII N ORAZ SERII O DO OBROTU NA CATALYST PROWADZONYM JAKO ALTERNATYWNY SYSTEM OBROTU PRZEZ GIEŁDĘ PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH W WARSZAWIE S.A.

Autoryzowany Doradca:

MICHAEL/STRÖM
DOM MAKLERSKI

Niniejszy dokument informacyjny został sporządzony w związku z ubieganiem się o wprowadzenie instrumentów finansowych objętych tym dokumentem do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Wprowadzenie instrumentów finansowych do obrotu w alternatywnym systemie obrotu nie stanowi dopuszczenia ani wprowadzenia tych instrumentów do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. (rynku podstawowym lub równoległym).

Inwestorzy powinni być świadomi ryzyka jakie niesie ze sobą inwestowanie w instrumenty finansowe notowane w alternatywnym systemie obrotu, a ich decyzje inwestycyjne powinny być poprzedzone właściwą analizą, a także jeżeli wymaga tego sytuacja, konsultacją z doradcą inwestycyjnym.

Treść niniejszego dokumentu informacyjnego nie była zatwierdzana przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. pod względem zgodności informacji w nim zawartych ze stanem faktycznym lub przepisami prawa.

DATA DOKUMENTU INFORMACYJNEGO: 24 STYCZNIA 2025 R.

1. WSTĘP

Niniejszy dokument informacyjny (dalej także jako „**Dokument Informacyjny**" lub „**Dokument**") został przygotowany w związku z ubieganiem się o wprowadzenie do Alternatywnego Systemu Obrotu Catalyst prowadzonego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. obligacji serii H, serii N oraz serii O dalej odpowiednio łącznie lub oddzielnie w zależności od kontekstu jako „Obligacje", emitowanych przez DL Invest Group PM S.A. z siedzibą w Katowicach.

1.1. Nazwa i siedziba Emitenta

Nazwa (firma)	DL INVEST GROUP PM Spółka Akcyjna
Siedziba	Katowice

1.2. Podstawowe dane doradców Emitenta

Autoryzowanym Doradcą Emitenta jest podmiot, który oferował Obligacje Emitenta:

Nazwa (firma):	**Michael / Ström Dom Maklerski spółka akcyjna**
Nazwa (firma) skrócona:	**Michael / Ström Dom Maklerski S.A.**
Forma prawna:	**spółka akcyjna**
Kraj siedziby:	**Polska**
Siedziba:	**Warszawa**
Adres:	**Al. Jerozolimskie 100, 00-807 Warszawa**
Telefon:	**+48 22 128 59 00**
Fax:	**+48 22 128 59 89**
Adres poczty elektronicznej:	**kontakt@michaelstrom.pl**
Adres strony internetowej:	**www.michaelstrom.pl**
Numer KRS:	**0000712428**
Oznaczenie sądu rejestrowego:	**Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego**
REGON:	**142261319**
NIP:	**525-247-22-15**
Zakres działań we współpracy z Emitentem	1) **wsparcie Emitenta przy sporządzaniu treści niniejszego Dokumentu Informacyjnego,** 2) **złożenie w niniejszym Dokumencie Informacyjnym oświadczenia przewidzianego dla Autoryzowanego Doradcy,**

	3) **sporządzenie wniosku o wprowadzenie Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie,** 4) **udział w procedurze wprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie.**

1.3. Liczba, rodzaj, jednostkowa wartość nominalna i oznaczenie emisji obligacji wprowadzanych do alternatywnego systemu obrotu objętych Dokumentem Informacyjnym

Na podstawie niniejszego Dokumentu Informacyjnego wprowadzane do alternatywnego systemu obrotu wprowadzane są następujące serie Obligacji:

Oznaczenie serii	**H**	**N**	**O**
Rodzaj obligacji	obligacje zwykłe na okaziciela		
Liczba obligacji	12.000	22.970	33.345
Wartość nominalna 1 obligacji	1 000,00 PLN	100,00 €	100,00 €

SPIS TREŚCI

1. WSTĘP 2

1.1. Nazwa i siedziba Emitenta 2

1.3. Liczba, rodzaj, jednostkowa wartość nominalna i oznaczenie emisji obligacji wprowadzanych do alternatywnego systemu obrotu objętych Dokumentem Informacyjnym 3

2. CZYNNIKI RYZYKA 8

2.1 Czynniki ryzyka związane z działalnością Emitenta oraz podmiotów z Grupy Emitenta 8

2.1.1 Ryzyko związane z refinansowaniem zobowiązań finansowych 8

2.1.2 Ryzyko związane ze zmianą cen nieruchomości oraz stawek czynszu 9

2.1.3 Ryzyko związane z utratą najemców nieruchomości komercyjnych 9

2.1.4 Ryzyko związane z pozyskiwaniem środków finansowych dłużnych 10

2.1.5 Ryzyko związane z konfliktem zbrojnym na terenie Ukrainy 10

2.1.6 Ryzyko związane ze wszczęciem postępowania upadłościowego lub postępowania restrukturyzacyjnego wobec Emitenta 11

2.1.7 Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich 12

2.1.8 Ryzyko konkurencji ze strony innych podmiotów 13

2.1.9 Ryzyko stopy procentowej 13

2.1.10 Ryzyko związane z wyceną nieruchomości komercyjnych 13

2.1.11 Ryzyko związane z epidemią, w tym koronawirusa COVID-19 14

2.1.12 Ryzyko braku odpowiedniego banku ziemi 14

2.1.13 Ryzyko związane ze wzrostem kosztów utrzymania nieruchomości 14

2.1.14 Ryzyko związane z koncentracją działalności deweloperskiej na terenie województwa śląskiego 14

2.1.15 Ryzyko związane z ochroną środowiska 15

2.2 Czynniki ryzyka związane z Obligacjami 15

2.2.1 Ryzyko opóźnienia, niewykonania w całości lub części zobowiązań z Obligacji 15

2.2.2 Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji 16

2.2.3 Ryzyko związane z funkcjonowaniem Zgromadzenia Obligatariuszy 16

2.2.4 Ryzyko związane z wartością zabezpieczenia Obligacji 16

2.2.5 Ryzyko zmienności kursu rynkowego i płynności 17

2.2.6 Ryzyko wpływu zmiany kursu PLN/EUR na udział posiadaczy Obligacji w sumie uzyskanej z egzekucji z zabezpieczenia 17

2.2.7 Ryzyko stopy procentowej i ryzyko związane ze sposobem obliczania stopy bazowej Obligacji 17

2.2.8 Ryzyko uznania ustanowienia Hipoteki za bezskuteczne 18

2.2.9 Ryzyko związane z Administratorem Hipoteki 18

2.3 Czynniki ryzyka związane z wprowadzeniem Obligacji do ASO Catalyst 18

2.3.1 Ryzyko zmienności kursu rynkowego i płynności po wprowadzeniu Obligacji do ASO Catalyst 18

2.3.2 Ryzyko wstrzymania rozpoczęcia obrotu Obligacjami w alternatywnym systemie obrotu 19

2.3.3 Ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami w alternatywnym systemie obrotu 19

2.3.4 Ryzyko wykluczenia Obligacji z obrotu w alternatywnym systemie obrotu 19

2.3.5 Ryzyko związane z możliwością nałożenia na Emitenta przez GPW kar regulaminowych 20

2.3.6 Ryzyko związane z karami administracyjnymi nakładanymi przez KNF 20

3. OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W DOKUMENCIE INFORMACYJNYM 22

3.2. Oświadczenie Autoryzowanego Doradcy 22

4. DANE O OBLIGACJACH WPROWADZANYCH DO ALTERNATYWNEGO SYSTEMU OBROTU 23

4.1. Szczegółowe określenie celu emisji oraz rodzajów, liczby oraz łącznej wartości instrumentów finansowych z wyszczególnieniem rodzajów uprzywilejowania, wszelkich ograniczeń co do przenoszenia praw z instrumentów finansowych oraz zabezpieczeń lub świadczeń dodatkowych 23

4.1.1. Cel emisji Obligacji 23

4.1.2. Rodzaj, liczba oraz łączna wartość nominalna Obligacji 23
4.1.3. Rodzaje uprzywilejowania Obligacji 23
4.1.4. Wielkość emisji Obligacji 23
4.1.5. Ograniczenia co do przenoszenia praw z Obligacji 23
4.1.5.1. Umowne ograniczenia w przenoszeniu praw z Obligacji 23
4.1.5.2. Ograniczenia wynikające z Ustawy o Obligacjach 23
4.2. Zabezpieczenie Obligacji 24
4.2.1. Zabezpieczenie obligacji serii H 24
4.2.2. Zabezpieczenie obligacji serii N oraz serii O 24
4.3. Informacje o wynikach subskrypcji lub sprzedaży Obligacji 28
4.4. Podstawa prawna emisji Obligacji 30
4.5. Wykup Obligacji 31
4.6. Wskazanie praw z Obligacji i zasad ich realizacji 31
4.6.1. Wcześniejszy wykup na żądanie Obligatariusza 31
4.6.2. Wcześniejszy wykup na żądanie Emitenta 32
4.8. Świadczenia dodatkowe wynikające z Obligacji 34
4.9. Wartości zaciągniętych zobowiązań, z wyszczególnieniem zobowiązań przeterminowanych, ustalonej na ostatni dzień kwartału poprzedzający o nie więcej niż 4 miesiące udostępnienie propozycji nabycia instrumentów objętych wnioskiem oraz perspektyw kształtowaia się zobowiązań emitenta do czasu całkowitego wykupu Obligacji 34
4.10. Ogólne Informacje o zasadach opodatkowania dochodów związanych z posiadaniem i obrotem Obligacjami objętymi Dokumentem Informacyjnym, w tym wskazanie płatnika podatku 35

5. DANE O EMITENCIE 46

5.1 Nazwa (firma), forma prawna, kraj siedziby, siedziba i adres Emitenta wraz z numerami telefonu, adresem głównej strony internetowej i adresem poczty elektronicznej, identyfikatorem według właściwej klasyfikacji statystycznej oraz numer według właściwej identyfikacji podatkowej 46
5.2 Wskazanie czasu trwania Emitenta 46
5.3 Wskazanie przepisów prawa, na podstawie których został utworzony Emitent 46
5.4 Wskazanie sądu, który wydał postanowienie o wpisie do właściwego rejestru, a w przypadku, gdy Emitent jest podmiotem, którego utworzenie wymagało uzyskania zezwolenia – przedmiot i numer zezwolenia, ze wskazaniem organu, który je wydał 46
5.5 Informacje czy działalność prowadzona przez emitenta wymaga posiadania zezwolenia, licencji lub zgody, a w przypadku istnienia takiego wymogu – dodatkowo przedmiot i numer zezwolenia, licencji lub zgody, ze wskazaniem organu, który je wydał 46
5.6 Krótki opis historii Emitenta 46
5.7 Określenie rodzajów i wartości kapitałów (funduszy) własnych Emitenta oraz zasad ich tworzenia 47
5.7.1 Oświadczenie Emitenta stwierdzające, czy według niego jego aktywa obrotowe wystarczają do pokrycia jego bieżących potrzeb, to jest potrzeb w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia Dokumentu Informacyjnego, czy też nie, a jeśli nie – wskazanie w jaki sposób zamierza zapewnić potrzebne dodatkowo aktywa obrotowe; w przypadku gdy Emitent podlega obowiązkowi sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego, oświadczenie to powinno odnosić się również do sytuacji finansowej jego grupy kapitałowej 48
5.8 Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego 49
5.9 Informacje o przewidywanych zmianach kapitału zakładowego w wyniku realizacji przez obligatariuszy uprawnień z obligacji zamiennych lub obligacji dających prawo pierwszeństwa do objęcia w przyszłości nowych emisji akcji, ze wskazaniem wartości warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego oraz terminu wygaśnięcia praw obligatariuszy do nabycia tych akcji 49
5.10 Wskazanie, na jakich rynkach instrumentów finansowych są lub były notowane papiery wartościowe emitenta lub wystawiane w związku z nimi kwity depozytowe 49
5.11 Podstawowe informacje na temat powiązań kapitałowych Emitenta mających istotny wpływ na jego działalność, ze wskazaniem jednostek jego grupy kapitałowej oraz jednostek niewchodzących w skład grupy kapitałowej Emitenta, ale będących podmiotami istotnymi dla działalności prowadzonej przez Emitenta i powiązanymi kapitałowo lub osobowo z Emitentem, osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających lub nadzorczych emitenta lub znaczącymi akcjonariuszami Emitenta 49
5.11.1 Struktura Grupy Emitenta 49

5.11.2 Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Emitentem a osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta 53
5.11.3 Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Emitentem lub osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta a znaczącymi akcjonariuszami Emitenta 53
5.11.4 Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Emitentem, osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta oraz znaczącymi akcjonariuszami Emitenta a Autoryzowanym Doradcą (lub osobami wchodzącymi w skład jego organów zarządzających i nadzorczych) 53
5.12 Podstawowe informacje o produktach, towarach lub usługach, wraz z ich określeniem wartościowym i ilościowym oraz udziałem poszczególnych grup produktów, towarów i usług albo jeżeli jest to istotne, poszczególnych produktów, towarów i usług w przychodach ze sprzedaży ogółem dla grupy kapitałowej i emitenta, w podziale na segmenty działalności. 54
5.13 Opis głównych inwestycji krajowych i zagranicznych Emitenta, w tym inwestycji kapitałowych, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonym w Dokumencie Informacyjnym 67
5.14 Informacje o wszczętych wobec Emitenta postępowaniach: upadłościowym, restrukturyzacyjnym lub likwidacyjnym 67
5.15 Informacje o wszczętych wobec Emitenta postępowaniach: ugodowym, arbitrażowym lub egzekucyjnym, jeżeli wynik tych postępowań ma lub może mieć istotne znaczenia dla działalności Emitenta 67
5.16 Informacje na temat wszystkich innych postępowań przed organami rządowymi, postępowań sądowych lub arbitrażowych, włącznie z wszelkimi postępowaniami w toku, za okres obejmujący co najmniej ostatnie 12 miesięcy, lub takimi, które mogą wystąpić według wiezy Emitenta, a które to postępowania mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości, lub mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta, albo zamieszczenie stosownej informacji o braku takich postępowań 68
5.17 Zobowiązania Emitenta, istotne z punktu widzenia realizacji zobowiązań wobec posiadaczy instrumentów finansowych, które są w szczególności związane z kształtowaniem się jego sytuacji ekonomicznej i finansowej 68
5.18 Informacje o zobowiązaniach pozabilansowych Emitenta oraz ich strukturze w podziale czasowym i rodzajowym 72
5.19 Informacje o nietypowych zdarzeniach mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonymi w Dokumencie Informacyjnym 72
5.20 Wskazanie istotnych zmian w sytuacji finansowej i majątkowej Emitenta i jego grupy kapitałowej oraz innych informacji istotnych dla ich oceny, które powstały po sporządzeniu danych finansowych zamieszczonymi w Dokumencie informacyjnym 73
5.21 Informacje dotyczące osób zarządzających i osób nadzorujących przedsiębiorstwo Emitenta 73
5.22 Dane o strukturze akcjonariatu Emitenta, ze wskazaniem akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu 83

6. INFORMACJE DODATKOWE 85

7. SPRAWOZDANIA FINANSOWE 85

7.1 Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Emitenta za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2023 r. 85
7.2 Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Emitenta za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2023 r. 85
7.3 Skonsolidowane półroczne sprawozdanie finansowe Grupy Emitenta sporządzone na dzień i za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 r. 85

8. ZAŁĄCZNIKI 86

8.1 Odpis z Krajowego Rejestru Sądowego Emitenta 86
8.2 Aktualny tekst Statutu Emitenta 95
8.3 Uchwały stanowiące podstawę emisji 109
8.3.1. Obligacji serii H 109
8.3.2. Obligacji serii N 114
8.3.3. Obligacji serii O 121
8.4 Warunki Emisji Obligacji 129
8.4.1 Obligacji serii H 129
8.4.2 Obligacji serii N 150
8.4.3 Obligacji serii O 177
8.5 Zabezpieczenie Obligacji 204

8.5.1	Obligacji serii H	204
8.5.2	Obligacji serii N	216
8.5.3	Obligacji serii O	233
8.6	Umowa z Administratorem Hipoteki	261
8.6.1	Obligacji serii H	261
8.6.2	Obligacji serii N	274
8.6.3	Obligacji serii O	286
8.7	Definicje i objaśnienia skrótów	298
8.8	Sprawozdania finansowe	303

2. CZYNNIKI RYZYKA

Przed podjęciem jakichkolwiek decyzji inwestycyjnych dotyczących Obligacji potencjalni inwestorzy powinni dokładnie przeanalizować czynniki ryzyka przedstawione poniżej i inne informacje zawarte w niniejszym Dokumencie Informacyjnym. Każdy z omówionych poniżej czynników ryzyka może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i perspektywy rozwoju Emitenta, co z kolei może mieć negatywny wpływ na cenę Obligacji lub prawa Obligatariuszy wynikające z Obligacji, w wyniku czego mogą oni stracić część lub całość zainwestowanych środków.

Inwestorzy powinni mieć świadomość, że ryzyka przedstawione poniżej mogą nie być jedynymi czynnikami ryzyka, na jakie narażony jest Emitent oraz podmioty z Grupy. Mogą istnieć jeszcze inne czynniki ryzyka, które zdaniem Emitenta nie są obecnie istotne lub których Emitent, na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego, nie zidentyfikował, a które mogą wywołać skutki, o których mowa powyżej.

Czynniki ryzyka zostały zaklasyfikowane według następujących kategorii:

1. Czynniki ryzyka związane z działalnością Emitenta i podmiotów z Grupy Emitenta;
2. Czynniki ryzyka związane z Obligacjami;
3. Czynniki ryzyka związane z wprowadzeniem Obligacji do ASO Catalyst.

Na początku każdej z wymienionych poniżej kategorii czynników ryzyka, wskazano według najlepszej wiedzy Emitenta – najistotniejsze czynniki ryzyka.

2.1 Czynniki ryzyka związane z działalnością Emitenta oraz podmiotów z Grupy Emitenta

2.1.1 Ryzyko związane z refinansowaniem zobowiązań finansowych

W celu kontynuowania rozwoju swojej działalności Grupa Emitenta potrzebuje znaczących środków finansowych, a potrzeby te są w istotnym stopniu zaspokajane zewnętrznym finansowaniem w formie kredytów, pożyczek czy emisji obligacji.

Model finansowania inwestycji składa się z następujących elementów:

kredytu budowlanego, w ramach którego realizowana jest inwestycja - kredyt pozyskiwany jest na okres realizacji inwestycji tj. ok. 2 lata z opcją automatycznej konwersji w kredyt inwestycyjny długoterminowy 5-15 letni;

kredytu na obsługę podatku VAT - udzielony na realizację płatności w części podatku VAT – spłacany ze zwrotów środków z urzędu skarbowego;

kredytu długoterminowego inwestycyjnego – który powstaje po konwersji kredytu budowlanego na kredyty 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 danym projekcie.

Kredyty udzielane są przez banki zwykle na okres około 2 lat, w trakcie którego spłacona zostaje jedynie część pozyskanego finansowania. Konsekwencją takiego sposobu finansowania inwestycji jest konieczność negocjacji kredytu z tym samym lub nowym bankiem co kilka lat. Brak możliwości odnowienia kredytu lub jego refinansowania w innym banku wpłynąłby w sposób istotny na płynność Grupy Emitenta, a w przypadku niewystarczających środków pieniężnych na spłatę kredytu, mógłby wymagać sprzedaży aktywów.

Jednostkowo najwyższym zobowiązaniem Grupy Emitenta jest trzyletni kredyt zabezpieczony typu senior secured udzielony w 2022 r. przez Macquarie Capital Principal Finance w kwocie 123 400 000,00 EUR, który stanowi prawie połowę wszystkich zobowiązań finansowych Grupy. Zabezpieczeniem finansowania jest 10 nowoczesnych obiektów logistycznych w Polsce obejmujących 193 000 m^2. należących do Grupy Emitenta, które są w znacznej części wynajmowane dużym międzynarodowym firmom. Otrzymany kredyt zawiera wbudowaną opcję wydłużenia terminu spłaty z września 2025 r. do września 2027 r. pod warunkiem spełnienia określonych w umowie finansowania warunków, w tym utrzymania wskaźnika LTV na poziomie <70% oraz wskaźnika pokrycia odsetek na poziomie 1,4x. W 2023 r. wysokość udzielonego finansowania została zwiększona o dodatkowe 20 000 000,00 EUR.

Nie można wykluczyć, że w przyszłości wg stanu na moment weryfikacji warunków, Grupa Emitenta nie będzie spełniała warunków wydłużenia finansowania. Brak możliwości wydłużenia terminu spłaty kredytu istotnie ograniczyłby płynność Grupy, a w przypadku braku wystarczających środków pieniężnych na spłatę i braku możliwości pozyskania refinansowania od innego podmiotu lub podmiotów, mógłby wymagać sprzedaży aktywów Grupy. Należy mieć na uwadze, że termin spłaty kredytu przypada przed Dniem Wykupu Obligacji serii N oraz serii O i może istotnie ograniczyć zdolność Grupy Emitenta do obsługi innych zobowiązań, w tym zobowiązań z tytułu Obligacji, a w przypadku braku spłaty kredytu postawić w stan wymagalności również inne zobowiązania Grupy Emitenta, co może negatywnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Emitenta. Emitent przewiduje, że źródłem spłaty ww. zobowiązania będą wypracowane wyniki finansowe, pozyskane nowe finansowanie dłużne, rolowanie (refinansowanie) kredytu lub w ostateczności sprzedaż aktywów.

Zobowiązania z tytułu obligacji stanowią niewielką część łącznego finansowania pozyskiwanego przez Grupę Emitenta. Emitent terminowo spłaca zobowiązania z tytułu obligacji i historycznie dokonał wykupu obligacji o łącznej wartości nominalnej około 100 000 000,00 zł. Nie można jednak wykluczyć, że w przyszłości pojawią się trudności z terminową obsługą zobowiązań z tytułu obligacji, w tym w szczególności ograniczenia w możliwości refinansowania ich kolejnymi seriami obligacji.

Dodatkowo, Grupa Emitenta charakteryzuje się utrzymywaniem wartości aktywów obrotowych poniżej wartości zobowiązań krótkoterminowych. Na dzień 30.06.2024 r. wartość zobowiązań krótkoterminowych (226,5 mln zł) przekroczyła wartość aktywów obrotowych Grupy (173,9 mln zł), a tym samym aktywa obrotowe Grupy nie wystarczały na pokrycie jej zobowiązań krótkoterminowych. W ramach prowadzonej działalności operacyjnej, Grupa zakłada utrzymywanie portfela nieruchomości i czerpanie pożytków z najmu powierzchni w długim terminie, w związku z czym ok. 93% jej aktywów stanowiły aktywa nieruchomościowe, które Grupa klasyfikuje jako nieruchomości inwestycyjne i prezentuje na bilansie w aktywach trwałych. Z kolei wśród aktywów obrotowych dominują środki pieniężne i inne aktywa pieniężne, których łączna wartości na dzień 30.06.2024 r. wyniosła 83,1 mln zł. Wśród zobowiązań krótkoterminowych największą pozycją były zobowiązania z tytułu dostaw i usług, w tym dotyczących zakupów inwestycyjnych, o wartości 98,2 mln zł.

Wystąpienie powyższego czynnika ryzyka może mieć istotny negatywny wpływ na działalność Grupy Emitenta, jej sytuację finansową i wyniki działalności.

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka jako wysoką, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

2.1.2 Ryzyko związane ze zmianą cen nieruchomości oraz stawek czynszu

Wyniki działalności Grupy w dużym stopniu zależą od stabilności lub wzrostu cen nieruchomości oraz stawek czynszu w Polsce. Nie ma gwarancji, że ceny nieruchomości i stawki czynszu będą rosły stabilnie, a Grupa może nie mieć możliwości sprzedaży lub wynajęcia swoich obiektów po cenach zapewniających zysk. Ponadto negatywne zdarzenia gospodarcze, polityczne lub w zakresie ochrony środowiska w Polsce mogą mieć znaczący wpływ między innymi na PKB, handel zagraniczny lub gospodarkę w ogóle, a tym samym mogą wpłynąć na sytuację finansową i wyniki działalności Grupy. Dodatkowo, jeżeli naruszona zostanie zdolność najemców do zapłaty czynszu lub zdolność potencjalnych nabywców do nabywania nieruchomości, może to wywrzeć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a tym samym na zdolność Emitenta do wypełnienia na rzecz Inwestorów zobowiązań z tytułu Obligacji.

Istotny wpływ na wartość posiadanych przez Grupę Emitenta nieruchomości mają również m.in. ewentualne zmiany stawek czynszu, poziomu wynajęcia, poziomu stóp kapitalizacji oraz w części przypadków zmiany kursów walutowych (głównie EUR/PLN).

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka jako wysoką, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

2.1.3 Ryzyko związane z utratą najemców nieruchomości komercyjnych

Grupa Emitenta jest właścicielem nieruchomości m.in. o charakterze usługowo-handlowym oraz biurowym, których powierzchnia jest wynajmowana w przeważającej większości najemcom zewnętrznym. Rozwiązanie umowy najmu przez któregokolwiek z kluczowych najemców może negatywnie wpłynąć na wizerunek poszczególnych nieruchomości. W przypadku gdy najemca nie wywiązuje się z zawartej umowy najmu, zostanie ogłoszona jego upadłość lub rozpocznie się jego restrukturyzacja, może nastąpić (tymczasowo lub długoterminowo) opóźnienie w płatnościach czynszu, a w razie niezastąpienia go innym najemcą, także ograniczenie w wysokości dochodów

z wynajmu. Grupa może nie mieć możliwości skompensowania powyższych zdarzeń z powodu trudności w znalezieniu odpowiedniego najemcy, który zastąpiłby poprzedniego. Jeżeli Grupa nie będzie w stanie przedłużyć obowiązujących umów najmu z kluczowymi najemcami lub zastąpić ich nowymi najemcami, może ponosić istotne koszty dodatkowe lub utracić część dochodów, co z kolei może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy. Jeżeli wzrośnie współczynnik pustostanów lub obniżone zostaną stawki czynszów najmu, Grupa może nie zrealizować oczekiwanych stóp zwrotu ze swoich projektów lub w ogóle nie być w stanie wynająć bądź sprzedać swoich nieruchomości, co może wywrzeć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a tym samym na zdolność Emitenta do wypełnienia na rzecz Inwestorów zobowiązań z tytułu Obligacji.

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka jako wysoką, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

2.1.4 Ryzyko związane z pozyskiwaniem środków finansowych dłużnych

Z uwagi na wysoką kapitałochłonność działalności, Emitent może napotkać trudności w pozyskiwaniu środków finansowych na bieżącą działalność co może stanowić barierę w jego rozwoju. Tym samym trudności w pozyskiwaniu środków finansowych mogą negatywnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Emitenta.

Dodatkowym czynnikiem ryzyka związanego z koniecznym pozyskiwaniem środków tytułem finansowania dłużnego jest ryzyko związane z klauzulami i kowenantami umów kredytowych zawieranych z bankami. Niekorzystne kształtowanie się wyników finansowych Emitenta, nawet mające charakter przejściowy, niedostosowanie obowiązujących w systemie bankowym metodyk oceny standingu finansowego podmiotów gospodarczych branży deweloperskiej do realiów memoriałowej wyceny wyników finansowych osiąganych przez te podmioty w trakcie realizacji procesów inwestycyjnych, może powodować konsekwencje w postaci ograniczenia pewnych swobód dysponowania środkami pieniężnymi, zwiększeniem poziomu marż ryzyka kredytowego, a także zmianę strukturyzacji finansowania kredytowego.

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka jako wysoką, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

2.1.5 Ryzyko związane z konfliktem zbrojnym na terenie Ukrainy

Pod koniec lutego 2022 r. nastąpiła zbrojna agresja Rosji na Ukrainie. Konsekwencje konfliktu zbrojnego wpływają na globalną niestabilność i zmienność gospodarczą, w tym potęgują skutki obecnych warunków rynkowych. Dalsza eskalacja konfliktu może spotęgować negatywny wpływ na gospodarkę, w tym na otoczenie i działalność Grupy Emitenta. Branża, w której działa Emitent może być narażona w szczególności na: pogorszenie sytuacji gospodarczej i większą niepewność, która może wpłynąć na czasowe zawieszanie lub wydłużanie rozpoczętych procesów inwestycyjnych, trudności w dotrzymywaniu założonych budżetów (wzrost cen surowców, w tym cen materiałów budowlanych, presja płacowa, niedobór siły roboczej, zakłócenia łańcucha dostaw, wydłużony czas uzyskiwania zgód i pozwoleń) jak również utrudniony dostęp do finansowania i zwiększony jego koszt. Z perspektywy gospodarki krajowej, ewentualna dalsza eskalacja działań wojennych ze strony Rosji może podnieść też ryzyko polityczne w regionie Europy Wschodniej i Środkowo-Wschodniej, tym samym osłabić złotego, podnosząc inflację i zwiększając presję na podwyżki stóp procentowych, co w efekcie wpłynie na wyniki i sytuację finansową Emitenta.

Z drugiej strony, w związku z podwyższonym ryzykiem prowadzenia działalności gospodarczej na terenach objętych konfliktem i potrzebą skracania łańcuchów dostaw, część podmiotów przenosi działalność biznesową, w tym produkcyjną do Polski, co skutkuje zwiększonym popytem na powierzchnie biurowe, produkcyjne i magazynowe. Konflikt na Ukrainie oznacza także wzmożony napływ imigracji do Polski, co długoterminowo podnosi potencjał siły roboczej i PKB, obniża presję płacową oraz inflacyjną, a także jest źródłem dodatkowego popytu w segmencie handlowym.

Opisane powyżej czynniki nie mają obecnie bezpośredniego negatywnego wpływu na Grupę Emitenta, jednak kontynuowanie i eskalacja działań zbrojnych mogą w przyszłości mieć istotny negatywny wpływ na perspektywy rozwoju, osiągane wyniki i sytuację finansową Emitenta.

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka jako wysoką, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

2.1.6 Ryzyko związane ze wszczęciem postępowania upadłościowego lub postępowania restrukturyzacyjnego wobec Emitenta

W świetle przepisów Prawa Upadłościowego, przesłanką do ogłoszenia upadłości jest niewypłacalność dłużnika określona w art. 11 Prawa Upadłościowego. Biorąc pod uwagę powołaną regulację, Emitent stanie się niewypłacalny, jeżeli utraci zdolność do wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań pieniężnych oraz – niezależnie od powyższej przesłanki – także wtedy, gdy jego zobowiązania pieniężne przekroczą wartość jego majątku, a stan ten będzie utrzymywać się przez okres przekraczający dwadzieścia cztery miesiące. W takich przypadkach może zostać ogłoszona upadłość Emitenta, a jego wierzyciele, w tym Obligatariusze, będą zaspokajani w kolejności określonej w przepisach Prawa Upadłościowego.

W przypadku niewypłacalności lub zagrożenia niewypłacalnością wobec Emitenta może być prowadzone postępowanie restrukturyzacyjne na mocy przepisów Prawa Restrukturyzacyjnego. Zgodnie z art. 3 Prawa Restrukturyzacyjnego, celem postępowania restrukturyzacyjnego jest uniknięcie ogłoszenia upadłości dłużnika przez umożliwienie mu restrukturyzacji w drodze zawarcia układu z wierzycielami, a w przypadku postępowania sanacyjnego – również przez przeprowadzenie działań sanacyjnych, przy zabezpieczeniu słusznych praw wierzycieli. W świetle przepisów Prawa Restrukturyzacyjnego pod pojęciem dłużnika niewypłacalnego należy rozumieć dłużnika niewypłacalnego w rozumieniu Prawa Upadłościowego, o którym była mowa powyżej. Przez dłużnika zagrożonego niewypłacalnością należy rozumieć dłużnika, którego sytuacja ekonomiczna wskazuje, że w niedługim czasie może stać się niewypłacalny, tj. zaprzestanie spłacania swoich należności albo gdy jego zobowiązania przekroczą wartość majątku, a stan ten będzie utrzymywał się przez okres przekraczający dwadzieścia cztery miesiące.

Przedmiotem restrukturyzacji będą mogły być zobowiązania Emitenta, w tym zobowiązania z tytułu Obligacji. Restrukturyzacja może polegać w szczególności na odroczeniu terminu spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji, rozłożeniu spłaty na raty, zmniejszeniu wysokości zobowiązań lub ich konwersji na akcje Emitenta.

Zasadniczym skutkiem otwarcia postępowania restrukturyzacyjnego jest wstrzymanie realizacji zobowiązań, wynikających z wierzytelności powstałych przed dniem otwarcia tego postępowania (w tym zobowiązań z tytułu obligacji). Skutkiem postępowania restrukturyzacyjnego jest także, w razie jego powodzenia, zawarcie układu z wierzycielami. Układ pozwala na restrukturyzację zobowiązań, która może przybierać w szczególności formę: odroczenia wykonania, rozłożenia spłaty na raty, zmniejszenia wysokości, konwersji wierzytelności na udziały lub akcje.

Nadto zgodnie z obowiązującym Prawem Restrukturyzacyjnego rozpoczęcie postępowanie o zatwierdzenie układu na uproszczonych zasadach wymagać będzie zawarcia przez dłużnika umowy z licencjonowanym doradcą restrukturyzacyjnym na pełnienie funkcji nadzorcy układu oraz ustalenia dnia układowego. Nie ma formalnego wszczęcia czy otwarcia postępowania, nie jest już konieczne obwieszczenie w Monitorze Sądowym i Gospodarczym („MSiG"). Faza sądowa postępowania o zatwierdzenie układu rozpocznie się z momentem złożenia wniosku o zatwierdzenie układu. Uprawnionym do dokonania obwieszczenia w MSiG o ustaleniu dnia układowego jest nadzorca sądowy.

Od dnia obwieszczenia do prawomocnego umorzenia lub zakończenia postępowania o zatwierdzenie układu, nadzorca układu wykonuje uprawnienia nadzorcy sądowego. Dla dłużnika oznacza to konieczność uzyskania zgody nadzorcy na czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu majątkiem (np. zbycie nieruchomości, o ile nie mieści się to w bieżącej działalności dłużnika). W tym okresie dłużnik będzie chroniony również przed wypowiedzeniem niektórych umów.

Nadto dłużnik, decydując się na postępowania o zatwierdzenie układu, skorzysta również z szerokiej ochrony przeciwegzekucyjnej. Zgodnie z przepisami Prawa Restrukturyzacyjnego zakazane jest prowadzenia wszelkich egzekucji z majątku dłużnika (stosuje się odpowiednio art. 312 Prawa Restrukturyzacyjnego).

Jednakże ochrona dłużnika przed wierzycielami w postępowaniu o zatwierdzenie układu jest czasowa i trwa przez 4 miesiące od obwieszczenia w MSiG o ustaleniu dnia układowego. Jeśli w tym czasie dłużnik złoży wniosek o zatwierdzenie układu, to będzie objęty ochroną aż do prawomocnego zakończenia lub umorzenia postępowania w tym przedmiocie. W przeciwnym razie skutki obwieszczenia wygasną z mocy prawa.

Przesłanki wszczęcia restrukturyzacji, uproszczonego postępowania restrukturyzacyjnego oraz ogłoszenia upadłości mają charakter dynamiczny i nie można wykluczyć ryzyka, iż w przyszłości zaistnieją. W razie wszczęcia postępowania restrukturyzacyjnego, uproszczonego postępowania restrukturyzacyjnego lub ogłoszenia upadłości w ramach postępowania upadłościowego może nie być możliwe spełnianie świadczeń z tytułu Obligacji, prowadzenie egzekucji wobec Emitenta w celu zaspokojenia wierzytelności z tytułu Obligacji oraz ustanawianie lub realizowanie ustanowionych przez Emitenta zabezpieczeń. W przypadku upadłości, restrukturyzacji, uproszczonego postępowania restrukturyzacyjnego lub niewypłacalności Emitenta, posiadacze Obligacji mogą utracić część lub całość zainwestowanych środków. Wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego, uproszczonego postępowania restrukturyzacyjnego lub ogłoszenia upadłości w ramach postępowania upadłościowego może dotyczyć Emitenta lub podmiotu, który ustanowił zabezpieczenie Obligacji.

W przypadku wszczęcia restrukturyzacji Emitenta lub ogłoszenia jego upadłości, Administrator Hipoteki będzie miał możliwość w imieniu i na rzecz Obligatariuszy dochodzenia roszczeń z tytułu Obligacji z zabezpieczenia (Hipoteki).

Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego wobec Emitenta ani żadnego podmiotu z Grupy Emitenta nie zachodzą w ocenie Emitenta przesłanki złożenia wniosku o wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego, wszczęcia postępowania restrukturyzacyjnego lub uproszczonego postępowania restrukturyzacyjnego, oraz nie zachodzą przesłanki do złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości lub ogłoszenia upadłości, a w szczególności Emitent i podmioty z Grupy Emitenta, które ustanowiły Hipotekę dla zabezpieczenia wierzytelności z Obligacji, nie są niewypłacalni, ani zagrożeni niewypłacalnością.

Emitent wskazuje, że historycznie, na skutek wniosku grupy wierzycieli Emitenta o ogłoszenie upadłości Emitenta wszczęte zostało postępowanie w przedmiocie ogłoszenia upadłości Emitenta, które postanowieniem Sądu Rejonowego Katowice-Wschód w Katowicach - X Wydział Gospodarczy z dnia 5 grudnia 2023 r. zostało oddalone, a dodatkowo Sąd stwierdził, że wniosek o ogłoszenie upadłości został złożony w złej wierze. Wierzyciele zaskarżyli powyższe postanowienie składając zażalenie, które zostało rozpatrzone w dniu 29 maja 2024 r. Zażalenie wnioskodawców, nie zostało uznane za zasadne w zakresie zaskarżenia postanowienia oddalającego wniosek o ogłoszenie upadłości, natomiast w zakresie orzeczenia stwierdzającego złożenie wniosku w złej wierze zaskarżone postanowienie sądu zostało uchylone. Tym samym powyższa sprawa została prawomocnie zakończona i wniosek o ogłoszenie upadłości został prawomocnie oddalony.

Biorąc pod uwagę charakter prowadzonej przez Grupę Emitenta działalności oraz współpracę z wieloma podmiotami, w tym w szczególności podwykonawcami realizującymi zlecone im prace budowlane, nie można wykluczyć, że w przyszłości wierzyciele będą składać kolejne wnioski o ogłoszenie upadłości Emitenta.

Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego wobec Emitenta ani żadnego podmiotu z Grupy Emitenta, w tym podmiotów, które ustanowiły Hipotekę, nie zachodzą w ocenie Emitenta przesłanki do otwarcia procesu likwidacji. .

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka jako wysoką, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

2.1.7 Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich

Projekty deweloperskie wymagają ponoszenia znacznym nakładów finansowych, zarówno w fazie przygotowania (nabycie gruntu, prace projektowe), jak i w fazie budowy (koszty materiałów, usług, podwykonawców, finansowania). Prace budowlane mogą rozpocząć się w okresie od kilku miesięcy do nawet kilku lat od nabycia gruntu oraz po uzyskaniu niezbędnych pozwoleń. Z uwagi na długi czas realizacji inwestycji i znaczne zaangażowanie kapitałowe projekty te obarczone są wieloma istotnymi czynnikami ryzyka. Do czynników ryzyka można zaliczyć zarówno czynniki atmosferyczne (np. przedłużająca się lub ciężka zima) jak również m.in.: nieuzyskanie pozwoleń budowlanych, pozwoleń na użytkowanie, przedłużanie się postępowań administracyjnych o wydanie wyżej wymienionych decyzji, opóźnienia w procesie budowlanym, wzrost kosztów budowy ponad założone w biznesplanie inwestycji, spowodowany wzrostem cen materiałów czy niekorzystnymi warunkami atmosferycznymi, niewypłacalnością podwykonawców, nienależytym wykonaniem zobowiązań przez podwykonawców, niedoborem sprzętu budowlanego, zmianami w przepisach regulujących wykorzystywanie gruntów. Ryzyko może zrealizować się również w przypadku wystąpienia czynnika ludzkiego, takiego jak błędy projektowe czy błędy w procedurach. Wystąpienie któregokolwiek z opisanych powyżej zdarzeń może spowodować opóźnienia w procesie inwestycyjnym, wzrost kosztów lub nieodpowiednią jakość wykonanych prac. Powyższe może skutkować powstaniem roszczeń przeciwko Emitentowi, a także mieć negatywny wpływ na

sytuację finansową Emitenta. Na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego, istnieją wierzytelności sporne wynikające z umów zawartych z podwykonawcami. W ocenie Emitenta wartość roszczeń nie jest istotna dla prowadzonej przez niego działalności. Nie można wykluczyć, że w przyszłości wartość spornych wierzytelności z tytułu umów z podwykonawcami będzie wyższa, co może mieć negatywny wpływ na działalność Emitenta.

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka i prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

2.1.8 Ryzyko konkurencji ze strony innych podmiotów

Na wyniki osiągane przez Grupę Emitenta może mieć wpływ strategia obrana przez firmy konkurencyjne, ich pozycja finansowa oraz zdolność do pozyskiwania kapitału na korzystnych warunkach, a przede wszystkim zdolność do pozyskiwania gruntów w odpowiednich lokalizacjach, za odpowiednią cenę i w odpowiednim stadium przygotowania pod proces inwestycyjny. W wyniku działalności podmiotów konkurencyjnych w stosunku do Grupy Emitenta i realizacji przez nie dużej liczby projektów deweloperskich na obszarach, gdzie skoncentrowana jest działalność Grupy Emitenta, może powstać zwiększona podaż nieruchomości komercyjnych, co może mieć wpływ na ich wycenę i długość okresu potrzebnego do ich zbycia. Ponadto zwiększona konkurencja może spowodować wzrost zapotrzebowania na materiały budowlane oraz usługi wykonawców i podwykonawców, co z kolei może powodować dla Grupy Emitenta wyższe koszty realizacji projektów deweloperskich, a w konsekwencji może wpłynąć na osiągane wyniki finansowe.

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka i prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

2.1.9 Ryzyko stopy procentowej

Grupa Emitenta finansuje projekty głównie środkami pochodzącymi z kredytów bankowych oraz z obligacji. Oprocentowanie kredytów bankowych i obligacji jest częściowo zmienne. Wzrost/spadek stóp procentowych wpływa na koszt pieniądza, a tym samym na wzrost/zmniejszenie kosztów finansowania projektów.

Ryzyko związane ze zmianami stóp procentowych dotyczy przede wszystkim długoterminowych zobowiązań finansowych. Grupa zarządza kosztami oprocentowania poprzez korzystanie z transakcji zabezpieczających typu IRS ograniczając zmienność realnej wysokości oprocentowania oraz dostosowując walutę kredytu do waluty generowanych przychodów. Oprocentowanie zadłużenia oparte jest o wskaźniki WIBOR dla kredytów złotowych oraz EURIBOR dla kredytów walutowych. Grupa Emitenta gromadzi i analizuje bieżące informacje z rynku na temat aktualnej i przyszłej ekspozycji na ryzyko zmiany stóp procentowych.

Zmiany rynkowych stóp procentowych mogą przekładać się w długim terminie również na wysokość stóp kapitalizacji przyjmowanych do wyceny nieruchomości komercyjnych posiadanych przez Grupę Emitenta, a tym samym na wycenę jego aktywów (wzrost stóp kapitalizacji powoduje spadek wartości aktywów).

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka i prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

2.1.10 Ryzyko związane z wyceną nieruchomości komercyjnych

Wycena nieruchomości jest z natury subiektywna i niepewna, ponieważ dokonywana jest na podstawie założeń, które mogą okazać się nieprawidłowe. Nie ma pewności, że wyceny obecnych i przyszłych nieruchomości Grupy będą odzwierciedlały faktyczne ceny ich sprzedaży (nawet jeżeli sprzedaż nastąpi wkrótce po dacie stosownej wyceny) ani że zostanie osiągnięty szacowany zysk i zrealizowany zostanie zakładany roczny przychód z wynajmu nieruchomości. Grupa co roku dokonuje aktualizacji wyceny nieruchomości według ich wartości godziwej. Prognozy dotyczące wyceny mogą okazać się nieprawidłowe z powodu ograniczonej ilości oraz jakości publicznie dostępnych danych i badań dotyczących Polski w porównaniu z rynkami rozwiniętymi. Dodatkowym czynnikiem wpływającym na wycenę, w szczególności projektów planowanych, są koszty budowy, szacowane przez Grupę i określane na podstawie aktualnych cen oraz prognozowanych kosztów budowy w przyszłości. Faktyczne koszty mogą okazać się odmienne.

Ponadto spadek wartości nieruchomości stanowiących aktywa Grupy może zarówno negatywnie wpłynąć na współczynnik wartości kredytu do wartości nieruchomości (tzw. loan-to-value ratio – LTV), pogarszając zdolność Grupy do pozyskania i obsługi jej finansowania bankowego, jak również spowodować konieczność ustanowienia dodatkowych zabezpieczeń. Każde z tych zdarzeń może wywrzeć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a tym samym na zdolność Emitenta do wypełnienia na rzecz Inwestorów zobowiązań z tytułu Obligacji.

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka i prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

2.1.11 Ryzyko związane z epidemią, w tym koronawirusa COVID-19

Wybuch epidemii koronawirusa COVID-19 w pierwszym kwartale 2020 r. doprowadził do bardzo silnego spowolnienia gospodarczego i stawiał pod znakiem zapytania przyszłość większości branż gospodarczych w Polsce. Pandemia mocno wpłynęła na sytuację na rynku powierzchni komercyjnych: na rynek biurowy wpłynęła negatywnie obniżając popyt na powierzchnie biurowe, na rynek obiektów handlowych wpłynęła negatywnie poprzez czasowe zamknięcie wybranych formatów i wakacje czynszowe dla najemców, natomiast pozytywnie wpłynęła na popyt na powierzchnie magazynowe (rozwój sektora e-commerce i logistycznego).

Emitent nie może wykluczyć, że ewentualne wystąpienie sytuacji epidemicznej w Polsce z towarzyszącym jej wzrostem zakażeń może doprowadzić do ponownych zdarzeń rynkowych, które miały miejsce w latach 2020-2021.

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka jako średnie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

2.1.12 Ryzyko braku odpowiedniego banku ziemi

Sukces Grupy Emitenta, a także wyniki finansowe przez nią osiągane zależą w znaczącym stopniu od zdolności i sprawności pozyskiwania atrakcyjnych nieruchomości w konkurencyjnych cenach, ich właściwego zabezpieczenia i zagospodarowania terenu robót, a następnie komercjalizacji w odpowiednim terminie i za odpowiednią cenę. Pozyskiwanie gruntów pod inwestycje jest procesem czasochłonnym i trudnym. Grupa Emitenta może napotkać konkurencję ze strony innych deweloperów, w szczególności na etapie identyfikacji i pozyskiwania gruntów. Nie można również wykluczyć, że grunty pozyskane przez Grupę Emitenta pomimo prawidłowej oceny z formalno-prawnego punktu widzenia okażą się niemożliwe do zagospodarowania z uwagi na konieczność budowy kosztownej infrastruktury, ochrony środowiska czy protesty społeczne, a w końcu decyzje niezależne od Grupy Emitenta podejmowane przez organy samorządowe wydające decyzje w sprawie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz w sprawie pozwolenia na budowę.

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka jako średnie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

2.1.13 Ryzyko związane ze wzrostem kosztów utrzymania nieruchomości

Część umów najmu Grupy nie przewiduje przenoszenia na najemców, w całości lub w części, niektórych kosztów eksploatacyjnych związanych z nieruchomościami, takich jak np. obciążenia publicznoprawne (podatek od nieruchomości, opłata za użytkowanie wieczyste) lub koszty ubezpieczenia. Takie koszty są w związku z tym ponoszone przez Grupę. Warunki rynkowe i wymogi w zakresie stawek czynszowych mogą ograniczać zdolność Grupy do przeniesienia takich kosztów w całości lub w części na najemców. Koszty utrzymania nieruchomości mogą wzrosnąć ze względu na wiele czynników, w tym np. ze względu na inflację. Występują przypadki, w których umowy najmu przewidują ograniczenie maksymalnej górnej wysokości kosztów związanych z opłatami eksploatacyjnymi, do pokrycia których zobowiązany jest najemca. W takich przypadkach, w razie wzrostu opłat eksploatacyjnych, Grupa może nie mieć możliwości przerzucenia tych kosztów na najemców. Znaczny wzrost kosztów utrzymania nieruchomości, których nie można skompensować poprzez podniesienie odpowiednich opłat eksploatacyjnych ponoszonych przez najemców, może wywrzeć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a tym samym na zdolność Emitenta do wypełnienia na rzecz Inwestorów zobowiązań z tytułu Obligacji.

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka jako niskie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

2.1.14 Ryzyko związane z koncentracją działalności deweloperskiej na terenie województwa śląskiego

Większość działających oraz planowanych obiektów komercyjnych (handlowych, biurowych oraz magazynowych) Emitenta znajduje się w województwie śląskim. W związku z tym, w krótkim i średnim horyzoncie czasowym, przychody i zyski generowane z tej działalności będą uzależnione od sytuacji rynkowej w województwie śląskim. Ewentualne pogorszenie koniunktury na tym rynku może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Emitenta.

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka jako niskie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

2.1.15 Ryzyko związane z ochroną środowiska

Realizacja projektów deweloperskich wymaga uzyskiwania szeregu zgód i zezwoleń z zakresu ochrony środowiska, gospodarki odpadami i pozwoleń wodno-prawnych oraz ponoszenia opłat za korzystanie ze środowiska. Obowiązujące przepisy w poważny sposób ograniczają swobodę prowadzenia przedsięwzięć deweloperskich, przede wszystkim w zakresie kosztów za korzystanie ze środowiska. Opłaty administracyjne, kary pieniężne z tytułu zanieczyszczeń i korzystania z przekształconego środowiska powodują, że istnieje ryzyko podwyższenia kosztów działalności i ryzyko odszkodowań w przypadku poważnych zdarzeń środowiskowych. Powyższe może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Emitenta.

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka i prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

2.2 Czynniki ryzyka związane z Obligacjami

2.2.1 Ryzyko opóźnienia, niewykonania w całości lub części zobowiązań z Obligacji

Obligacje nie stanowią lokaty bankowej i nie są objęte żadnym systemem gwarantowania depozytów, co wiąże się z ryzykiem utraty całości lub części zainwestowanych środków. Spełnienie świadczeń przez Emitenta z Obligacji polega zwłaszcza na wykupie Obligacji poprzez zapłatę wartości nominalnej Obligacji oraz na zapłacie odsetek. Świadczenia te mogą nie zostać wykonane albo ich wykonanie może ulec opóźnieniu, jeżeli na skutek pogorszenia sytuacji finansowej, Spółka nie będzie dysponować odpowiednimi środkami pieniężnymi w terminie wymagalności tych świadczeń. Zdolność Emitenta do obsługi zobowiązań z tytułu Obligacji może ulec pogorszeniu w przypadku nadmiernego zwiększenia poziomu jego zadłużenia lub istotnego pogorszenia wyników finansowych Spółki. Skutkiem niedokonania wykupu Obligacji w terminie może być postawienie w stan wymagalności innych zobowiązań Emitenta, których niewykonanie może doprowadzić do upadłości lub restrukturyzacji Spółki, co w konsekwencji dla Inwestora oznacza ryzyko utraty całości lub części środków zainwestowanych w Obligacje.

Odsetki mogą także nie zostać wypłacone na skutek zajęcia środków pieniężnych Emitenta w egzekucji prowadzonej przeciwko Emitentowi lub z powodu problemów technicznych w ich wypłacie. Dodatkowo Warunki Emisji Obligacji zawierają szereg klauzul, których naruszenie daje prawo Obligatariuszowi (po spełnieniu określonych działań i wypełnieniu odpowiedniej procedury) do żądania Wcześniejszego Wykupu Obligacji przez Emitenta. W szczególności istnieje ryzyko, że w przypadku zażądania Wcześniejszego Wykupu Obligacji, Emitent nie będzie posiadał wystarczających środków na realizację takiego żądania Wcześniejszego Wykupu Obligacji.

W przypadku upadłości lub restrukturyzacji Emitenta Obligatariusz może nie odzyskać całości lub części środków zainwestowanych w Obligacje. Emitent może stać się niewypłacalny, jeżeli utraci zdolność do wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań pieniężnych albo gdy jego zobowiązania pieniężne, będą przekraczać wartość jego majątku. W sytuacji niewypłacalności może zostać ogłoszona upadłość Emitenta. W takiej sytuacji spłata jego zobowiązań, a w tym zobowiązań z Obligacji będzie podlegała regulacjom Prawa Upadłościowego. Przepisy te uniemożliwiają lub utrudniają realizację przez Obligatariuszy uprawnienia do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji. Skutkiem ogłoszenia upadłości Emitenta będzie natychmiastowa wymagalność jego zobowiązań, w tym zobowiązań z Obligacji. Wierzyciele będą zaspokajani na zasadach i w kolejności wskazanej w przepisach Prawa Upadłościowego. Zgodnie z tymi przepisami, wierzytelności z Obligacji mogą nie być spłacane w pierwszej kolejności.

Pomimo niewypłacalności Emitenta, wniosek o ogłoszenie upadłości może zostać oddalony lub postępowanie upadłościowe może zostać umorzone z braku majątku Emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania. W razie niewypłacalności lub zagrożenia niewypłacalnością Emitenta jego zobowiązania, w tym zobowiązania z Obligacji, mogą również podlegać restrukturyzacji, w trybie przepisów Prawa Restrukturyzacyjnego.

W razie wszczęcia postępowania upadłościowego lub postępowania restrukturyzacyjnego prowadzenie egzekucji wobec Emitenta w celu zaspokojenia wierzytelności z Obligacji może nie być możliwe lub może być ograniczone zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Inwestorzy podejmując decyzje inwestycyjne powinni być w szczególności świadomi konieczności zachowania odpowiedniej dywersyfikacji inwestycji i wysokiego ryzyka występującego w przypadku zainwestowania wszystkich środków w obligacje jednego podmiotu.

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka jako wysoką, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

2.2.2 Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji

Stosownie do postanowień Warunków Emisji Obligacji, Emitent będzie uprawniony do Wcześniejszego Wykupu całości lub części Obligacji bez wypłaty dodatkowej premii. W takim wypadku, Obligacje będą podlegać wykupowi przed Dniem Wykupu wskazanym w Warunkach Emisji Obligacji, a Inwestor nie będzie mógł uzyskiwać przychodów z Odsetek w założonym przez Inwestora horyzoncie inwestycyjnym.

Można się spodziewać, że Spółka skorzysta z prawa do Wcześniejszego Wykupu Obligacji w sytuacji, gdy jej potencjalne koszty finansowania będą niższe niż oprocentowanie Obligacji. W danym okresie Inwestorzy mogą nie mieć możliwości zainwestowania środków uzyskanych z Wcześniejszego Wykupu Obligacji w sposób, który zapewniłby im stopę zwrotu w takiej wysokości jak stopa zwrotu od Obligacji będących przedmiotem Wcześniejszego Wykupu.

Po wprowadzeniu Obligacji do obrotu w ASO, skorzystanie przez Emitenta z prawa Wcześniejszego Wykupu Obligacji, zgodnie z §139 ust. 3 Szczegółowych Zasad Działania KDPW, wymaga złożenia przez Emitenta wniosku do ASO o zawieszenie obrotu Obligacjami począwszy od drugiego Dnia Roboczego przed dniem, według stanu na który ustala się stany na Rachunkach Papierów Wartościowych i Rachunkach Zbiorczych, w celu ustalenia liczby papierów wartościowych będących przedmiotem wcześniejszego, obligatoryjnego wykupu w danym terminie wykupu z poszczególnych Rachunków Papierów Wartościowych i Rachunków Zbiorczych, w związku z czym należy liczyć się z czasowym ograniczeniem obrotu Obligacjami na rynku wtórnym.

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

2.2.3 Ryzyko związane z funkcjonowaniem Zgromadzenia Obligatariuszy

Emitent ustanowił dla Obligacji Zgromadzenie Obligatariuszy, które będzie funkcjonowało zgodnie z Regulaminem Zgromadzenia Obligatariuszy. Z uwagi na fakt, że Zgromadzenie Obligatariuszy stanowi reprezentację ogółu Obligatariuszy istnieje ryzyko, że poszczególny Obligatariusz nie będzie mógł samodzielnie – bez współdziałania z innymi Obligatariuszami – zmienić postanowień Warunków Emisji w porozumieniu z Emitentem, co może stać w sprzeczności z indywidualnym interesem Obligatariusza. Ponadto, istnieje także ryzyko, że uchwały podjęte przez Zgromadzenie Obligatariuszy w zakresie zmiany Warunków Emisji będą sprzeczne z indywidualnym interesem Obligatariusza.

Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka oraz prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

2.2.4 Ryzyko związane z wartością zabezpieczenia Obligacji

Ustanawiając Hipotekę jako zabezpieczenie wierzytelności wynikających z Obligacji Emitent jest obowiązany poddać Przedmiot Hipoteki wycenie przez podmiot, który posiada doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność. Wartość takiej wyceny może być zmienna w czasie i na jej wysokość mogą wpłynąć różne czynniki, w tym czynniki makro i mikroekonomiczne, reputacja Emitenta, a także wszczęcie określonych postępowań (w tym administracyjnych) lub możliwość ich wzruszenia lub wznowienia.

Zabezpieczeniem roszczeń Obligatariuszy wynikających z Obligacji zgodnie z Warunkami Emisji będzie Hipoteka ustanowiona na rzecz Administratora Hipoteki, który wykonuje prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rzecz Obligatariuszy z Hipoteki, do łącznej kwoty wskazanej w Warunkach Emisji i niniejszym Dokumencie Informacyjnym. Dochodzenie wierzytelności z Hipoteki przez Administratora Hipoteki może spowodować, że uzyskana w ramach postępowań sądowych, egzekucyjnych lub innych wartość środków pieniężnych będzie niewystarczająca do zaspokojenia wierzytelności z Obligacji. Sytuacja taka może mieć miejsce w szczególności z uwagi na przyjęcie innej metodologii wyceny w postępowaniach prowadzonych w celu zaspokojenia wierzytelności z Obligacji oraz z uwagi na warunki licytacji Przedmiotu Hipoteki w ramach takich postępowań.

Wobec powyższego wartość Przedmiotu Hipoteki może ulec zmianie, a przedstawiona w Warunkach Emisji wycena Przedmiotu Hipoteki nie daje gwarancji osiągnięcia w przyszłości wpływów ze sprzedaży Przedmiotu Hipoteki na poziomie zbliżonym do przedstawionego w tej wycenie.

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

2.2.5 Ryzyko zmienności kursu rynkowego i płynności

Po wprowadzeniu Obligacji do ASO, obrót obligacjami notowanymi w ASO wiąże się z ryzykiem zmienności kursu. W wyniku zmiany sytuacji finansowej Grupy oraz oczekiwanej premii za ryzyko, rynkowa wycena Obligacji może ulegać wahaniom. Ponadto na poziom kursu rynkowego wpływ może mieć relacja podaży i popytu na Obligacje. W okresie do Dnia Wykupu Obligacji ich wycena może różnić się od ceny emisyjnej.

W związku z wprowadzeniem Obligacji do obrotu w ASO, istnieje ryzyko, że obrót Obligacjami będzie ograniczony z uwagi na brak zleceń kupna/sprzedaży ze strony inwestorów. W wyniku zmian sytuacji finansowej Grupy oraz ogólnej sytuacji na rynkach finansowych wahaniom może ulegać płynność Obligacji.

W związku z powyższym nie jest możliwe na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego zapewnienie, że Obligacje będą mogły zostać sprzedane przez Obligatariusza w dowolnym czasie i po oczekiwanej cenie.

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka i prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

2.2.6 Ryzyko wpływu zmiany kursu PLN/EUR na udział posiadaczy Obligacji w sumie uzyskanej z egzekucji z zabezpieczenia

W przypadku konieczności zaspokajania roszczeń Obligatariuszy w drodze egzekucji z Przedmiotu Hipoteki, gdy uzyskana w ten sposób kwota będzie niższa aniżeli suma wymagalnych wierzytelności Obligatariuszy, nastąpi podział tej kwoty pomiędzy Obligatariuszy. Administrator Hipoteki będzie w takiej sytuacji zobowiązany do dokonania podziału środków uzyskanych w wyniku egzekucji na zasadach przewidzianych w przepisach prawa, zgodnie z kolejnością zaspokajania wskazanymi w Warunkach emisji.

Mając na uwadze, że w ramach Programu dot. Obligacji serii N oraz serii O Emitent wyemitował obligacje nominowane w EUR, zmiana kursu waluty PLN względem waluty EUR może mieć wpływ na ustalenie wysokości wypłacanej obligatariuszom kwoty świadczeń. Uzyskane przez Administratora Hipoteki świadczenia mogą wymagać przeliczenia po określonym kursie zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Zważywszy na powyższe, wartość świadczeń z Obligacji należnych Obligatariuszom może ulegać zmianom w czasie, a poziom kursu waluty po którym zostaną wypłacone i może skutkować poniesieniem straty przez Obligatariusza.

Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako średnią, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

2.2.7 Ryzyko stopy procentowej i ryzyko związane ze sposobem obliczania stopy bazowej Obligacji

Obligacje są oprocentowane według zmiennej stopy procentowej, a stopą bazową stanowiącą podstawę do wyznaczenia oprocentowania Obligacji serii H jest wskaźnik referencyjny WIBOR (Warsaw Interbank Offer Rate), zaś dla Obligacji serii N oraz serii O jest wskaźnik referencyjny EURIBOR (Euro Interbank Offer Rate).

Rozporządzenie o Wskaźnikach Referencyjnych może mieć istotny wpływ na instrumenty finansowe o zmiennej stopie procentowej, dla których stopa procentowa jest ustalana poprzez odniesienie do wskaźników referencyjnych takich jak kluczowy wskaźnik referencyjny WIBOR czy EURIBOR, w szczególności, jeśli metodologia obliczania tego wskaźnika lub inne zasady dotyczące opracowywania takiego wskaźnika referencyjnego ulegną zmianie albo wskaźnik referencyjny przestanie być publikowany. Warunki Emisji zawierają postanowienia regulujące sposób ustalenia stopy bazowej Obligacji w przypadku zaprzestania opracowywania i publikowania przyjętego wskaźnika referencyjnego.

Zmiana wskaźnika referencyjnego stanowiącego stopę bazową Obligacji może wpłynąć na obniżenie lub wzrost poziomu oprocentowania Obligacji. W przypadku obniżenia stopy bazowej Obligacji, sytuacja ta będzie miała istotne znaczenie dla Inwestora z uwagi na obniżenie rentowności Obligacji, a co za tym idzie nieosiągnięcie przez Inwestora zakładanych zysków z Obligacji. Natomiast obniżenie stopy bazowej Obligacji dla Emitenta oznacza niższe koszty finansowania dłużnego pozyskiwanego w drodze emisji Obligacji. W odwrotnej sytuacji, gdy nowy wskaźnik referencyjny zastępujący WIBOR będzie wyższy niż sam WIBOR, dla Inwestora oznaczać będzie to większą rentowność Obligacji, a dla Emitenta wyższe koszty finansowania dłużnego.

Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako niską, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako wysokie.

2.2.8 Ryzyko uznania ustanowienia Hipoteki za bezskuteczne

Zgodnie z art. 127 i nast. Prawa Upadłościowego istnieje ryzyko związane z możliwością uznania za bezskuteczne czynności Emitenta lub podmiotów ustanawiających Hipoteki. Ustanowienia zabezpieczenia (w tym ustanowienia Hipoteki) dokonane przez upadłego może zostać uznane za bezskuteczne w stosunku do masy upadłości w terminach określonych przez przepisy Prawa Upadłościowego.

Istnieje wówczas ryzyko, że Obligatariusze nie będą mogli zaspokoić swoich roszczeń z Przedmiotu Hipoteki. Bezskuteczność ustanowionych zabezpieczeń może zostać stwierdzona również w ramach innych postępowań niż przewidziane przez Prawo Upadłościowe.

Przed podjęciem decyzji inwestycyjnej w Obligacje, Inwestorzy powinni być również świadomi, że przedmiot hipoteki, w przypadku upadłości Emitenta nie będzie wchodzić do masy upadłości Emitenta zgodnie z art. 62-63 Prawa Upadłościowego, gdyż jest to składnik majątku podmiotu trzeciego, i nie będą miały zastosowania przepisy art. 483 i następne Prawa upadłościowego.

Powyższe nie wyklucza jednak, aby Obligatariusze działający jako wierzyciele hipoteczni na podstawie ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece mogli dochodzić swoich praw z Obligacji poprzez zaspokojenie z Przedmiotu Hipoteki w drodze egzekucji na zasadach ogólnych.

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

2.2.9 Ryzyko związane z Administratorem Hipoteki

Otrzymanie przez Obligatariusza środków z egzekucji z przedmiotu zabezpieczenia uzależnione jest od podjęcia określonych działań przez Administratora Hipoteki. W efekcie Obligatariusz może być narażony na ryzyko związane z: niepodejmowaniem działań przez Administratora Hipoteki, nienależytym działaniem Administratora Hipoteki, czasowym brakiem Administratora Hipoteki w związku z jego zmianą, likwidacją lub upadłością. Istnieje ryzyko, że Administrator Hipoteki nie podejmie działań w celu dochodzenia wierzytelności z Obligacji, jeśli nie będzie posiadał wystarczających środków na pokrycie kosztów i wydatków z tym związanych. W takim przypadku działania Administratora Hipoteki mogą wymagać zapewnienia środków przez Obligatariuszy.

Administrator Hipoteki spełnia warunki, o których mowa w art. 31 ust. 4 w zw. z art. 80 ust. 2 Ustawy o obligacjach.

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

2.3 Czynniki ryzyka związane z wprowadzeniem Obligacji do ASO Catalyst

2.3.1 Ryzyko zmienności kursu rynkowego i płynności po wprowadzeniu Obligacji do ASO Catalyst

Z obrotem Obligacjami po wprowadzeniu ich do ASO Catalyst, wiąże się ryzyko zmienności kursu Obligacji. Kurs w alternatywnym systemie obrotu kształtuje się pod wpływem relacji podaży i popytu, która jest wypadkową wielu czynników i skutkiem trudno przewidywalnych reakcji inwestorów. W przypadku znacznego wahania kursów, posiadacze Obligacji mogą być narażeni na ryzyko niezrealizowania zaplanowanego zysku, notowania Obligacji Emitenta mogą znacznie odbiegać od ceny emisyjnej Obligacji. Zmienność kursu rynkowego Obligacji może wynikać m.in. z okresowych zmian w wynikach działalności Emitenta, rozmiaru i płynności rynku obligacji, sytuacji na GPW, sytuacji na giełdach światowych oraz zmian czynników makroekonomicznych i politycznych. Dodatkowo, istnieje ryzyko niskiej płynności Obligacji w ASO Catalyst, co może utrudnić lub wręcz uniemożliwić sprzedaż Obligacji po żądanej przez posiadacza Obligacji cenie.

Wobec tego, w przypadku nieakceptowania ryzyka braku możliwości szybkiej sprzedaży Obligacji po akceptowalnej cenie, inwestorzy nie powinni nabywać Obligacji. Ceny Obligacji na rynku wtórnym mogą ulegać znaczącym i nieoczekiwanym zmianom.

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

2.3.2 Ryzyko wstrzymania rozpoczęcia obrotu Obligacjami w alternatywnym systemie obrotu

Zgodnie z art. 78 ust. 2 Ustawy o Obrocie, w przypadku, gdy wymaga tego bezpieczeństwo obrotu w alternatywnym systemie obrotu lub jest zagrożony interes inwestorów, GPW, na żądanie KNF, ma obowiązek wstrzymać rozpoczęcie obrotu instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż 10 dni.

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

2.3.3 Ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami w alternatywnym systemie obrotu

Zgodnie z. z art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie, w przypadku, gdy obrót określonymi instrumentami finansowymi jest dokonywany w okolicznościach wskazujących na możliwość zagrożenia prawidłowego funkcjonowania alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w alternatywnym systemie obrotu, lub naruszenia interesów inwestorów, KNF może zażądać od GPW zawieszenia obrotu tymi instrumentami finansowymi.

Zgodnie z art. 78 ust. 3a Ustawy o Obrocie, w żądaniu, o którym mowa w art. 78 ust. 3, powołanej wcześniej ustawy, KNF może wskazać termin, do którego zawieszenie obrotu obowiązuje. Termin ten może ulec przedłużeniu, jeżeli zachodzą uzasadnione obawy, że w dniu jego upływu będą zachodziły przesłanki, o którym mowa w art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie.

Zgodnie z art. 78 ust. 3b Ustawy o Obrocie, KNF uchyla decyzję zawierającą żądanie, o którym mowa w art. 78 ust. 3 powołanej wcześniej ustawy, w przypadku gdy po jej wydaniu stwierdza, że nie zachodzą przesłanki zagrożenia prawidłowego funkcjonowania alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w tym alternatywnym systemie obrotu, lub naruszenia interesów inwestorów.

Zgodnie z § 11 ust. 1 Regulaminu ASO, GPW może zawiesić obrót instrumentami finansowymi:

a. na wniosek Emitenta;
b. jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwo obrotu lub interes jego uczestników;
c. jeżeli emitent narusza przepisy obowiązujące w alternatywnym systemie.

Zgodnie z § 11 ust. 1 a) Regulaminu ASO, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu, zawieszając obrót instrumentami dłużnymi może określić termin, do którego zawieszenie obrotu obowiązuje. Termin ten może ulec przedłużeniu, odpowiednio, na wniosek emitenta lub jeżeli w ocenie Organizatora Alternatywnego Systemu Obrotu zachodzą uzasadnione obawy, że w dniu upływu tego terminu będą zachodziły przesłanki, o których mowa w lit. b) lub c) powyżej.

Zgodnie z § 11 ust. 2 Regulaminu ASO, w przypadkach określonych przepisami prawa GPW zawiesza obrót instrumentami finansowymi na okres wynikający z tych przepisów lub określony w decyzji właściwego organu.

Dodatkowo, zgodnie z § 12 ust. 3 Regulaminu ASO, GPW przed podjęciem decyzji o wykluczeniu instrumentów dłużnych z obrotu oraz do czasu takiego wykluczenia może zawiesić obrót tymi instrumentami dłużnymi.

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

2.3.4 Ryzyko wykluczenia Obligacji z obrotu w alternatywnym systemie obrotu

Zgodnie z art. 78 ust. 4 Ustawy o Obrocie, w przypadku, gdy obrót określonymi instrumentami finansowymi zagraża w sposób istotny prawidłowemu funkcjonowaniu alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwu obrotu dokonywanego w alternatywnym systemie obrotu, lub powodowałby naruszenie interesów inwestorów, GPW, na żądanie KNF, ma obowiązek wykluczyć te instrumenty finansowe z obrotu w alternatywnym systemie obrotu.

GPW, zgodnie z § 12 ust.1 Regulaminu ASO, może wykluczyć instrumenty finansowe z obrotu:

a. na wniosek emitenta, z zastrzeżeniem możliwości uzależnienia decyzji w tym zakresie od spełnienia przez emitenta dodatkowych warunków;
b. jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwo obrotu lub interes jego uczestników;
c. jeżeli emitent uporczywie narusza przepisy obowiązujące w ASO;
d. wskutek otwarcia likwidacji emitenta;

e. wskutek podjęcia decyzji o połączeniu emitenta z innym podmiotem, jego podziale lub przekształceniu, przy czym wykluczenie instrumentów finansowych z obrotu może nastąpić odpowiednio nie wcześniej niż z dniem połączenia, dniem podziału (wydzielenia) albo z dniem przekształcenia.

Ponadto GPW wyklucza instrumenty finansowe z obrotu:

a. w przypadkach określonych przepisami prawa;
b. jeżeli zbywalność tych instrumentów stała się ograniczona;
c. w przypadku zniesienia dematerializacji tych instrumentów;
d. w przypadku uprawomocnienia się postanowienia o ogłoszeniu upadłości emitenta dłużnych instrumentów finansowych albo postanowienia o oddaleniu przez sąd wniosku o ogłoszenie upadłości ze względu na to, że majątek emitenta dłużnych instrumentów finansowych nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania albo postanowienia o umorzeniu przez sąd postępowania upadłościowego ze względu na to, że majątek emitenta dłużnych instrumentów finansowych nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania – z zastrzeżeniem, że wykluczenie to dotyczy dłużnych instrumentów finansowych tego emitenta.

Przed podjęciem decyzji o wykluczeniu instrumentów finansowych z obrotu, oraz do czasu takiego wykluczenia, GPW może zawiesić obrót tymi instrumentami finansowymi.

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

2.3.5 Ryzyko związane z możliwością nałożenia na Emitenta przez GPW kar regulaminowych

Jeżeli Emitent nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu lub nie wykonuje lub nienależycie wykonuje obowiązki określone w rozdziale V Regulaminu ASO organizowanego przez GPW, GPW może m.in. w zależności od stopnia i zakresu powstałego naruszenia lub uchybienia lub uchybienia upomnieć emitenta lub nałożyć na emitenta karę pieniężną w wysokości do 50 000 zł.

Podejmując decyzję o nałożeniu kary upomnienia lub kary pieniężnej można wyznaczyć Emitentowi termin na zaniechanie dotychczasowych naruszeń lub podjęcie działań mających na celu zapobieżenie takim naruszeniom w przyszłości, w szczególności można zobowiązać Emitenta do opublikowania określonych dokumentów lub informacji w trybie i na warunkach obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu. W przypadku gdy emitent nie wykonuje nałożonej na niego kary lub pomimo jej nałożenia nadal nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w ASO, bądź nie wykonuje lub nienależycie wykonuje obowiązki określone w rozdziale V Regulaminu ASO organizowanego przez GPW, lub też nie wykonuje obowiązków nałożonych na niego na podstawie zdania poprzedniego, GPW może nałożyć na emitenta karę pieniężną, przy czym kara ta łącznie z karą pieniężną nałożoną pierwotnie nie może przekraczać 50 000 zł.

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

2.3.6 Ryzyko związane z karami administracyjnymi nakładanymi przez KNF

W dniu 3 lipca 2016 r. weszło w życie Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie nadużyć na rynku, w związku z którym zakres obowiązków informacyjnych emitentów, których instrumenty finansowe zostały wprowadzone bądź dopuszczone do obrotu na rynku regulowanym bądź w alternatywnym systemie obrotu Catalyst, został rozszerzony.

Istnieje ryzyko, iż w przypadku niedostosowania się Emitenta do aktualnych standardów w zakresie raportowania, mogą zostać na niego nałożone sankcje finansowe i administracyjne, które na mocy wskazanego rozporządzenia zostały dodatkowo istotnie zaostrzone. W szczególności, zgodnie z art.. 96 ust. 1i Ustawy o Ofercie w przypadku jeżeli Emitent nie wykonuje lub nienależycie wykonuje obowiązki, o których mowa w art. 17 ust. 1 i 4-8 Rozporządzenia 596/2014 KNF może wydać decyzję o wykluczeniu papierów wartościowych z obrotu na rynku regulowanym, a w przypadku gdy papiery wartościowe Emitenta są wprowadzone do obrotu w alternatywnym systemie obrotu - decyzję o wykluczeniu tych papierów wartościowych z obrotu w tym systemie, albo nałożyć karę pieniężną do wysokości 10 364 000 zł lub kwoty stanowiącej równowartość 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 10 364 000 zł, albo zastosować obie sankcje łącznie. Ponadto, zgodnie z art. 176 Ustawy o Obrocie w przypadku,

gdy Emitent nie wykonuje lub wykonuje nienależycie obowiązki, o których mowa w art. 18 ust. 1 - 6 Rozporządzenia 596/2014 (dotyczące listy osób mających dostęp do informacji poufnych), KNF może, w drodze decyzji, (i) nałożyć karę do wysokości 4.145.600 zł lub do kwoty stanowiącej 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 4.145.600 zł, (w przypadku gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez emitenta w wyniku naruszenia, o którym mowa w niniejszym punkcie, zamiast kary, KNF może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty), (ii) nałożyć na osobę, która w tym okresie pełniła funkcję członka zarządu Emitenta karę pieniężną do wysokości 2.072.800 zł.

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

Wyżej wskazane ryzyka nie stanowią zamkniętego katalogu ryzyk, a jedynie wskazanie najistotniejszych ryzyk w ocenie Emitenta. Nie jest wykluczone wystąpienie innych ryzyk, typowych dla instrumentu finansowego jakim są obligacje korporacyjne oraz dla emitentów prowadzących działalność w branży nieruchomości.

3. OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W DOKUMENCIE INFORMACYJNYM

3.1. Oświadczenie Emitenta

Działając w imieniu Emitenta, niniejszym oświadczamy, że według naszej najlepszej wiedzy i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w niniejszym Dokumencie Informacyjnym są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz, że w niniejszym Dokumencie Informacyjnym nie pominięto żadnych faktów, które mogłyby wpływać na jego znaczenie i wycenę instrumentów finansowych wprowadzanych do obrotu, a także że w niniejszy Dokument Informacyjny opisuje rzetelnie czynniki ryzyka związane z udziałem w obrocie tymi instrumentami finansowymi.

W imieniu **DL Invest Group PM S.A.**

Podpisuję z Cencert

Podpisany elektronicznie przez Wirginia Leszczyńska 24.01.2025 15:54:50 +01'00'

Wirginia Leszczyńska
Prezes Zarządu

Podpisuję z Cencert

Podpisany elektronicznie przez Tomasz Brodzki 24.01.2025 15:55:47 +01'00'

Tomasz Brodzki
Wiceprezes Zarządu ds. realizacji inwestycji

3.2. Oświadczenie Autoryzowanego Doradcy

Niniejszym oświadczamy w imieniu Autoryzowanego Doradcy Michael / Ström Dom Maklerski S.A., iż Dokument Informacyjny dla obligacji serii H, serii N i serii O spółki DL INVEST GROUP PM S.A. został sporządzony zgodnie z wymogami określonymi w Załączniku Nr 1 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu, uchwalonego Uchwałą Nr 147/2007 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 1 marca 2007 r. (z późn. zm.), oraz że według jego najlepszej wiedzy i zgodnie z dokumentami i informacjami przekazanymi mu przez emitenta, informacje zawarte w dokumencie informacyjnym są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz, że nie pominięto w nim żadnych faktów, które mogłyby wpływać na jego znaczenie i wycenę instrumentów finansowych wprowadzanych do obrotu, a także że opisuje on rzetelnie czynniki ryzyka związane z udziałem w obrocie tymi instrumentami.

W imieniu Autoryzowanego Doradcy

Piotr Marcin Jankowski

Elektronicznie podpisany przez Piotr Marcin Jankowski
Data: 2025.01.24 14:54:33 +01'00'

Leszek Traczyk

Digitally signed by Leszek Traczyk
Date: 2025.01.24 16:18:43 +01'00'

4. DANE O OBLIGACJACH WPROWADZANYCH DO ALTERNATYWNEGO SYSTEMU OBROTU

4.1. Szczegółowe określenie celu emisji oraz rodzajów, liczby oraz łącznej wartości instrumentów finansowych z wyszczególnieniem rodzajów uprzywilejowania, wszelkich ograniczeń co do przenoszenia praw z instrumentów finansowych oraz zabezpieczeń lub świadczeń dodatkowych

4.1.1. Cel emisji Obligacji

W przypadku:

- obligacji serii H po odliczeniu Kosztów emisji środki pozyskane przez Emitenta z Emisji zostały przeznaczone na rozwój Grupy Emitenta oraz współfinansowanie akwizycji nieruchomości nabytych przez spółki celowe z Grupy Emitenta oraz

- obligacji serii N oraz serii O po odliczeniu Kosztów emisji środki pozyskane przez Emitenta z Emisji zostały przeznaczone na rozwój Grupy Emitenta, w tym głównie na realizacje projektów budowlanych.

4.1.2. Rodzaj, liczba oraz łączna wartość nominalna Obligacji

Oznaczenie serii	H	N	O
Rodzaj obligacji	obligacje zwykłe na okaziciela		
Liczba obligacji	12.000	22.970	33.345
Wartość nominalna 1 obligacji	1.000,00 PLN	100,00 €	100,00 €

4.1.3. Rodzaje uprzywilejowania Obligacji

Obligacje objęte niniejszym Dokumentem Informacyjnym nie są uprzywilejowane.

4.1.4. Wielkość emisji Obligacji

W ramach emisji:

- serii H Emitent wyemitował 12.000 (dwanaście tysięcy) obligacji na okaziciela o wartości nominalnej 1.000 złotych i łącznej wartości nominalnej 12.000.000,00 (dwanaście milionów) złotych,
- serii N Emitent wyemitował 22.970 (dwadzieścia dwa tysiące dziewięćset siedemdziesiąt) obligacji na okaziciela o wartości nominalnej 100 euro i łącznej wartości nominalnej 2.297.000,00 (dwa miliony dwieście dziewięćdziesiąt siedem tysięcy) euro,
- serii O Emitent wyemitował 33.345 (trzydzieści trzy tysiące trzysta czterdzieści pięć) obligacji na okaziciela o wartości nominalnej 100 euro i łącznej wartości nominalnej 3.334.500,00 (trzy miliony trzysta trzydzieści cztery tysiące pięćset) euro.

4.1.5. Ograniczenia co do przenoszenia praw z Obligacji

4.1.5.1. Umowne ograniczenia w przenoszeniu praw z Obligacji

Nie występują ograniczenia umowne co do przenoszenia praw z Obligacji.

4.1.5.2. Ograniczenia wynikające z Ustawy o Obligacjach

Zbywalność Obligacji nie jest ograniczona. Obligacje mogą być zbywane bez ograniczeń, z zastrzeżeniem postanowień art. 8 ust. 4 - 8 Ustawy o Obligacjach. Do powstawania oraz przenoszenia praw z Obligacji stosuje się przepisy Ustawy o Obrocie. Przenoszenie praw z Obligacji będzie następować zgodnie z przepisami Ustawy o Obligacjach, Ustawy o Obrocie i Regulacjami KDPW.

4.2. Zabezpieczenie Obligacji

4.2.1. Zabezpieczenie obligacji serii H

Zabezpieczeniem obligacji serii H jest Hipoteka na Nieruchomości, która została ustanowiona o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia na rzecz Administratora Hipoteki do kwoty odpowiadającej 150 (sto pięćdziesiąt) % wartości nominalnej wstępnie alokowanych Obligacji („**Hipoteka**”), przy czym:

- Oświadczenie w formie aktu notarialnego o ustanowieniu Hipoteki na Nieruchomości zostało złożone przed Dniem Emisji. Oświadczenie, o którym mowa w zdaniu poprzednim zawiera wniosek o wpis w księdze wieczystej za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe, złożony zgodnie z art. 79 pkt. 8a i 92 ust. 4 ustawy prawo o notariacie (t.j.: Dz.U. z 2020 r. poz. 1192);
- Wraz z oświadczeniami o ustanowieniu Hipoteki, dłużnik hipoteczny złożył w formie aktu notarialnego oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu Postępowania Cywilnego do kwoty równej sumie Hipoteki, w celu zaspokojenia wierzytelności, które wynikają z Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta, przy czym Administrator Hipoteki będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do **31 grudnia 2026 r.**
- Hipoteka na Nieruchomości została wpisana do księgi wieczystej z najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia w terminie do dnia **30 września 2023 r.**
- Termin wskazany powyżej uznaje się za termin ustanowienia zabezpieczenia w rozumieniu art. 6 ust. 2 pkt 5) Ustawy o obligacjach.
- Wycena Nieruchomości została sporządzona przez rzeczoznawcę majątkowego, który został wybrany przez Emitenta, ponieważ posiada wymagane doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność przy jej sporządzaniu oraz spełnia wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach. Wyciąg z operatu szacunkowego stanowi **Załącznik nr 1** do Warunków Emisji. Na żądanie subskrybenta lub Administratora Hipoteki Emitent udostępni kompletną wycenę;
- Każdorazowa zmiana dłużnika hipotecznego wymaga złożenia oświadczenia o poddaniu się rygorowi egzekucji, o którym mowa w punkcie 11.2.2. Warunków Emisji.

Nieruchomość, o której mowa wyżej, oznacza nieruchomość położoną we Wrocławiu, powiecie m. Wrocław, województwie dolnośląskim, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze WR1K/00276429/8 obejmującą działkę o numerze ewidencyjnym nr 17/19. Użytkownikiem wieczystym Nieruchomości jest DL Invest Group XLVII sp. z o.o. (KRS: 0000905122).
Wartość Nieruchomości Wrocław zgodnie z operatem szacunkowy sporządzonym na 21 lipca 2022 r. wynosi 17.914.000 PLN.

4.2.2. Zabezpieczenie obligacji serii N oraz serii O

Na zasadach opisanych w Warunkach Emisji serii N oraz serii O zabezpieczenia opisane w pkt. 11 tych Warunków Emisji zabezpieczają wszystkie obligacje emitowane w ramach programu emisji (tj. Obligacji serii O oraz serii N), uruchomionego na podstawie uchwały Zarządu Emitenta z dnia 28 marca 2024 r. („**Program Emisji**”), na warunkach równorzędnych.

Zabezpieczeniem Obligacji serii N oraz serii O wyemitowanych w ramach Programu Emisji, są hipoteki, które zostały ustanowione z najwyższym pierwszeństwem (na pierwszym miejscu hipotecznym) na Nieruchomościach

na rzecz Administratora Hipoteki do kwoty 8.250.000 (osiem milionów dwieście pięćdziesiąt tysięcy) euro na cały Program Emisji („**Hipoteka**"), przy czym: Z uwagi na wyemitowanie i przydział w ramach Programu Emisji obligacji o łącznej wartości nominalnej powyżej równowartości kwoty 20.000.000 (dwadzieścia milionów) PLN wyrażonej w euro wg kursu z dnia podjęcia uchwały o ostatniej serii w ramach Programu Emisji, Hipoteka została ustanowiona na Nieruchomości 1 oraz Nieruchomości 2 opisanych w Warunkach Emisji Obligacji serii N oraz serii O oraz niżej.

Oświadczenie w formie aktu notarialnego o ustanowieniu Hipoteki wraz z roszczeniem o przeniesienie Hipoteki na opróżnione pierwsze miejsca hipoteczne w księdze wieczystej na Nieruchomościach zostało złożone przed Dniem Emisji Obligacji serii N oraz serii O i obejmowało zabezpieczenie obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji (równorzędnie). Oświadczenie, o którym mowa w zdaniu poprzednim zawiera wniosek o wpis w księgach wieczystych za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe, złożony zgodnie z art. 79 pkt. 8a i 92 ust. 4 ustawy prawo o notariacie (t.j.: Dz.U. z 2021 r. poz. 1799);

Wraz z oświadczeniami o ustanowieniu Hipoteki, dłużnicy hipoteczni złożyli w formie aktu notarialnego oświadczenia o poddaniu się egzekucji z Nieruchomości, w trybie art. 777 § 1 Kodeksu Postępowania Cywilnego, do kwoty równej sumie Hipoteki, w celu zaspokojenia wierzytelności, które wynikają z emitowanych w ramach Programu Emisji Obligacji serii N oraz serii O, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od obligacji wyemitowanych w ramach Programu Emisji, w tym Obligacji i należności z tytułu ich wykupu oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez obligatariuszy obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji, w tym Obligacji w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji, w tym Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji, w tym Obligacji przez Emitenta, przy czym Administrator Hipoteki będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do 31 grudnia 2028 r. Każdorazowa zmiana dłużnika hipotecznego wymaga złożenia oświadczenia o poddaniu się rygorowi egzekucji, o którym mowa w zdaniu powyżej z nabytej przez niego Nieruchomości w terminie nie dłuższym niż 5 (pięć) Dni Roboczych od dnia w którym nastąpiło nabycie danej Nieruchomości przez nowego dłużnika hipotecznego (na zasadach analogicznych jak określone powyżej).

Hipoteka zabezpieczająca Obligacje została wpisana do ksiąg wieczystych zgodnie z Warunkami Emisji z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia zarówno dla Nieruchomości 1 jak i dla Nieruchomości 2.

Terminy te uznaje się za terminy ustanowienia zabezpieczenia w rozumieniu art. 6 ust. 2 pkt 5) Ustawy o obligacjach.

Wyceny Nieruchomości zostały sporządzone przez rzeczoznawców majątkowych, którzy zostali wybrani przez Emitenta, ponieważ posiadają wymagane doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowują bezstronność i niezależność przy ich sporządzeniu oraz spełniają wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach. Wyciąg z operatów szacunkowych stanowią **Załącznik nr 1** do Warunków Emisji. Na żądanie osoby zainteresowanej Emitent udostępni kompletne wyceny.

Emitentowi przysługuje prawo złożenia wniosku o wykreślenie Hipoteki z ksiąg wieczystych prowadzonych dla poszczególnych nieruchomości, pod warunkiem, że:

- łączna wartość nominalna obligacji, przy czym dla obligacji emitowanych w EUR będzie to równowartość tej kwoty wg. średniego kursu NBP z dnia podjęcia uchwały o emisji ostatniej serii w ramach Programu Emisji, wyemitowanych i istniejących w ramach Programu Emisji na dzień złożenia wniosku o zwolnienie nie będzie wyższa niż suma Zdolności Zabezpieczeniowych nieruchomości mających stanowić przedmiot Hipoteki po zwolnieniu:

Oznaczenie Nieruchomości	Maksymalna wartość nominalna obligacji wyemitowanych i istniejących w ramach Programu Emisji jaka może zostać zabezpieczona na danej nieruchomości („**Zdolność Zabezpieczeniowa")**

Nieruchomość 1	20.000.000,00 PLN
Nieruchomość 2	4.000.000,00 PLN

- Emitent złoży Firmie Inwestycyjnej i Administratorowi Hipoteki oświadczenie stwierdzające, iż na dzień złożenia wniosku o wykreślenie Hipoteki do Administratora Hipoteki nie wystąpiło zdarzenie stanowiące Podstawę Wcześniejszego Wykupu, a jeśli wystąpiło to wówczas gdy stan faktyczny stanowiący zaistniałą Podstawę Wcześniejszego Wykupu przestał trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostały usunięte, tak jakby Podstawa Wcześniejszego Wykupu nigdy nie zaistniała.
- Firma Inwestycyjna dostarczy do Administratora Hipoteki oświadczenie potwierdzające spełnienie przesłanek, o których mowa w punktach 3.2.3.1 oraz 3.2.3.1.

W przypadku zachowania warunków wskazanych w pkt 11.3.6. dla serii N i 11.4.6 dla serii O Warunków Emisji, na żądanie Emitenta lub właściciela poszczególnej Nieruchomości, Administrator Hipoteki zobowiązany będzie złożyć oświadczenie, o którym mowa w art. 31 ust. 6 pkt 2 Ustawy o Obligacjach w terminie 5 dni roboczych.

Wszelkie działki ewidencyjne, które zostaną obciążone Hipoteką, a które zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania terenu lub ostateczną decyzją ZRiD lub inną ostateczną decyzją wywłaszczającą na cele publiczne są lub będą przeznaczone pod drogi publiczne, drogi wewnętrzne, ciągi piesze, zieleń publiczną, place miejskie i aleje piesze („**Przesłanki Zwolnienia"),** będą podlegać zwolnieniu spod obciążenia Hipoteką (poprzez bezciężarowe wyodrębnienie w części przeznaczonej na powyższe cele do osobnych ksiąg wieczystych), przy czym łączny procent powierzchni zwalnianych działek nie może przekraczać 3 % danej Nieruchomości, na co Obligatariusze z góry wyrażają zgodę, a Administrator Hipoteki będzie zobowiązany do potwierdzenia w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy udzielenia takiej zgody stosownym dokumentem, o ile okaże się to konieczne dla celów postępowań związanych z wyodrębnieniem tych działek do oddzielnych ksiąg wieczystych, z zastrzeżeniem dokonania następujących czynności:

Emitent złoży wniosek do Administratora Hipoteki oraz Firmy Inwestycyjnej, w którym wskaże nieruchomość, która ma być zwolniona spod obciążenia Hipoteką („**Nieruchomość Zwalniania"**) wraz z dokumentami potwierdzającymi spełnienie którejkolwiek z opisanych wyżej Przesłanek Zwolnienia („**Wniosek o Zwolnienie**");

w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od otrzymania powyższego wniosku od Emitenta, Administrator Hipoteki – w przypadku, gdy Nieruchomość Zwalniana spełnia którąkolwiek z opisanych wyżej Przesłanek Zwolnienia – złoży Emitentowi oświadczenie, w którym potwierdzi, iż nieruchomość objęta wnioskiem Emitenta spełnia którąkolwiek z opisanych wyżej Przesłanek Zwolnienia 1 („**Potwierdzenie od Administratora**");

Zmiana Warunków Emisji polegająca na tym, iż Nieruchomość Zwalniana przestaje stanowić przedmiot Hipoteki, będzie skuteczna z dniem, w którym Emitent, po uprzednim otrzymaniu Potwierdzenia od Administratora, opublikuje na Stronie Internetowej Emitenta:

- Wniosek o Zwolnienie;
- Potwierdzenie od Administratora
- tekst jednolity Warunków Emisji uwzględniający opisaną wyżej zmianę

Na powyższą zmianę Warunków Emisji Emitent i wszyscy Obligatariusze odgórnie wyrażają zgodę;

W terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od publikacji dokumentów na Stronie Internetowej Emitenta zgodnie z pkt 11.3.8.dla serii N oraz 11.4.8(iii) dla serii O Warunków Emisji, Administrator Hipoteki będzie zobowiązany przekazać Emitentowi odpowiednie pisemne oświadczenie z podpisem notarialnie poświadczonym, iż w związku z opisaną wyżej zmianą Warunków Emisji wyraża zgodę na zwolnienie spod obciążenia Hipoteką Nieruchomości Zwalnianej.

Przed rozpoczęciem emisji Obligacji została zawarta pomiędzy Emitentem i GWW umowa administrowania zabezpieczeniami, na mocy których Emitent ustanowił GWW administratorem Hipoteki, w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach oraz powierzył wykonywanie względem tej hipoteki praw i obowiązków wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy, a Administrator Zabezpieczeń wyraził zgodę na ustanowienie go administratorem hipoteki dla Hipoteki na Nieruchomości;

Kwoty otrzymane przez Administratora Zabezpieczeń w wyniku dochodzenia zaspokojenia z przedmiotu zabezpieczenia zostaną proporcjonalnie rozdzielone w przeliczeniu na łączną wartość nominalną pomiędzy obligacjami wyemitowanymi i istniejącymi w ramach Programu Emisji, przy czym dla obligacji emitowanych w EUR będzie to równowartość tej kwoty wg. średniego kursu NBP z dnia podjęcia uchwały o emisji ostatniej serii w ramach Programu Emisji.

Nieruchomość, o której mowa wyżej, oznacza łącznie Nieruchomość 1 i Nieruchomość 2 zgodnie z pkt 11 Warunków Emisji.

- „Nieruchomość 1" oznacza nieruchomość położoną w Psarach, powiecie będzińskim, województwie śląskim, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Będzinie, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KA1B/00046693/1 obejmującą działki o numerach ewidencyjnych 2556/2 i 2556/3. Właścicielem Nieruchomości 1 jest Psary-Invest IV sp. z o.o. (KRS: 0000346644).

  Wartość Nieruchomości 1 zgodnie z operatem szacunkowy sporządzonym na 31 grudnia 2023 r. wynosi 23 606 000 PLN.

- „Nieruchomość 2" nieruchomość niezabudowana położoną w Siewierzu, powiecie będzińskim, województwie śląskim, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Będzinie, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze:

  - CZ1Z/00048233/2 obejmującą działkę o numerze ewidencyjnym 7782/5.
  - CZ1Z/00050157/2 obejmującą działkę o numerze ewidencyjnym 7782/4.

  Właścicielem Nieruchomości 2 jest Dominik Leszczyński (PESEL 83062020591).

  Wartość Nieruchomości 2 zgodnie z operatem szacunkowy sporządzonym na 21 grudnia 2023 r. wynosi 10 200 000 PLN.

4.3. Informacje o wynikach subskrypcji lub sprzedaży Obligacji

Oznaczenie serii	**H**	**N**	**O**
Data rozpoczęcia i zakończenia subskrypcji Obligacji	18.08.2022 - 07.09.2022	02.04.2024-15.04.2024	21.05.2024-04.06.2024
Data przydziału Obligacji	14.09.2022	15.04.2024	11.06.2024
Liczba Obligacji objętych subskrypcją	12 000	22 970	33 345
Stopa redukcji	0%	0%	37,84%
Liczba Obligacji, które zostały przydzielone	12 000	22 970	33 345
Wartość nominalna Obligacji, które zostały przydzielone	12 000 000,00 zł	2 297 000,00 euro	3 334 500,00 euro
Cena emisyjna	1 000,00 zł	100 euro	100 euro
Wartość nominalna	1 000,00 zł	100 euro	100 euro
Liczba osób, które złożyły zapisy na Obligacje (zarówno inwestorzy indywidualni jak i inwestorzy instytucjonalni)	52	41	48
Liczba osób, którym przydzielono Obligacje(zarówno inwestorzy indywidualni jak i inwestorzy instytucjonalni)	52	41	48
Informacja czy osoby, którym przydzielono Obligacje w ramach przeprowadzonej subskrypcji nie są podmiotami powiązanymi z Emitentem w rozumieniu przepisów § 4	Emitent przydzielił 2 905 obligacji jednemu podmiotom powiązanemu z Emitentem w rozumieniu przepisów § 4 ust. 6 Regulaminu	Emitent nie przydzielił podmiotom powiązanym z Emitentem w rozumieniu przepisów § 4 ust. 6 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu	Emitent przydzielił 3 646 obligacji jednemu podmiotom powiązanym z Emitentem w rozumieniu przepisów § 4 ust. 6 Regulaminu

ust. 6 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu	Alternatywnego Systemu Obrotu		Alternatywnego Systemu Obrotu
Nazwy subemitentów	-	-	-
Łączne określenie wysokości kosztów, które zostały zaliczone do kosztów emisji wraz ze wskazaniem kosztów wg ich tytułów	Łączne koszty emisji Obligacji wyniosły 388 905,00 zł, w tym: a) przygotowania i przeprowadzenia oferty, w tym sporządzenia dokumentu informacyjnego, z uwzględnieniem kosztów doradztwa 388 905,00 zł; b) Emitent nie zawarł umów o subemisje; c) promocji oferty – 0 zł	Łączne koszty emisji Obligacji wyniosły 74 359,22 euro i 615,00 zł, w tym: a) przygotowania i przeprowadzenia oferty, w tym sporządzenia dokumentu informacyjnego, z uwzględnieniem kosztów doradztwa 74 359,22 euro 615,00 zł; b) Emitent nie zawarł umów o subemisje; c) promocji oferty – 0 zł	Łączne koszty emisji Obligacji wyniosły 104 965,47 euro i 615,00 zł, w tym: a) przygotowania i przeprowadzenia oferty, w tym sporządzenia dokumentu informacyjnego, z uwzględnieniem kosztów doradztwa 104 965,47 euro i 615,00 zł; b) Emitent nie zawarł umów o subemisje; c) promocji oferty – 0 zł
Metoda rozliczenia tych kosztów w księgach rachunkowych i sposobem ich ujęcia w sprawozdaniu finansowym emitenta	Koszty związane z emisją Obligacji obciążają koszty działalności Emitenta i są rozliczanie w czasie do dnia wymagalności Obligacji poprzez zastosowanie skorygowanej ceny nabycia dla wyceny zobowiązań finansowych z tyt. obligacji przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej.		

4.4. Podstawa prawna emisji Obligacji

Zgodnie z przepisami Kodeksu Spółek Handlowych oraz zgodnie ze Statutem Emitenta, organem uprawnionym do podjęcia decyzji o emisji obligacji jest Zarząd Emitenta po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej Emitenta i podjęciu stosownej uchwały w sprawie emisji obligacji przez Walne Zgromadzenie Emitenta.

Podstawą emisji dla:

- Obligacji serii H są:

- Uchwały Zarządu z dnia 18 lipca 2022 roku w sprawie emisji obligacji serii H,
- Uchwały Rady Nadzorczej Emitenta z dnia 20 lipca 2022 r. w sprawie wyrażenia zgody na dokonanie emisji obligacji serii H
- Uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 13 lipca 2022 roku w sprawie wyrażenia zgody na emisję obligacji przez Spółkę

- Obligacji serii N są:

- Uchwały Zarządu z dnia 28 marca 2024 r. w sprawie wyrażenia zgody na uruchomienie programu emisji obligacji,
- Uchwały Rady Nadzorczej Emitenta z dnia 28 marca 2024 r. w sprawie wyrażenia zgody na uruchomienie programu emisji obligacji,
- Uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 28 marca 2024 r. w sprawie wyrażenia zgody na uruchomienie programu emisji obligacji oraz
- Uchwały Zarządu z dnia 28 marca 2024 r. roku w sprawie emisji obligacji serii N

- Obligacji serii O są:

- Uchwały Zarządu z dnia 28 marca 2024 r. w sprawie wyrażenia zgody na uruchomienie programu emisji obligacji,
- Uchwały Rady Nadzorczej Emitenta z dnia 16 maja 2024 r. w sprawie wyrażenia zgody na uruchomienie programu emisji obligacji,
- Uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 28 marca 2024 r. w sprawie wyrażenia zgody na uruchomienie programu emisji obligacji oraz
- Uchwały Zarządu z dnia 16 maja 2024 r. roku w sprawie emisji obligacji serii O
- Uchwały Zarządu nr 1 z dnia 29 maja 2024 r. sprostowania uchwały nr 1 Zarządu Spółki z dnia 28 marca w sprawie uruchomienia programu

Obligacje serii H emitowane były w trybie przewidzianym w art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach, tj. oferta publiczna

zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a, b lub d Rozporządzenia prospektowego w związku z art. 3 ust. 1a Ustawy o Ofercie,

która nie wymaga opublikowania memorandum ani prospektu..

Obligacje serii N i serii O emitowane były w trybie przewidzianym w art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a lub lit. b Rozporządzenia prospektowego w związku z art. 3 ust. 1a Ustawy o Ofercie, która wymaga opublikowania i przesłania do Komisji Nadzoru Finansowego Memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b Ustawy o Ofercie. Emitent zgodnie z art. 38b ust. 1 Ustawy o Ofercie przesłał do KNF memorandum, które zostało sporządzone dnia 2 kwietnia 2024 r. - dla serii N i dnia 20 maja 2024 r. - dla serii O. Oba memoranda były wysyłane do inwestorów wraz z kierowaniem do nich ofert za pośrednictwem poczty elektronicznej. Memoranda nie podlegały publikacji. Obligacje Serii N i O nie korzystały z wyjątku z art. 1 ust. 4 lit. d Rozporządzenia Prospektowego.

Do Obligacji mają również zastosowanie właściwe przepisy prawa dotyczące instrumentów finansowych, a także odpowiednie Regulacje KDPW i Regulacje Catalyst.

4.5. Wykup Obligacji

Wykup:

- Obligacji serii H nastąpi w dniu **10 sierpnia 2025 roku**, z zastrzeżeniem pkt **13.2.** Warunków Emisji. Szczegółowe informacje dotyczące wykupu Obligacji zostały opisane w pkt **13** Warunków Emisji Obligacji, stanowiących załączniki do niniejszego Dokumentu Informacyjnego (pkt 8.4 Dokumentu Informacyjnego).
  Wykup w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu, o którym mowa w 4.6.1. i 4.6.2. Informacyjnego, zostanie przeprowadzony za pośrednictwem KDPW, zgodnie z Regulacjami KDPW oraz podmiotów prowadzących Rachunki Obligacji, na których zapisane będą Obligacje.
- Obligacji serii N nastąpi w dniu **15 kwietnia 2027 roku**, z zastrzeżeniem pkt **13.2.** Warunków Emisji. Szczegółowe informacje dotyczące wykupu Obligacji zostały opisane w pkt **13** Warunków Emisji Obligacji, stanowiących załączniki do niniejszego Dokumentu Informacyjnego (pkt 8.4. Dokumentu Informacyjnego).
  Wykup w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu, o którym mowa w 4.6.1. i 4.6.2. Dokumentu Informacyjnego, zostanie przeprowadzony za pośrednictwem KDPW, zgodnie z Regulacjami KDPW oraz podmiotów prowadzących Rachunki Obligacji, na których zapisane będą Obligacje.
- Obligacji serii O nastąpi w dniu **15 kwietnia 2027 roku**, z zastrzeżeniem pkt **13.2.** Warunków Emisji. Szczegółowe informacje dotyczące wykupu Obligacji zostały opisane w pkt **13** Warunków Emisji Obligacji, stanowiących załączniki do niniejszego Dokumentu Informacyjnego (pkt 8.4. Dokumentu Informacyjnego).
  Wykup w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu, o którym mowa w 4.6.1. i 4.6.2. Dokumentu Informacyjnego, zostanie przeprowadzony za pośrednictwem KDPW, zgodnie z Regulacjami KDPW oraz podmiotów prowadzących Rachunki Obligacji, na których zapisane będą Obligacje.

Podstawą naliczenia i spełnienia świadczenia będzie liczba Obligacji zapisanych na rachunku papierów wartościowych Obligatariusza z upływem dnia ustalenia prawa do otrzymania świadczenia z tytułu Wykupu, przypadającego na 3 (trzy) Dni Robocze przed Dniem Wykupu.

4.6. Wskazanie praw z Obligacji i zasad ich realizacji

Poza prawem do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji, tj. Kwoty Odsetek, Należności Głównej w rozumieniu Warunków Emisji Obligacji, z Obligacjami związane są następujące prawa:

- prawo do żądania w określonych w Warunkach Emisji okolicznościach natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu,
- prawo do informacji.

Z tytułu Obligacji nie przewiduje się dalszych praw dla Obligatariuszy ani osób trzecich innych niż określone powyżej. W przypadku wcześniejszego wykupu obligacji na żądanie Emitenta nie przysługuje dodatkowa premia.

4.6.1. Wcześniejszy wykup na żądanie Obligatariusza

Każdy Obligatariusz może przed Dniem Wykupu żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji w przypadkach i na zasadach określonych w pkt 14 Warunków Emisji, stanowiących załączniki do niniejszego Dokumentu Informacyjnego (pkt 8.4 Dokumentu Informacyjnego).

Na dzień sporządzenia niniejszej Dokumentu Informacyjnego nie wystąpiły przesłanki uprawniające Obligatariuszy do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji.

4.6.2. Wcześniejszy wykup na żądanie Emitenta

Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji, z zastrzeżeniem pkt. 15.1.5. Warunków Emisji, w każdym Dniu Roboczym, począwszy od Dnia Emisji na następujących zasadach:

Emitent zawiadamia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu, wskazując w takim zawiadomieniu Dzień Roboczy, w którym Emitent dokona wcześniejszego wykupu Obligacji, tj. Dzień Wcześniejszego Wykupu;

Dzień Wcześniejszego Wykupu może być wyznaczony na dzień, który przypada nie wcześniej niż po upływie 12 (dwunastu) Dni Roboczych od dnia zawiadomienia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu;

Wcześniejszy Wykup zostanie przeprowadzony zgodnie z Regulacjami KDPW;

Z tytułu wykonania Wcześniejszego Wykupu nie przysługuje premia oraz

Wcześniejszy wykup może również zostać zrealizowany poprzez obniżenie wartości nominalnej Obligacji.

4.7. Warunki wypłaty oprocentowania Obligacji

Wypłata odsetek następuje zgodnie z następującymi punktami Warunków Emisji zamieszczonymi w pkt 8.4. Dokumentu Informacyjnego:

- punkt 16 dla Obligacji serii H oraz punkt 17 dla Obligacji serii N oraz Obligacji serii O - *Odsetki od Obligacji (Oprocentowanie)*,
- punkt 17 dla Obligacji serii H oraz punkt 18 dla Obligacji serii N oraz Obligacji serii O - *Sposób wypłaty świadczeń z Obligacji*.

Obligacje są oprocentowane. Wysokość oprocentowania Obligacji jest zmienna i jest równa Stopie Bazowej powiększonej o Marżę w skali roku (podstawa Okresu Odsetkowego wynosi 365 dni).
Marża oznacza składnik Stopy Procentowej Obligacji wyrażony w punktach procentowych, wysokość Marży z wynosi:

- dla obligacji serii H 4,50 p.p.
- dla obligacji serii N 4,80 p.p.
- dla obligacji serii O 4,80 p.p.

Dla Obligacji serii N i Obligacji serii O marża może ulec podwyższeniu w przypadkach wskazanych w pkt. 17.5 Warunków Emisji.

Dla Obligacji serii H Stopę Bazową stanowi wskaźnik WIBOR 3M, tj. ustalona z dokładnością do 0,01 punktu procentowego wysokość oprocentowania pożyczek na polskim rynku międzybankowym dla okresu 3-miesięcznego WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate) i podana przez GPW Benchmark S.A. na stronie www.gpwbenchmark.pl lub innej stronie, która ją zastąpi.

Dla Obligacji serii N oraz serii O Stopę Bazową stanowi stawka EURIBOR 3M, tj. ustalona z dokładnością do 0,001 punktu procentowego wysokość oprocentowania pożyczek na rynku międzybankowym w strefie euro dla okresu 3-miesięcznego (Euro Interbank Offered Rate), z zastrzeżeniem że w przypadku gdy osiągnie ona wartość ujemną na potrzeby obliczania Stopy Procentowej przyjmowana będzie wartość „0%".

Sposób ustalenia wysokości odsetek został opisany w punkcie 16 dla Obligacji serii H oraz punkcie 17 dla Obligacji serii N oraz Obligacji O Warunków Emisji (pkt. **8.4.** Dokumentu Informacyjnego).

Dla serii H:

Numer Okresu Odsetkowego	Pierwszy dzień danego Okresu Odsetkowego	Ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego	Dzień Ustalenia Uprawnionych
1.	Dzień Emisji	7 grudnia 2022	30 listopada 2022
2.	7 grudnia 2022	7 marca 2023	28 lutego 2023
3.	7 marca 2023	7 czerwca 2023	31 maja 2023
4.	7 czerwca 2023	7 września 2023	31 sierpnia 2023
5.	7 września 2023	7 grudnia 2023	30 listopada 2023
6.	7 grudnia 2023	7 marca 2024	29 lutego 2024
7.	7 marca 2024	7 czerwca 2024	31 maja 2024
8.	7 czerwca 2024	7 września 2024	2 września 2024
9.	7 września 2024	7 grudnia 2024	2 grudnia 2024
10.	7 grudnia 2024	7 marca 2025	28 lutego 2025
11.	7 marca 2025	7 czerwca 2025	2 czerwca 2025
12.	7 czerwca 2025	10 sierpnia 2025	4 sierpnia 2025

Dla serii N:

Numer Okresu Odsetkowego	Pierwszy dzień danego Okresu Odsetkowego	Ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego	Dzień Ustalenia Uprawnionych
1.	Dzień Emisji	15 lipca 2024	10 lipca 2024
2.	15 lipca 2024	15 października 2024	10 października 2024
3.	15 października 2024	15 stycznia 2025	10 stycznia 2025
4.	15 stycznia 2025	15 kwietnia 2025	10 kwietnia 2025
5.	15 kwietnia 2025	15 lipca 2025	10 lipca 2025
6.	15 lipca 2025	15 października 2025	10 października 2025
7.	15 października 2025	15 stycznia 2026	12 stycznia 2026
8.	15 stycznia 2026	15 kwietnia 2026	10 kwietnia 2026
9.	15 kwietnia 2026	15 lipca 2026	10 lipca 2026
10.	15 lipca 2026	15 października 2026	12 października 2026

11.	15 października 2026	15 stycznia 2027	12 stycznia 2027
12.	15 stycznia 2027	15 kwietnia 2027	12 kwietnia 2027

Dla serii O:

Numer Okresu Odsetkowego	Pierwszy dzień danego Okresu Odsetkowego	Ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego	Dzień Ustalenia Uprawnionych
1.	Dzień Emisji	15 lipca 2024	10 lipca 2024
2.	15 lipca 2024	15 października 2024	10 października 2024
3.	15 października 2024	15 stycznia 2025	10 stycznia 2025
4.	15 stycznia 2025	15 kwietnia 2025	10 kwietnia 2025
5.	15 kwietnia 2025	15 lipca 2025	10 lipca 2025
6.	15 lipca 2025	15 października 2025	10 października 2025
7.	15 października 2025	15 stycznia 2026	12 stycznia 2026
8.	15 stycznia 2026	15 kwietnia 2026	10 kwietnia 2026
9.	15 kwietnia 2026	15 lipca 2026	10 lipca 2026
10.	15 lipca 2026	15 października 2026	12 października 2026
11.	15 października 2026	15 stycznia 2027	12 stycznia 2027
12.	15 stycznia 2027	15 kwietnia 2027	12 kwietnia 2027

4.8. Świadczenia dodatkowe wynikające z Obligacji

Z Obligacjami nie są związane żadne dodatkowe świadczenia poza świadczeniami polegającymi na wypłacie Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek.

4.9. Wartości zaciągniętych zobowiązań, z wyszczególnieniem zobowiązań przeterminowanych, ustalonej na ostatni dzień kwartału poprzedzający o nie więcej niż 4 miesiące udostępnienie propozycji nabycia instrumentów objętych wnioskiem oraz perspektyw kształtowania się zobowiązań emitenta do czasu całkowitego wykupu Obligacji

W związku z subskrypcją instrumentów finansowych objętych wnioskiem w okresie grudzień 2023 r.– lipiec 2024 r., Emitent przedstawił w Dokumencie Informacyjnym najbardziej aktualne informacje o wartości zobowiązań zaciągniętych przez Emitenta i Grupę Emitenta na dzień 30 czerwca 2024 r.

Wartość zobowiązań zaciągniętych przez Emitenta według stanu na dzień 30 czerwca 2024 r. wynosiła 532.582 tys. PLN, w tym wartość zobowiązań przeterminowanych – 2.493 tys. PLN. Na zobowiązania przeterminowane Emitenta składały się zobowiązania z tyt. dostaw i usług.

Wartość zobowiązań zaciągniętych przez Grupę Emitenta według stanu na dzień 30 czerwca 2024 r. wynosiła 1.930.273 tys. PLN, w tym wartość zobowiązań przeterminowanych – 4.050 tys. PLN. Na zobowiązania przeterminowane Emitenta składały się zobowiązania z tyt. dostaw i usług .

W ocenie Emitenta, zobowiązania Emitenta i Grupy do czasu całkowitego wykupu Obligacji będą kształtować się na poziomie umożliwiającym wykonanie w całości zobowiązań wynikających z Obligacji. Perspektywy kształtowania się zobowiązań Emitenta i Grupy do czasu całkowitego wykupu Obligacji należy analizować i oceniać na podstawie sprawozdań finansowych i sprawozdań Zarządu z działalności Emitenta i Grupy oraz innych informacji przekazywanych w przyszłości przez Emitenta do publicznej wiadomości (w tym raportów bieżących i okresowych).

Roczne, a także półroczne sprawozdania finansowe Emitenta, w tym sprawozdanie finansowe za 2023 rok i sprawozdanie finansowe za półrocze 2024 roku są udostępniane na stronie internetowej Emitenta pod adresem www.dlinvest.pl w zakładce „Relacje Inwestorskie".

4.10. Ogólne Informacje o zasadach opodatkowania dochodów związanych z posiadaniem i obrotem Obligacjami objętymi Dokumentem Informacyjnym, w tym wskazanie płatnika podatku

Poniższe informacje oparte są wyłącznie na przepisach prawa podatkowego obowiązujących w Rzeczypospolitej Polskiej w czasie ich przygotowywania oraz na interpretacji tych przepisów wywiedzionej z praktyki organów podatkowych i orzecznictwa sądów administracyjnych. Na skutek zmian legislacyjnych lub zmian w interpretacji przepisów podatkowych, w tym na skutek zmian w orzecznictwie sądów administracyjnych lub praktyce organów podatkowych, stwierdzenia zawarte w poniższym opisie mogą stracić aktualność. Zmiany przepisów prawa podatkowego mogą również obowiązywać z datą wsteczną.

Zawarte w niniejszym opisie informacje podatkowe nie stanowią porady prawnej ani podatkowej, lecz mają charakter ogólny, selektywnie przedstawiają poszczególne zagadnienia i nie uwzględniają wszystkich sytuacji, w jakich może znaleźć się Inwestor. Potencjalnym Inwestorom zaleca się skorzystanie z pomocy osób i podmiotów zajmujących się profesjonalnie doradztwem podatkowym lub prawnym, w celu uzyskania informacji o konsekwencjach podatkowych występujących w ich indywidualnych przypadkach.

Znajdujące się poniżej określenie „odsetki" i „dyskonto", jak również każde inne określenie, ma takie znaczenie, jakie przypisuje mu się na gruncie polskiego prawa podatkowego.

Poniższy opis nie obejmuje specyficznych konsekwencji podatkowych mających zastosowanie w przypadku podmiotowych lub przedmiotowych zwolnień z podatku dochodowego (np. dotyczących krajowych lub zagranicznych funduszy inwestycyjnych, fundacji).

Podatek dochodowy

Podatek dochodowy od osób fizycznych

Zgodnie z art. 3 ust. 1 Ustawy PIT osoby fizyczne, jeżeli mają miejsce zamieszkania na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, podlegają obowiązkowi podatkowemu od całości swoich dochodów (przychodów) bez względu na miejsce położenia źródeł przychodów (tzw. „nieograniczony obowiązek podatkowy").

Na podstawie zaś art. 3 ust. 2a Ustawy PIT osoby fizyczne, jeżeli nie mają na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej miejsca zamieszkania, podlegają obowiązkowi podatkowemu tylko od dochodów (przychodów) osiąganych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej (tzw. „ograniczony obowiązek podatkowy").

Przepisy Ustawy PIT stosuje się z uwzględnieniem umów w sprawie unikania podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska

Zgodnie z art. 9 ust. 1 Ustawy PIT opodatkowaniu podlegają wszelkiego rodzaju dochody określone w tej ustawie, z wyjątkami w niej przewidzianymi. Dochodem ze źródła przychodów, jest nadwyżka sumy przychodów z tego

źródła nad kosztami ich uzyskania osiągnięta w roku podatkowym, a jeżeli koszty uzyskania przekraczają sumę przychodów, różnica jest stratą ze źródła przychodów. Zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 7 Ustawy PIT źródłami przychodów są kapitały pieniężne i prawa majątkowe, zaś na podstawie art. 17 ust. 1 pkt 3, 3a oraz 6 Ustawy PIT za przychody z kapitałów pieniężnych uważa się: odsetki (dyskonto) od papierów wartościowych; wykup przez emitenta obligacji, od których są należne świadczenia okresowe, przychody z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (obligacji).

Na podstawie zaś przepisu art. 11a Ustawy PIT:

- Przychody w walutach obcych przelicza się na złote według kursu średniego walut obcych ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski z ostatniego dnia roboczego poprzedzającego dzień uzyskania przychodu.
- Koszty poniesione w walutach obcych przelicza się na złote według kursu średniego ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski z ostatniego dnia roboczego poprzedzającego dzień poniesienia kosztu.
- Kwoty uprawniające do odliczenia od dochodu, podstawy obliczenia podatku lub obniżenia podatku, wydatki oraz podatek, wyrażone w walutach obcych przelicza się na złote według kursu średniego walut obcych ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski z ostatniego dnia roboczego poprzedzającego dzień poniesienia wydatku lub zapłaty podatku.

Zgodnie z przepisami Ordynacji podatkowej:

- Podstawy opodatkowania, kwoty podatków zaokrągla się do pełnych złotych w ten sposób, że końcówki kwot wynoszące mniej niż 50 groszy pomija się, a końcówki kwot wynoszące 50 i więcej groszy podwyższa się do pełnych złotych,
- Jednakże podstawy opodatkowania, o których mowa w art. 30a ust. 1 pkt 1-3 Ustawy PIT ustawy (tj. między innymi dochody/przychody z odsetek, dyskonta od papierów wartościowych), oraz kwoty podatków od nich pobierane zaokrągla się do pełnych groszy w górę.

Odsetki, Dyskonto, Wykup przez Emitenta Obligacji, od których są należne świadczenia okresowe

Zgodnie z art. 30a ust. 1 pkt 2 i 2a Ustawy PIT od uzyskanych dochodów (przychodów) pobiera się 19% zryczałtowany podatek dochodowy z tytułu z odsetek i dyskonta od papierów wartościowych (obligacji) oraz od dochodu z wykupu przez emitenta obligacji, od których są należne świadczenia okresowe. Dochodów tych nie łączy się z dochodami opodatkowanymi na zasadach ogólnych (według skali).

Dyskonto zdefiniowano w art. 5a pkt 12 Ustawy PIT jako różnicę między kwotą uzyskaną z wykupu papieru wartościowego przez emitenta a wydatkami poniesionymi na nabycie papieru wartościowego na rynku pierwotnym lub wtórnym, a w przypadku nabycia papieru wartościowego w drodze spadku lub darowizny - różnicę między kwotą uzyskaną z wykupu, a wydatkami poniesionymi przez spadkodawcę lub darczyńcę na nabycie tego papieru wartościowego. Kwota dyskonta jest zawsze przychodem z kapitałów pieniężnych.

Dochód z wykupu przez emitenta obligacji, od których należne są świadczenia okresowe określono w art. 24 ust. 24 Ustawy PIT następująco: „różnica między kwotą uzyskaną z wykupu obligacji wraz ze świadczeniami uzyskanymi za ostatni okres przed wykupem tych obligacji a wydatkami poniesionymi na objęcie lub nabycie tych obligacji na rynku pierwotnym lub wtórnym przez podatnika albo spadkodawcę, przy czym nie stanowią wydatków na objęcie lub nabycie obligacji kwoty odsetek zapłaconych przez podatnika lub jego spadkodawcę przy ich objęciu lub nabyciu, w części w jakiej odsetki te nie podlegają opodatkowaniu lub są zwolnione z podatku". W konsekwencji zgodnie z nowym przepisem art. 30a ust. 1 pkt 2a Ustawy PIT, który ma zastosowanie do dochodów (przychodów) uzyskanych od 1 stycznia 2024 roku opodatkowaniu 19% zryczałtowanym podatkiem dochodowym podlegać będzie dochód stanowiący różnicę między sumą uzyskaną z wykupu oraz wartością świadczeń uzyskanych za ostatni okres przed wykupem a wydatkami poniesionymi na objęcie lub nabycie obligacji rynku pierwotnym lub wtórnym, czyli podatek będzie płacony od faktycznie zrealizowanego zysku (dochód ten nie będzie podlegał kompensowaniu ze stratami z kapitałów pieniężnych).

Podstawa opodatkowania (przychód i koszt, dochód) oraz podatek wyrażone muszą być w złotych. W konsekwencji w przypadku emisji w walucie (np. Euro) zarówno w przypadku odsetek jak i dyskonta od obligacji oraz w sytuacji wykupu przez emitenta obligacji, od których należne są świadczenia okresowe celem wyliczenia zryczałtowanego

podatku dochodowego należy ustalić przychód (dochód/podstawę opodatkowania) w złotych i od kwoty w złotych naliczyć podatek, oczywiście uwzględniając przepisy Ordynacji podatkowej dotyczące zaokrąglania.

W tym względzie dla określenia przychodu i ewentualnie kosztu uzyskania przychodu należy dokonać przeliczenia z waluty obcej na złote. Przychód ustalany (przeliczany) jest po kursie średnim waluty obcej ogłaszanym przez Narodowy Bank Polski z ostatniego dnia roboczego poprzedzającego dzień uzyskania przychodu, zaś koszt po kursie średnim waluty obcej ogłaszanym przez Narodowy Bank Polski z ostatniego dnia roboczego poprzedzającego dzień poniesienia kosztu (wydatku).

Zryczałtowany 19% podatek dochodowy pobierany i rozliczany jest przez płatnika. Stosownie bowiem do art. 41 ust. 4 Ustawy PIT płatnicy (osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą, osoby prawne i ich jednostki organizacyjne oraz jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej, które dokonują świadczeń/wypłat) są obowiązani pobierać zryczałtowany podatek dochodowy od dokonywanych wypłat (świadczeń) lub stawianych do dyspozycji podatnika pieniędzy lub wartości pieniężnych z tytułów określonych w art. 30a ust. 1 pkt 1-11 Ustawy PIT, a więc także z tytułu odsetek jak i dyskonta od obligacji oraz w sytuacji wykupu przez emitenta obligacji, od których należne są świadczenia okresowe.

Jednak jeśli wypłata dokonywana jest za pośrednictwem podmiotów prowadzących rachunki papierów wartościowych dla podatników, na których zapisane są papiery wartościowe będące podstawą dla dokonania wypłaty z tytułu odsetek jak i dyskonta od obligacji oraz w sytuacji wykupu przez emitenta obligacji, od których należne są świadczenia okresowe, jak też dochody uzyskiwane są na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, to zgodnie z art. 41 ust. 4d Ustawy PIT podmioty te są jako płatnicy zobowiązane są do poboru 19% zryczałtowanego podatku dochodowego od dokonanych wypłat. Obowiązek ten dotyczy także podmiotów (płatników) niebędących polskimi rezydentami podatkowymi, w takim zakresie w jakim prowadzą działalność gospodarczą poprzez położony na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej zagraniczny zakład, jeżeli rachunek, na którym zapisane są papiery wartościowe, jest związany z działalnością tego zakładu.

Natomiast zgodnie z art. 41 ust. 10 Ustawy PIT, w zakresie papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych płatnikami zryczałtowanego podatku dochodowego, o którym mowa w art. 30a ust. 1 pkt 2 i 2a, są podmioty prowadzące rachunki zbiorcze, za pośrednictwem których należności z tych tytułów są wypłacane. Podatek pobiera się w dniu przekazania należności z danego tytułu do dyspozycji posiadacza rachunku zbiorczego, co ma zastosowanie także do niebędących polskimi rezydentami podatkowymi w zakresie, w jakim prowadzą działalność gospodarczą poprzez położony na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej zagraniczny zakład, jeżeli rachunek, na którym zapisane są papiery wartościowe, jest związany z działalnością tego zakładu.

Wskazania wymaga, że zgodnie z art. 30a ust. 2a Ustawy PIT od dochodów (przychodów) z tytułu należności, o których mowa w art. 30a ust. 1 pkt 2 oraz 2a, przekazanych na rzecz podatników uprawnionych z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona w trybie przewidzianym w Ustawie o Obrocie 19% zryczałtowany podatek dochodowy płatnik pobiera od łącznej wartości dochodów (przychodów) przekazanych przez niego na rzecz wszystkich takich podatników za pośrednictwem posiadacza rachunku zbiorczego.

Na podstawie art. 45 ust. 3c Ustawy PIT podatnicy (określeni w art. 3 ust. 1 Ustawy PIT) są obowiązani wykazać w składanym przez nich rocznym zeznaniu podatkowym kwoty przychodu (dochodu) z odsetek, dyskonta od obligacji lub dochodu z wykupu przez emitenta obligacji, od których należne są świadczenia okresowe, jeśli obligacje zostały na rachunku zbiorczym i został pobrany podatek zgodnie z art. 30a ust. 2a Ustawy PIT.

W terminie do końca stycznia roku następującego po roku podatkowym płatnicy są obowiązani przesłać do urzędu skarbowego, przy pomocy którego naczelnik urzędu skarbowego właściwy według miejsca zamieszkania płatnika wykonuje swoje zadania, a jeżeli płatnik nie jest osobą fizyczną, według siedziby bądź miejsca prowadzenia działalności, gdy płatnik nie posiada siedziby, roczne deklaracje, według ustalonego wzoru (deklarację roczną o zryczałtowanym podatku dochodowym). Jednakże roczne deklaracje dotyczące podatku pobranego zgodnie z art. 30a ust. 2a Ustawy PIT płatnicy, o których mowa w art. 41 ust. 10 Ustawy PIT, przesyłają do urzędu skarbowego, przy pomocy którego naczelnik urzędu skarbowego właściwy w sprawach opodatkowania osób zagranicznych wykonuje swoje zadania.

Jeżeli jednak podatek nie zostanie pobrany przez płatnika, podatnik zobowiązany jest do samodzielnego rozliczenia podatku poprzez wykazanie go w zeznaniu rocznym składanym do końca kwietnia roku następującego po roku podatkowym, zgodnie z art. 45 ust. 3b Ustawy PIT.

Powyższe zasady nie mają zastosowania, jeżeli osoba fizyczna nabyła obligacje w ramach prowadzonej działalności gospodarczej i uzyskuje z nich przychody lub dochody (odsetki, dyskonto, dochody z wykupu przez emitenta) w ramach prowadzonej działalności gospodarczej. Wówczas przychody (dochody) takie powinny zostać rozliczone w ramach źródła przychodów pozarolnicza działalność gospodarcza.

W przypadku nierezydentów zgodnie z art. 30a ust. 2 przepisy dotyczące zryczałtowanego podatku dochodowego od osób fizycznych dotyczące poboru przez płatnika tego podatku stosuje się z uwzględnieniem umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska. Jednakże zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania lub niepobranie (niezapłacenie) podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania dla celów podatkowych miejsca zamieszkania podatnika uzyskanym od niego certyfikatem rezydencji. Przy weryfikacji warunków zastosowania obniżonej stawki podatku albo zwolnienia lub warunków niepobrania podatku, wynikających z przepisów prawa podatkowego, płatnik jest obowiązany do dochowania należytej staranności.

W przypadku, jeżeli łączna kwota dokonanych na rzecz podmiotu powiązanego wypłat (świadczeń) lub postawionych do jego dyspozycji pieniędzy lub wartości pieniężnych z tytułów określonych art. 30a ust. 1 pkt 2 i pkt 2a Ustawy PIT przekracza w roku podatkowym obowiązującym u wypłacającego te należności łącznie kwotę 2.000.000 zł na rzecz tego samego podatnika, płatnik jest obowiązany pobierać 19% zryczałtowany podatek od nadwyżki ponad kwotę 2.000.000 zł, z pominięciem stawki podatku, zwolnienia lub warunków niepobrania podatku, wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania. Przepis ten nie będzie stosowany, jeśli płatnik złoży oświadczenie wskazane w art. 41 ust. 15 Ustawy PIT lub uzyska opinię o stosowaniu preferencji zgodnie z art. 41d ust. 1 Ustawy CIT.

Jeżeli wypłaty należności dokonano w walucie obcej, na potrzeby ustalenia, czy przekroczona została kwota 2 mln zł wypłacone należności przelicza się na złote według kursu średniego waluty obcej ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski z ostatniego dnia roboczego poprzedzającego dzień wypłaty.

W przypadkach, o których mowa w art. 41 ust. 4d i ust. 10 Ustawy PIT, ustalenia przekroczenia kwoty oraz występowania powiązań, o których mowa w art. 41 ust. 12 Ustawy PIT, dokonuje podmiot prowadzący rachunki papierów wartościowych albo rachunki zbiorcze. Podmiot prowadzący rachunki papierów wartościowych albo rachunki zbiorcze nie uwzględnia kwot należności, od których podatek został pobrany zgodnie z art. 30a ust. 2 Ustawy PIT.

Organ podatkowy zwraca, na wniosek, podatek pobrany zgodnie z art. 41 ust. 12 Ustawy PIT. Wysokość podatku do zwrotu określa się na podstawie zwolnień lub stawek wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska. Wniosek o zwrot podatku może złożyć: (1) podatnik, w tym podatnik, który w związku z uzyskaniem należności, od której został pobrany podatek, osiąga przychód podlegający opodatkowaniu, (2) płatnik, jeżeli wpłacił podatek z własnych środków i poniósł ciężar ekonomiczny tego podatku.

Jednakże, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 28 grudnia 2022 r. w sprawie wyłączenia obowiązku poboru zryczałtowanego podatku dochodowego od osób fizycznych zostało wyłączone stosowanie art. 41 ust. 12 Ustawy PIT do dokonywanych do dokonywanych od dnia 1 stycznia 2023 r. do dnia 31 grudnia 2024 r. wypłat świadczeń i należności w przypadkach, o których mowa w art. 41 ust. 4d i 10 Ustawy PIT.

Ponadto zgodnie z art. 41 ust. 24 ust. 2 Ustawy PIT płatnicy nie są obowiązani do poboru podatku od odsetek lub dyskonta, w tym w przypadku, o którym mowa w art. 41 ust. 12 Ustawy PIT, od obligacji: (a) o terminie wykupu nie krótszym niż rok, (b) dopuszczonych do obrotu na rynku regulowanym lub wprowadzonych do alternatywnego systemu obrotu w rozumieniu przepisów Ustawy o Obrocie, na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub na terytorium państwa będącego stroną zawartej z Rzecząpospolitą Polską umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania, której przepisy określają zasady opodatkowania dochodów z dywidend, odsetek oraz należności licencyjnych – z wyłączeniem płatnika, o którym mowa w art. 41 ust. 4d i 10 Ustawy PIT w zakresie dochodów (przychodów) uzyskanych przez podatnika, o którym mowa w art. 3 ust. 1 Ustawy PIT (nieograniczony obowiązek podatkowy).

Niepobranie podatku w przypadku, o którym mowa w art. 41 ust. 24 pkt 2 Ustawy PIT, następuje pod warunkiem złożenia przez emitenta do organu podatkowego oświadczenia, że emitent dochował należytej staranności w poinformowaniu podmiotów z nim powiązanych, z wyłączeniem podmiotów, w przypadku których powiązania wynikają wyłącznie z powiązania ze Skarbem Państwa lub jednostkami samorządu terytorialnego lub ich związkami, o warunkach zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 130c Ustawy PIT, w stosunku do tych podmiotów powiązanych. Oświadczenie składa się jednokrotnie w stosunku do danej emisji obligacji, nie później niż do dnia wypłaty odsetek lub dyskonta od tych obligacji.

Zgodnie zaś z art. 21 ust. 1 pkt 130c Ustawy PIT zwolnione z podatku są dochody osiągnięte przez podatnika, o którym mowa w art. 3 ust. 2a Ustawy PIT (ograniczony obowiązek podatkowy), z odsetek lub dyskonta od obligacji: (a) o terminie wykupu nie krótszym niż rok, (b) dopuszczonych do obrotu na rynku regulowanym lub wprowadzonych do alternatywnego systemu obrotu w rozumieniu przepisów Ustawy o Obrocie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub na terytorium państwa będącego stroną zawartej z Rzecząpospolitą Polską umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania, której przepisy określają zasady opodatkowania dochodów z dywidend, odsetek oraz należności licencyjnych - chyba że na moment osiągnięcia dochodu podatnik jest podmiotem powiązanym z emitentem tych obligacji oraz posiada, bezpośrednio lub pośrednio, łącznie z innymi podmiotami powiązanymi więcej niż 10% wartości nominalnej tych obligacji.

Zgodnie z art. 42 ust. 1 Ustawy PIT płatnicy przekazują kwoty zryczałtowanego podatku w terminie do 20 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym pobrano podatek - na rachunek urzędu skarbowego, przy pomocy którego naczelnik urzędu skarbowego właściwy według miejsca zamieszkania płatnika wykonuje swoje zadania, a jeżeli płatnik nie jest osobą fizyczną, według siedziby bądź miejsca prowadzenia działalności, gdy płatnik nie posiada siedziby. Jednakże w przypadku, gdy podatek został pobrany zgodnie z art. 30a ust. 2a Ustawy PIT, płatnicy, o których mowa w art. 41 ust. 10 Ustawy PIT, przekazują kwotę tego podatku na rachunek urzędu skarbowego, przy pomocy którego naczelnik urzędu skarbowego właściwy w sprawach opodatkowania osób zagranicznych wykonuje swoje zadania.

Płatnicy są obowiązani przesłać podatnikom, o których mowa w art. 3 ust. 2a Ustawy PIT, oraz urzędom skarbowym, przy pomocy których naczelnicy urzędów skarbowych właściwi w sprawach opodatkowania osób zagranicznych wykonują swoje zadania, w terminie do końca lutego roku następującego po roku podatkowym - imienne informacje sporządzone według ustalonego wzoru.

Odpłatne zbycie obligacji

Zgodnie z art. 30b ust. 1 pkt 1 Ustawy PIT od dochodów uzyskanych z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (obligacji) podatek dochodowy wynosi 19% uzyskanego dochodu. Dochód ustalany jest jako różnica między sumą przychodów uzyskanych z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (obligacji), a kosztami uzyskania przychodów określonymi na podstawie art. 23 ust. 1 pkt 38 Ustawy PIT. Zgodnie z tym przepisem, nie uważa się za koszt uzyskania przychodów wydatków na objęcie lub nabycie papierów wartościowych, wydatki takie są jednak kosztem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia tych papierów wartościowych oraz z wykupu przez emitenta obligacji. Przychód z odpłatnego zbycia papierów wartościowych powstaje w momencie przeniesienia na nabywcę własności papierów wartościowych.

W przypadku papierów wartościowych (obligacji) walutowych celem ustalenia dochodu i w konsekwencji podstawy opodatkowania oraz wysokości podatku należy dokonać przeliczenia z waluty na złote. W tym zakresie przychody z odpłatnego zbycia w walutach obcych przelicza się na złote według kursu średniego walut obcych ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski z ostatniego dnia roboczego poprzedzającego dzień uzyskania przychodu, zaś koszty uzyskania przychodu poniesione w walutach obcych przelicza się na złote według kursu średniego ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski z ostatniego dnia roboczego poprzedzającego dzień poniesienia kosztu.

Dochodów z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (obligacji) nie łączy się z dochodami z innych źródeł. Podatnik dokonuje samodzielnego rozliczenia podatku z tytułu odpłatnego zbycia (sprzedaży) papierów wartościowych (obligacji), tj. rozliczenie dokonywane jest bez pośrednictwa płatnika. Jednakże, zgodnie z art. 39 ust. 3 Ustawy PIT osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą, osoby prawne i ich jednostki organizacyjne oraz jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej są obowiązane sporządzić i przesłać podatnikowi oraz urzędowi skarbowemu, przy pomocy którego naczelnik urzędu skarbowego właściwy według miejsca zamieszkania podatnika wykonuje swoje zadania, a w przypadku podatnika posiadającego ograniczony obowiązek podatkowy,

urzędowi skarbowemu, przy pomocy którego naczelnik urzędu skarbowego właściwy w sprawach opodatkowania osób zagranicznych wykonuje swoje zadania, imienne informacje o wysokości dochodu, w której wykazane będą przychody i koszty uzyskania przychodu związane z odpłatnym zbyciem (sprzedażą) papierów wartościowych (obligacji). Otrzymaną w terminie do końca lutego roku następującego po roku podatkowym informację podatnik będzie zobowiązany uwzględnić w rozliczeniu rocznym składanym w terminie do 30 kwietnia roku następującego po roku podatkowym, zgodnie z art. 45 ust. 1a Ustawy PIT.

Należy wskazać, że art. 9 ust. 6 Ustawy PIT określa, że przepis art. 9 ust. 3 tej ustawy określający zasady rozliczania strat, ma zastosowanie do strat: (1) z odpłatnego zbycia udziałów (akcji) w spółce, udziałów w spółdzielni, papierów wartościowych, w tym z odpłatnego zbycia papierów wartościowych na rynku regulowanym w ramach krótkiej sprzedaży, (2) z odpłatnego zbycia pochodnych instrumentów finansowych, (3) z realizacji praw wynikających z papierów wartościowych i pochodnych instrumentów finansowych, (4) z tytułu objęcia udziałów (akcji) w spółce albo wkładów w spółdzielni w zamian za wkład niepieniężny, (5) z umorzenia, odkupienia, wykupienia albo unicestwienia w inny sposób tytułów uczestnictwa w funduszach kapitałowych.

Wskazane powyżej przepisy Ustawy PIT stosuje się z uwzględnieniem umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska. Jednakże zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niezapłacenie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania dla celów podatkowych miejsca zamieszkania podatnika uzyskanym od niego certyfikatem rezydencji.

W przypadku gdy odpłatne zbycie papierów wartościowych (obligacji) następuje w ramach wykonywania działalności gospodarczej przez podatnika, to jest on zobowiązany rozliczyć odpłatne zbycie zgodnie z zasadami opodatkowania stosowanymi w prowadzonej działalności, stosowanie do z art. 30b ust. 4 Ustawy PIT.

Dochody z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (obligacji) są uwzględniane przez podatnika w podstawie obliczenia daniny solidarnościowej (zgodnie z art. 30h Ustawy PIT). Deklaracja o wysokości daniny solidarnościowej składana jest w terminie do dnia 30 kwietnia roku kalendarzowego i w tym terminie podlega wpłacie.

Podatek dochodowy od osób prawnych

Zgodnie z art. 3 ust.1 Ustawy CIT podatnicy, jeżeli mają siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, podlegają obowiązkowi podatkowemu od całości swoich dochodów, bez względu na miejsce ich osiągania (tzw. „nieograniczony obowiązek podatkowy"). Artykuł 3 ust. 2 Ustawy CIT stanowi, że podatnicy, jeżeli nie mają na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej siedziby lub zarządu, podlegają obowiązkowi podatkowemu tylko od dochodów, które osiągają na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. (tzw. „ograniczony obowiązek podatkowy").

Na podstawie art. 7 Ustawy CIT przedmiotem opodatkowania podatkiem dochodowym jest dochód stanowiący sumę dochodu osiągniętego z zysków kapitałowych oraz dochodu osiągniętego z innych źródeł przychodów. W przypadkach, o których mowa w art. 21, art. 22 i art. 24b Ustawy CIT, przedmiotem opodatkowania jest przychód.

Dochodem ze źródła przychodów jest nadwyżka sumy przychodów uzyskanych z tego źródła przychodów nad kosztami ich uzyskania, osiągnięta w roku podatkowym. Jeżeli koszty uzyskania przychodów przekraczają sumę przychodów, różnica jest stratą ze źródła przychodów.

Zgodnie z art. 7b ust. 1 pkt 6 Ustawy CIT za przychody z zysków kapitałowych uważa się przychody z papierów wartościowych oraz przychody ze zbycia papierów wartościowych.

Sytuacja ta nie dotyczy ubezpieczycieli, banków, podmiotów, o których mowa w art. 15c ust. 16 pkt 3, 4, 15 i 16 Ustawy CIT, instytucji finansowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 7 Prawa bankowego oraz podmiotów, o których mowa w art. 3 pkt 21 Ustawy o Obrocie, w przypadku których przychód tego rodzaju zalicza się do tzw. „przychodów innych niż przychody z zysków kapitałowych".

Przychody w walutach obcych przelicza się na złote według kursu średniego ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski z ostatniego dnia roboczego poprzedzającego dzień uzyskania przychodu. Koszty poniesione w walutach obcych przelicza się na złote według kursu średniego ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski z ostatniego dnia roboczego poprzedzającego dzień poniesienia kosztu.

Stawka podatku dochodowego wynosi 19% i podlega on, co do zasady, samodzielnemu rozliczeniu przez podatnika w ramach odpowiedniego źródła przychodów (przychody z zysków kapitałowych lub przychody inne niż przychody z zysków kapitałowych). Roczne zeznanie o wysokości dochodu osiągniętego (straty poniesionej) w roku podatkowym składane jest przez podatnika do końca trzeciego miesiąca roku następnego.

Odsetki lub Dyskonto

Przychody z odsetek i dyskonta podlegają rozliczeniu według tzw. „metody kasowej", tj. w momencie ich otrzymania, gdyż zgodnie z art. 12 ust. 4 pkt 2 Ustawy CIT do przychodów nie zalicza się kwot naliczonych, lecz nieotrzymanych odsetek od należności.

W przypadku odsetek i dyskonta od obligacji walutowych przychód będzie podlegał ustaleniu w złotych poprzez dokonanie przeliczenia przychodu w walucie według kursu średniego ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski z ostatniego dnia roboczego poprzedzającego dzień uzyskania przychodu.

Podatek dochodowy z tytułu odsetek i dyskonta jest rozliczany według odpowiedniego źródła przychodów i stawki podatku w wysokości 19% samodzielnie przez podatnika oraz wykazywany w rocznym zeznaniu podatkowym.

W przypadku nierezydentów, tj. podatników określonych w art. 3 ust. 2 Ustawy CIT, podatek dochodowy od przychodów tytułu odsetek wynosi 20% przychodu i jest rozliczany przez płatnika, z uwzględnieniem umów w sprawie zapobieżenia podwójnemu opodatkowaniu, których stroną jest Rzeczpospolita Polska. Ponadto przy spełnieniu wymogów określonych w art. 21 ust. 3 Ustawy CIT możliwe jest zwolnienie od podatku dochodowego odsetek wypłacanych na rzecz podmiotów powiązanych. Płatnicy zobowiązani są pobierać w dniu dokonania wypłaty zryczałtowany podatek dochodowy od tych wypłat. Zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niepobranie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania siedziby podatnika dla celów podatkowych uzyskanym od podatnika certyfikatem rezydencji. Przy weryfikacji warunków zastosowania stawki podatku innej niż określona w art.21 ust. 1 Ustawy CIT, zwolnienia lub warunków niepobrania podatku, wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, płatnik jest obowiązany do dochowania należytej staranności.

Zgodnie z art. 26 ust. 2c Ustawy CIT w przypadku wypłat należności z tytułu odsetek od papierów wartościowych zapisanych na rachunkach papierów wartościowych albo na rachunkach zbiorczych, wypłacanych na rzecz podatników, o których mowa w art. 3 ust. 2 Ustawy CIT, obowiązek pobrania podatku stosuje się do podmiotów prowadzących rachunki papierów wartościowych albo rachunki zbiorcze, jeżeli wypłata należności następuje za pośrednictwem tych podmiotów. Obowiązek ten ma też zastosowanie do podmiotów wskazanych w art. 3 ust. 2 Ustawy CIT w zakresie, w jakim prowadzą działalność gospodarczą poprzez położony na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej zagraniczny zakład, jeżeli rachunek, na którym zapisane są papiery wartościowe, jest związany z działalnością tego zakładu.

Zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 50c Ustawy CIT, wolne od podatku dochodowego są dochody osiągnięte przez podatnika, o którym mowa w art. 3 ust. 2 Ustawy CIT, z odsetek lub dyskonta od obligacji: (a) o terminie wykupu nie krótszym niż rok, (b) dopuszczonych do obrotu na rynku regulowanym lub wprowadzonych do alternatywnego systemu obrotu w rozumieniu przepisów ustawy o Obrocie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub na terytorium państwa będącego stroną zawartej z Rzecząpospolitą Polską umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania, której przepisy określają zasady opodatkowania dochodów z dywidend, odsetek oraz należności licencyjnych - chyba że na moment osiągnięcia dochodu podatnik jest podmiotem powiązanym z emitentem tych obligacji oraz posiada, bezpośrednio lub pośrednio, łącznie z innymi podmiotami powiązanymi w rozumieniu tych przepisów więcej niż 10% wartości nominalnej tych obligacji.

Na podstawie art. 26 ust. 1aa pkt 2 Ustawy CIT płatnicy nie są obowiązani do poboru podatku od odsetek lub dyskonta, w tym w przypadku, o którym mowa w art. 26 ust. 2e Ustawy CIT , od obligacji: (a) o terminie wykupu nie krótszym niż rok, (b) dopuszczonych do obrotu na rynku regulowanym lub wprowadzonych do alternatywnego systemu obrotu w rozumieniu przepisów Ustawy o Obrocie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub na terytorium państwa będącego stroną zawartej z Rzecząpospolitą Polską umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania, której przepisy określają zasady opodatkowania dochodów z dywidend, odsetek oraz należności licencyjnych. Niepobranie podatku następuje pod warunkiem złożenia przez emitenta do organu podatkowego, o którym mowa w art. 28b ust. 15 Ustawy CIT, oświadczenia, że emitent dochował należytej staranności w poinformowaniu podmiotów z nim powiązanych, z wyłączeniem podmiotów, w przypadku których powiązania

wynikają wyłącznie z powiązania ze Skarbem Państwa lub jednostkami samorządu terytorialnego lub ich związkami, o warunkach zwolnienia, o którym mowa w art. 17 ust. 1 pkt 50c Ustawy CIT, w stosunku do tych podmiotów powiązanych.

W przypadku, jeżeli łączna kwota dokonanych na rzecz podmiotu powiązanego wypłat (świadczeń) lub postawionych do jego dyspozycji pieniędzy lub wartości pieniężnych z tytułów określonych art. 21 ust. 1 Ustawy CIT przekracza w roku podatkowym obowiązującym u wypłacającego te należności łącznie kwotę 2000000 zł na rzecz tego samego podatnika, płatnik jest obowiązany pobierać 20% zryczałtowany podatek od nadwyżki ponad kwotę 2000000 zł, z pominięciem stawki podatku, zwolnienia lub warunków niepobrania podatku, wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania. Przepis ten (art. 26 ust. 2e Ustawy CIT) nie będzie stosowany, jeśli płatnik złoży oświadczenie wskazane w art. 26 ust. 7a Ustawy CIT lub uzyska opinię o stosowaniu preferencji zgodnie z art. 26b ust. 1 Ustawy CIT.

Jeżeli wypłaty należności dokonano w walucie obcej, na potrzeby ustalenia, czy przekroczona została kwota 2 mln zł wypłacone należności przelicza się na złote według kursu średniego waluty obcej ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski z ostatniego dnia roboczego poprzedzającego dzień wypłaty.

Organ podatkowy zwraca, na wniosek, podatek pobrany zgodnie z art. 26 ust. 2e Ustawy CIT. Wysokość podatku do zwrotu określa się na podstawie zwolnień lub stawek wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska. Wniosek o zwrot podatku może złożyć: (1) podatnik, w tym podatnik, który w związku z uzyskaniem należności, od której został pobrany podatek, osiąga przychód podlegający opodatkowaniu, (2) płatnik, jeżeli wpłacił podatek z własnych środków i poniósł ciężar ekonomiczny tego podatku.

Jednakże, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 28 grudnia 2022 r. w sprawie wyłączenia obowiązku poboru zryczałtowanego podatku dochodowego od osób prawnych zostało wyłączone stosowanie art. 41 ust. 12 Ustawy PIT do dokonywanych do dokonywanych od dnia 1 stycznia 2023 r. do dnia 31 grudnia 2024 r. wypłat świadczeń i należności w przypadkach, o których mowa w art. 26 ust. 2c Ustawy CIT.

Zgodnie z art. 26 ust. 1m Ustawy CIT w przypadku gdy płatnik dokonuje wypłat należności z tytułów wymienionych w art. 7b ust. 1 pkt 6 Ustawy CIT na rzecz podmiotu mającego siedzibę lub zarząd na terytorium lub w kraju wymienionym w przepisach wydanych na podstawie art. 11j ust. 2 Ustawy CIT (kraje lub terytoria stosujące szkodliwą konkurencję podatkową), są obowiązane do poboru zryczałtowanego podatku dochodowego w wysokości 19% kwoty dokonanej wypłaty. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.

Ponadto zgodnie z art. 26 ust. 2a Ustawy CIT w przypadku gdy wypłata należności z tytułu określonego w art. 21 ust. 1 Ustawy CIT (odsetki i dyskonto) dokonywana jest na rzecz podatników będących osobami uprawnionymi z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona, płatnik pobiera podatek w wysokości wynikającej z art. 21 ust. 1 Ustawy CIT od łącznej wartości dochodów (przychodów) przekazanych przez niego na rzecz wszystkich takich podatników za pośrednictwem posiadacza rachunku zbiorczego. Do poboru podatku są obowiązane podmioty prowadzące rachunki zbiorcze, za pośrednictwem których należność jest wypłacana. Podatek pobiera się w dniu przekazania należności z danego tytułu do dyspozycji posiadacza rachunku zbiorczego.

Zgodnie z art. 26 ust. 3 Ustawy CIT płatnicy przekazują kwoty podatku w terminie do 7 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym pobrano podatek, na rachunek urzędu skarbowego, przy pomocy którego naczelnik urzędu skarbowego właściwy według siedziby podatnika wykonuje swoje zadania a w przypadku podatników wymienionych w art. 3 ust. 2 Ustawy CIT oraz podatników będących osobami uprawnionymi z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona na rachunek urzędu skarbowego, przy pomocy którego naczelnik urzędu skarbowego właściwy w sprawach opodatkowania osób zagranicznych wykonuje swoje zadania. Płatnicy są obowiązani przesłać podatnikom, o których mowa w art. 3 ust. 2 Ustawy CIT oraz urzędowi skarbowemu - informację o dokonanych wypłatach i pobranym podatku. Obowiązek przesłania tych informacji podatnikom oraz urzędowi skarbowemu nie powstaje w przypadku, gdy wypłata należności dokonywana jest na rzecz podatników będących osobami uprawnionymi z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona. Płatnicy są obowiązani przesłać informację w terminie do końca trzeciego miesiąca roku następującego po roku podatkowym, w którym dokonano wypłat. Informację sporządzają i przekazują również podmioty, które

dokonują wypłat należności, gdy na podstawie umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania lub ustawy nie są obowiązane do poboru podatku.

Odpłatne zbycie

Dochód z odpłatnego zbycia obligacji podlega opodatkowaniu i samodzielnemu rozliczeniu przez podatnika w ramach odpowiedniego źródła przychodów (przychody z zysków kapitałowych lub przychody inne niż przychody z zysków kapitałowych), a stawka podatku wynosi 19%. Dochód ten wykazywany jest w rocznym zeznaniu podatkowym składanym przez podatnika do końca trzeciego miesiąca roku następnego.

W przypadku obligacji walutowych przychody w walutach obcych przelicza się na złote według kursu średniego ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski z ostatniego dnia roboczego poprzedzającego dzień uzyskania przychodu, a koszty poniesione w walutach obcych przelicza się na złote według kursu średniego ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski z ostatniego dnia roboczego poprzedzającego dzień poniesienia kosztu.

Przychód z odpłatnego zbycia powinien odpowiadać wartości rynkowej, a koszty zyskania przychodu zgodnie z art. 16 ust. 1 pkt 8 Ustawy CIT stanowią wydatki poniesione na nabycie lub objęcie papierów wartościowych (obligacji) i są potrącane w momencie odpłatnego zbycia.

Podatek od spadków i darowizn

Zgodnie z art. 1 ust. 1 w związku z art. 2 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn nabycie przez osoby fizyczne między innymi w drodze dziedziczenia, zapisu, dalszego zapisu, polecenia testamentowego lub darowizny praw majątkowych, w tym również praw związanych z posiadaniem papierów wartościowych, podlega opodatkowaniu podatkiem od spadków i darowizn, jeżeli prawa majątkowe były wykonywane na terytorium Polski lub, gdy prawa majątkowe były wykonywane za granicą, jeżeli w chwili otwarcia spadku lub zawarcia umowy darowizny spadkobierca lub obdarowany był obywatelem polskim lub miał miejsce stałego pobytu na terytorium Polski.

W świetle art. 7 ust. 1 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn podstawą opodatkowania jest wartość nabytych rzeczy i praw majątkowych po potrąceniu długów i ciężarów (czysta wartość), ustalona wg stanu rzeczy i praw majątkowych w dniu nabycia i cen rynkowych z dnia powstania obowiązku podatkowego.

Stawki podatku od spadków i darowizn są różne i zależą od osobistego stosunku pomiędzy spadkobiercą i spadkodawcą albo pomiędzy darczyńcą i obdarowanym. Stawka podatku rośnie w zależności od grupy podatkowej, do której zakwalifikowano nabywcę. Dla każdej grupy podatkowej określono kwotę wolną od podatku.

Jeżeli umowa zawierana jest w formie aktu notarialnego, podatek od spadków darowizn jest pobierany i odprowadzany przez notariusza. Podatnicy podatku są obowiązani złożyć, w terminie miesiąca od dnia powstania obowiązku podatkowego, zeznanie podatkowe o nabyciu praw majątkowych, o ile podatek nie został odprowadzony przez płatnika (art. 17a ust. 1 oraz art. 17a ust. 2 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn). Podatek płatny jest w terminie 14 dni od dnia doręczenia podatnikowi decyzji ustalającej wysokość zobowiązania podatkowego.

Stosownie do art. 4a ust. 1 pkt 1 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn zwalnia się od podatku nabycie własności rzeczy lub praw majątkowych (w tym papierów wartościowych) przez małżonka, zstępnych, wstępnych, pasierbów, rodzeństwo, ojczyma i macochę, jeżeli zgłoszą oni nabycie własności rzeczy lub praw majątkowych właściwemu naczelnikowi urzędu skarbowego w terminie sześciu miesięcy od dnia powstania obowiązku podatkowego, a w przypadku nabycia w drodze dziedziczenia w terminie sześciu miesięcy od dnia uprawomocnienia się orzeczenia sądu stwierdzającego nabycie spadku. Powyższe zwolnienie stosuje się, jeżeli w chwili nabycia nabywca posiadał obywatelstwo polskie lub obywatelstwo jednego z Państw Członkowskich UE lub państw członkowskich Europejskiego Porozumienia o Wolnym Handlu (EFTA) − stron umowy o EOG, lub miał miejsce zamieszkania w Polsce lub na terytorium takiego państwa (art. 4 ust. 4 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn).

Zgodnie z art. 3 pkt 1 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn, nabycie praw majątkowych (w tym papierów wartościowych) podlegających wykonaniu na terytorium Polski nie podlega opodatkowaniu tym podatkiem, jeżeli w dniu nabycia ani nabywca, ani też spadkodawca lub darczyńca nie byli obywatelami polskimi i nie mieli miejsca stałego pobytu lub siedziby na terytorium Polski.

W przypadku darowizny w walucie obcej należy przyjąć do obliczania podstawy opodatkowania średni kurs waluty ogłaszany przez Narodowy Banku Polskiego na dzień powstania obowiązku podatkowego.

Podatek od czynności cywilnoprawnych

W świetle art. 1 ust. 1 pkt 1 lit. a) Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych podlegają umowy sprzedaży lub zamiany praw majątkowych, w tym praw majątkowych inkorporowanych w obligacjach, z wyjątkiem sytuacji, w której czynność cywilnoprawa jest opodatkowana podatkiem od towarów i usług lub jedna ze stron jest zwolniona od podatku od towarów i usług z tytułu dokonania tej czynności.

Czynności podlegają opodatkowaniu, jeżeli ich przedmiotem są: (i) prawa majątkowe wykonywane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej oraz (ii) prawa majątkowe wykonywane za granicą, w przypadku, gdy nabywca ma miejsce zamieszkania lub siedzibę na terytorium Polski i czynność cywilnoprawna została dokonana na terytorium Polski.

Co do zasady sprzedaż praw majątkowych wykonywanych na terytorium Polski podlega podatkowi od czynności cywilnoprawnych w wysokości 1%, który jest płatny przez nabywcę i powinien zostać rozliczony w ciągu 14 dni od dnia powstania obowiązku podatkowego (tj. od dnia zawarcia umowy sprzedaży). Podstawą opodatkowania jest wartość rynkowa rzeczy lub prawa majątkowego. Jeżeli umowa jest zawierana w formie aktu notarialnego, podatek jest odprowadzany przez notariusza. Co do zasady, obowiązek podatkowy ciąży na kupującym w przypadku umowy sprzedaży oraz na stronach zamiany w przypadku umowy zamiany.

Jednak zgodnie z art. 9 pkt. 9 Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych sprzedaż praw majątkowych będących instrumentami finansowymi: (i) firmom inwestycyjnym oraz zagranicznym firmom inwestycyjnym, (ii) dokonywana za pośrednictwem firm inwestycyjnych oraz zagranicznych firm inwestycyjnych, (iii) dokonywana w ramach obrotu zorganizowanego, (iv) dokonywana poza obrotem zorganizowanym przez firmy inwestycyjne, z zastrzeżeniem że prawa zostały nabyte przez te firmy w ramach obrotu zorganizowanego – w rozumieniu przepisów Ustawy o Obrocie, jest z tego podatku zwolniona.

Określając wysokość zobowiązania podatkowego w podatku od czynności cywilnoprawnych należy odnieść się do średniego kursu waluty publikowanego przez Narodowy Banku Polskiego na dzień powstania obowiązku podatkowego.

Odpowiedzialność płatnika

Zgodnie z art. 30 § 1 Ordynacji Podatkowej, płatnik, który nie obliczył, wadliwie obliczył, nie pobrał podatku lub nie wpłacić go we właściwym terminie odpowiada za podatek niepobrany lub podatek pobrany a niewpłacony. Płatnik odpowiada całym swoim majątkiem. Jeżeli w postępowaniu podatkowym organ podatkowy stwierdzi brak wypełnienia obowiązków przez płatnika organ ten wydaje decyzję o odpowiedzialności podatkowej płatnika, w której określa wysokość należności z tytułu niepobranego lub pobranego, a niewpłaconego podatku.

Płatnik nie ponosi odpowiedzialności, jeżeli odrębne przepisy prawa stanowią inaczej lub jeżeli podatek nie został pobrany z winy podatnika. W tych przypadkach właściwy organ podatkowy wydaje decyzję o odpowiedzialności podatnika a nie płatnika. Odpowiedzialność płatnika nie może być wyłączona ani ograniczona, jeżeli:

1) płatnik i podatnik byli podmiotami powiązanymi w rozumieniu art. 23m ust. 1 pkt 4 Ustawy PIT lub art. 11a ust. 1 pkt 4 Ustawy CIT;
2) płatnik lub podatnik był podmiotem kontrolowanym lub kontrolującym w odniesieniu do kontroli uregulowanej w art. 30f ust. 3 pkt 3 Ustawy PIT lub art. 24a ust. 3 pkt 3 Ustawy CIT;
3) płatnik lub podatnik był podmiotem z rezydencją podatkową, miejscem rejestracji, siedzibą lub mającym zarząd w kraju lub na terytorium stosującym szkodliwą konkurencję podatkową w zakresie podatku dochodowego od osób fizycznych oraz podatku dochodowego od osób prawnych;
4) płatnik lub podatnik był podmiotem z rezydencją podatkową, miejscem rejestracji, siedzibą lub mającym zarząd w kraju lub na terytorium, z którym Rzeczpospolita Polska nie zawarła ratyfikowanej umowy międzynarodowej, w szczególności umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania, albo Unia Europejska

nie ratyfikowała umowy międzynarodowej - stanowiącej podstawę do uzyskania od organów podatkowych tego państwa informacji podatkowych;

5) płatnik lub podatnik był zarządzany lub kontrolowany, bezpośrednio lub pośrednio, lub był w relacjach umownych lub faktycznych, w tym jako założyciel, fundator lub beneficjent fundacji lub trustu lub innego podmiotu lub tytułu o charakterze powierniczym;

6) niewykonanie przez płatnika obowiązku nastąpiło w odniesieniu do podmiotu, dla którego na podstawie publicznie dostępnych informacji nie jest możliwe ustalenie udziałowca, akcjonariusza lub podmiotu o zbliżonych uprawnieniach, który posiada co najmniej 10% udziałów w kapitale lub co najmniej 10% praw głosu w organach kontrolnych, stanowiących lub zarządzających, lub co najmniej 10% praw do uczestnictwa w zyskach;

Zgodnie z art. 30 § 5b Ordynacji podatkowej, w przypadkach, o których mowa w art. 41 ust. 4d i 10 Ustawy PIT oraz art. 26 ust. 2c Ustawy CIT, jeżeli podatek nie został pobrany z uwagi na niewykonanie obowiązków określonych w art. 41 ust. 4da Ustawy PIT oraz art. 26 ust. 2ca Ustawy CIT lub z uwagi na niezgodność informacji przekazanej na podstawie tych przepisów z rzeczywistością, odpowiedzialność za podatek niepobrany ponosi podmiot, który dokonał wypłaty za pośrednictwem podmiotów prowadzących rachunki papierów wartościowych albo rachunki zbiorcze.

Na podstawie art. 30 § 5c Ordynacji podatkowej, w przypadkach, o których mowa w art. 41 ust. 24 pkt 2 Ustawy PIT oraz art. 26 ust. 1aa pkt 2 Ustawy CIT, jeżeli złożone przez emitenta oświadczenie, o którym mowa w art. 41 ust. 24a Ustawy PIT oraz art. 26 ust. 1ae Ustawy CIT jest niezgodne z rzeczywistością, odpowiedzialność za podatek niepobrany ponosi emitent.

5. DANE O EMITENCIE

5.1 Nazwa (firma), forma prawna, kraj siedziby, siedziba i adres Emitenta wraz z numerami telefonu, adresem głównej strony internetowej i adresem poczty elektronicznej, identyfikatorem według właściwej klasyfikacji statystycznej oraz numer według właściwej identyfikacji podatkowej

Nazwa (firma)	DL INVEST GROUP PM Spółka Akcyjna
Siedziba	Katowice
Adres siedziby	ul. Wrocławska 54, 40-217 Katowice
Adres korespondencyjny	ul. Wrocławska 54, 40-217 Katowice
Telefon	+48 32 253 00 95
Strona internetowa	www.dlinvest.pl
Adres poczty elektronicznej	administracja@dlinvest.pl
Numer KRS	0000434440
REGON	241020540
NIP	6252381542
LEI	259400589MI0ZCTNZK54

5.2 Wskazanie czasu trwania Emitenta

Czas trwania Emitenta jest nieoznaczony.

5.3 Wskazanie przepisów prawa, na podstawie których został utworzony Emitent

Emitent został utworzony na podstawie przepisów prawa polskiego, w szczególności Kodeksu Spółek Handlowych. Emitent powstał w wyniku przekształcenia Fenix - Invest sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach (w trybie przepisu art. 551 i nast. Kodeksu Spółek Handlowych). Uchwała Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Fenix - Invest sp. z o.o. w sprawie przekształcenia została podjęta w dniu 21 sierpnia 2012 roku (akt notarialny z dnia 21 sierpnia 2012 roku Rep. A 4689/2012).

5.4 Wskazanie sądu, który wydał postanowienie o wpisie do właściwego rejestru, a w przypadku, gdy Emitent jest podmiotem, którego utworzenie wymagało uzyskania zezwolenia – przedmiot i numer zezwolenia, ze wskazaniem organu, który je wydał

W dniu 26 września 2012 roku spółka DL Project Management Spółka Akcyjna (obecna nazwa: DL Invest Group PM S.A.) została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000434440.

Emitent jest podmiotem, którego utworzenie nie wymagało uzyskania zezwolenia, licencji lub zgody.

5.5 Informacje czy działalność prowadzona przez emitenta wymaga posiadania zezwolenia, licencji lub zgody, a w przypadku istnienia takiego wymogu – dodatkowo przedmiot i numer zezwolenia, licencji lub zgody, ze wskazaniem organu, który je wydał

Działalność prowadzona przez Emitenta nie wymaga posiadania zezwolenia, licencji lub zgody.

5.6 Krótki opis historii Emitenta

Wybrane istotne wydarzenia z historii Spółki i jej Grupy:

2004 r.	▪ Rozpoczęcie prowadzenia działalności przez Pana Dominika Leszczyńskiego
2011 r.	▪ Rozpoczęcie realizacja pierwszych własnych parków handlowych (Rydułtowy i Ruda Śląska)

2012 r.	▪ Zarejestrowanie spółki Emitenta w wyniku przekształcenia z Fenix – Invest sp. z o.o.
2016 r.	▪ Sprzedaż do FM Logistic przez podmiot z Grupy Emitenta gruntu o powierzchni 20 ha, zlokalizowanego w Psarach
2017 r.	▪ Ukończenie pierwszego obiektu magazynowego (w Dębicy)
2018 r.	▪ Rozpoczęcie wieloetapowej inwestycji magazynowej w Psarach
2020 r.	▪ Podpisanie umowy inwestycyjnej z DHL Supply Chain ▪ Nawiązanie współpracy z grupą InPost w zakresie budowy powierzchni magazynowej dla tego podmiotu ▪ Ukończenie pierwszego nowoczesnego budynku biurowego (DL Piano w Katowicach)
2021 r.	▪ Wsparcie przez Europejski Bank Odbudowy i Rozwoju (EBOR) rozwoju ekologicznych nieruchomości poprzez udzielenie DL Invest Group kredytu o wartości 72 mln EUR ▪ Sporządzenie przez DL Invest Group raportu ESG ▪ Sprzedaż galerii handlowej w Zgorzelcu (nabytej w 2019 r.)
2022 r.	▪ Udzielenie przez Macquarie Capital Principal Finance finansowania typu senior secured dla DL Invest Group w wysokości 123,4 mln EUR
2023 r.	▪ Zwiększenie kredytu udzielonego przez Europejski Bank Odbudowy i Rozwoju (EBOR) o dodatkowe 34,7 mln EUR ▪ Zwiększenie wartości finansowania udzielonego przez Macquarie Capital Principal Finance o dodatkowe 20 mln EUR ▪ Podpisanie rekordowej umowy na wynajem ponad 120 000 m^2 powierzchni magazynowych z jedną z najbardziej uznanych na świecie firm z branży modowej
2024 r.	▪ Zawarcie strategicznego partnerstwa z Invesco i pozyskanie pożyczki o wartości 20 mln EUR ▪ Podwyższenie kapitałów Emitenta przez jedynego akcjonariusza o łączną kwotę 201 mln PLN ▪ Rozszerzenie współpracy z Europejskim Bankiem Odbudowy i Rozwoju (EBOR) i podpisanie umowy finansowania na łączną kwotę 75 mln EUR - w grudniu 2024 r. wykorzystano z tej puli 18,2 mln EUR ▪ Nabycie dwóch istniejących nieruchomości komercyjnych ze znaczącym potencjałem do rozwoju: obiekt Craft w Katowicach (z przeznaczeniem jako wielofunkcyjny kompleks biurowo-usługowy z częścią hotelową) o powierzchni najmu ok. 26 700 m^2 oraz kompleks produkcyjno-magazynowy o powierzchni ponad 260 000 m^2 w Bielsku-Białej

Źródło: Emitent

5.7 Określenie rodzajów i wartości kapitałów (funduszy) własnych Emitenta oraz zasad ich tworzenia

Rodzaj kapitału	Stan na dzień 30.06.2024 r. (dane w tys. zł)
Kapitał własny, w tym:	**245 410**
Kapitał zakładowy (podstawowy)	100 000
Kapitał zapasowy	134 651
Kapitał z aktualizacji wyceny	0

Pozostałe kapitały rezerwowe	0
Zysk (strata) z lat ubiegłych	0
Zysk (strata) netto	10 759
Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	0

Źródło: Emitent. Półroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta sporządzone na dzień i za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 r.

Kapitał zakładowy (podstawowy) Emitenta utworzony jest na podstawie postanowień Statutu Emitenta. Walne Zgromadzenie Emitenta może tworzyć kapitał rezerwowy oraz inne fundusze celowe.

Na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Emitenta z dnia 24 września 2024 roku dokonano podwyższenia kapitału Emitenta o kwotę 201,0 mln zł. Podwyższenie kapitału zakładowego zostało zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 11 października 2024 roku, tym samym kapitał zakładowy Emitenta został podwyższony z kwoty 100,0 mln zł do kwoty 101,0 mln zł, a nadwyżka wartości emisyjnej nad wartością nominalną w łącznej kwocie 200,0 mln zł ujęta została w kapitale zapasowym.

5.7.1 Oświadczenie Emitenta stwierdzające, czy według niego jego aktywa obrotowe wystarczają do pokrycia jego bieżących potrzeb, to jest potrzeb w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia Dokumentu Informacyjnego, czy też nie, a jeśli nie – wskazanie w jaki sposób zamierza zapewnić potrzebne dodatkowo aktywa obrotowe; w przypadku gdy Emitent podlega obowiązkowi sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego, oświadczenie to powinno odnosić się również do sytuacji finansowej jego grupy kapitałowej

Emitent i Grupa Emitenta charakteryzują się utrzymywaniem wartości aktywów obrotowych poniżej wartości zobowiązań krótkoterminowych.

Emitent oświadcza, że według stanu na dzień 30.06.2024 r. wartość zobowiązań krótkoterminowych Emitenta (183,6 mln zł) przekroczyła wartość aktywów obrotowych Emitenta (61,2 mln zł), a tym samym aktywa obrotowe Emitenta nie wystarczały na pokrycie jego zobowiązań krótkoterminowych.

Głównym składnikiem aktywów Emitenta są aktywa trwałe, które stanowią blisko 92% sumy bilansowej Emitenta. Wśród aktywów trwałych najistotniejszą pozycją są długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych, w tym udziały i akcje w jednostkach powiązanych i udzielone na ich rzecz pożyczki. Z kolei wśród aktywów obrotowych dominują środki pieniężne i inne aktywa pieniężne, których łączna wartość na dzień 30.06.2024 r. wyniosła 14,0 mln zł. Wśród zobowiązań krótkoterminowych największą pozycją były zobowiązania z tytułu dostaw i usług o wartości 92,34 mln zł (głównie dotyczące realizacji projektów budowlanych) oraz zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek o wartości 58,2 mln zł oraz zobowiązania z tytułu emisji instrumentów dłużnych w kwocie 13,8 mln zł (tj. obligacje serii H o terminie wykupu w dniu 1 czerwca 2025 r.). Emitent przewiduje, że źródłem środków pieniężnych potrzebnych do zaspokojenia jego bieżących potrzeb będą wypracowane przyszłe wyniki finansowe, spłata udzielonych pożyczek oraz inne transfery nadwyżek generowanych przez jednostki zależne, pozyskane nowe finansowania dłużne, rolowanie (refinansowanie) zobowiązań, a w ostateczności sprzedaż aktywów Emitenta. . Ponadto w dniu 24 września 2024 r. na bazie uchwały podjętej przez jedynego akcjonariusza dokonano podwyższenia kapitału Emitenta o kwotę 201 mln zł, które zostało opłacone poprzez wkład pieniężny w dniu 30 września 2024 roku i zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 11 października 2024 r.

Emitent oświadcza, że według stanu na dzień 30.06.2024 r. wartość zobowiązań krótkoterminowych Grupy Emitenta (226,5 mln zł) przekroczyła wartość aktywów obrotowych Grupy Emitenta (173,9 mln zł), a tym samym aktywa obrotowe Grupy Emitenta nie wystarczały na pokrycie jej zobowiązań krótkoterminowych.

W ramach prowadzonej działalności operacyjnej, Grupa Emitenta zakłada utrzymywanie portfela nieruchomości i czerpanie pożytków z najmu powierzchni w długim terminie, w związku z czym ok. 93% jej aktywów stanowią aktywa nieruchomościowe, które Grupa Emitenta klasyfikuje jako nieruchomości inwestycyjne i prezentuje na bilansie w aktywach trwałych. Z kolei wśród aktywów obrotowych dominują środki pieniężne i inne aktywa pieniężne, których łączna wartość na dzień 30.06.2024 r. wyniosła 83,1 mln zł. Wśród zobowiązań krótkoterminowych największą pozycją

były zobowiązania z tytułu dostaw i usług o wartości 98,2 mln zł, w tym w dużej części zobowiązania dotyczące zakupów inwestycyjnych. Grupa Emitenta przewiduje, że źródłem środków pieniężnych potrzebnych do zaspokojenia jej bieżących potrzeb będą wypracowane przyszłe wyniki finansowe, pozyskane nowe finansowanie dłużne, rolowanie (refinansowanie) zobowiązań lub w ostateczności sprzedaż aktywów trwałych. Jednocześnie Emitent wskazuje, iż zobowiązania z tytułu dostaw i usług dotyczą w większości poniesionych nakładów inwestycyjnych celem realizacji projektów budowlanych, dla których Grupa Emitenta uzyskała finansowanie bankowe, które ma charakter długoterminowy i po uruchomieniu krótkoterminowe zobowiązania inwestycyjne zostaną skonwertowane w zobowiązania finansowe długoterminowe.

5.8 Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego

Kapitał zakładowy Emitenta został opłacony w całości.

5.9 Informacje o przewidywanych zmianach kapitału zakładowego w wyniku realizacji przez obligatariuszy uprawnień z obligacji zamiennych lub obligacji dających prawo pierwszeństwa do objęcia w przyszłości nowych emisji akcji, ze wskazaniem wartości warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego oraz terminu wygaśnięcia praw obligatariuszy do nabycia tych akcji

Emitent nie wyemitował żadnych obligacji zamiennych lub obligacji dających prawo pierwszeństwo do objęcia w przyszłości nowych emisji akcji.

5.10 Wskazanie, na jakich rynkach instrumentów finansowych są lub były notowane papiery wartościowe emitenta lub wystawiane w związku z nimi kwity depozytowe

Żadne instrumenty finansowe Emitenta nie były i nie są notowane na jakimkolwiek rynku instrumentów finansowych. Emitent nie wystawiał kwitów depozytowych związanych z emitowanymi przez siebie instrumentami finansowymi.

Emitent poza Obligacjami ubiega się równolegle o wprowadzenie do ASO Catalyst obligacji serii K, L, M i P.

5.11 Podstawowe informacje na temat powiązań kapitałowych Emitenta mających istotny wpływ na jego działalność, ze wskazaniem jednostek jego grupy kapitałowej oraz jednostek niewchodzących w skład grupy kapitałowej Emitenta, ale będących podmiotami istotnymi dla działalności prowadzonej przez Emitenta i powiązanymi kapitałowo lub osobowo z Emitentem, osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających lub nadzorczych emitenta lub znaczącymi akcjonariuszami Emitenta

5.11.1 Struktura Grupy Emitenta

Nazwa spółki i forma prawna	Udział Emitenta w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów	Siedziba i adres	Przedmiot działalności
DL INVEST GROUP PM S.A. (EMITENT)	100%	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	Generalne wykonawstwo, zarządzanie nieruchomościami, komercjalizacja, działalność holdingowa
DL INVEST GROUP E SP. Z O.O.	100%	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	Działalność holdingowa
DL INVEST GROUP SP. Z O.O.	100%	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	Wynajem nieruchomości
DL INVEST GROUP II SP. Z O.O.	100%	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	Wynajem nieruchomości
DL INVEST GROUP III SP. Z O.O.	100%	40-013 Katowice, ul.Mielęckiego 10	Wynajem nieruchomości
DL INVEST GROUP IV SP. Z O.O.	100%	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	Wynajem nieruchomości

DL INVEST GROUP V SP. Z O.O.	100%	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	Wynajem nieruchomości
DL INVEST GROUP VI SP. Z O.O.	100%	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	Wynajem nieruchomości
DL INVEST GROUP VII SP. Z O.O.	100%	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	Wynajem nieruchomości
DL INVEST GROUP VIII SP. Z O.O.	100%	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	Wynajem nieruchomości
DL INVEST GROUP IX SP. Z O.O.	100%	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	Wynajem nieruchomości
DL INVEST GROUP X SP. Z O.O.	100%	40-013 Katowice, ul.Mielęckiego 10	Wynajem nieruchomości
DL INVEST GROUP XI SP. Z O.O.	100%	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	Wynajem nieruchomości
DL INVEST GROUP XII SP. Z O.O.	100%	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	Wynajem nieruchomości
DL INVEST GROUP XIV SP. Z O.O.	100%	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	Wynajem nieruchomości
DL INVEST GROUP XVI SP. Z O.O.	100%	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	Wynajem nieruchomości
DL INVEST GROUP XVII SP. Z O.O.	100%	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	Wynajem nieruchomości
DL INVEST GROUP XVIII SP. Z O.O.	100%	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	Wynajem nieruchomości
DL INVEST GROUP XIX SP. Z O.O.	100%	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	Wynajem nieruchomości
DL INVEST GROUP XX SP. Z O.O.	100%	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	Wynajem nieruchomości
DL INVEST GROUP XXI SP. Z O.O.	100%	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	Wynajem nieruchomości
DL INVEST GROUP XXII SP. Z O.O.	100%	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	Wynajem nieruchomości
DL INVEST GROUP XXIII SP. Z O.O.	100%	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	Wynajem nieruchomości
DL INVEST GROUP XXIV SP. Z O.O.	100%	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	Wynajem nieruchomości
DL INVEST GROUP XXVI SP. Z O.O.	100%	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	Wynajem nieruchomości
DL INVEST GROUP XXVII SP. Z O.O.	100%	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	Wynajem nieruchomości
DL INVEST GROUP XXVIII SP. Z O.O.	100%	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	Wynajem nieruchomości
DL INVEST GROUP XXIX SP. Z O.O.	100%	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	Wynajem nieruchomości
DL INVEST GROUP XXX SP. Z O.O.	100%	40-013 Katowice, ul.Mielęckiego 10	Wynajem nieruchomości
DL INVEST GROUP XXXIII SP. Z O.O.	100%	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	Wynajem nieruchomości
DL INVEST GROUP XXXIV SP. Z O.O.	100%	40-013 Katowice, ul.Mielęckiego 10	Wynajem nieruchomości
DL INVEST GROUP XXXV SP. Z O.O.	100%	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	Wynajem nieruchomości
DL INVEST GROUP XXXVI SP. Z O.O.	100%	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	Wynajem nieruchomości
DL INVEST GROUP XXXVII SP. Z O.O.	100%	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	Wynajem nieruchomości

DL INVEST GROUP XXXVIII SP. Z O.O.	100%	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	Wynajem nieruchomości
DL INVEST GROUP XXXIX SP. Z O.O.	100%	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	Wynajem nieruchomości
DL INVEST GROUP XL SP. Z O.O.	100%	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	Wynajem nieruchomości
DL INVEST GROUP XLI SP. Z O.O.	100%	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	Wynajem nieruchomości
DL INVEST GROUP XLII SP. Z O.O.	100%	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	Wynajem nieruchomości
DL INVEST GROUP XLIII SP. Z O.O.	100%	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	Wynajem nieruchomości
DL INVEST GROUP XLV SP. Z O.O.	100%	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	Wynajem nieruchomości
DL INVEST GROUP XLVI SP. Z O.O.	100%	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	Wynajem nieruchomości
DL INVEST GROUP XLVII SP. Z O.O.	100%	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	Wynajem nieruchomości
DL INVEST GROUP XLVIII SP. Z O.O.	100%	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	Wynajem nieruchomości
DL INVEST GROUP XLIX SP. Z O.O.	100%	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	Wynajem nieruchomości
DL INVEST GROUP L SP. Z O.O.	100%	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	Wynajem nieruchomości
DL INVEST GROUP LI SP. Z O.O.	100%	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	Wynajem nieruchomości
DL INVEST GROUP LII SP. Z O.O.	100%	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	Wynajem nieruchomości
DL INVEST GROUP LIII SP. Z O.O.	100%	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	Wynajem nieruchomości
DL INVEST GROUP LIV SP. Z O.O.	100%	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	Wynajem nieruchomości
DL INVEST GROUP LV SP. Z O.O.	100%	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	Wynajem nieruchomości
DL INVEST GROUP LVI SP. Z O.O.	100%	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	Wynajem nieruchomości
DL INVEST GROUP LVII SP. Z O.O.	100%	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	Wynajem nieruchomości
DL INVEST GROUP LVIII SP. Z O.O.	100%	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	Wynajem nieruchomości
DL INVEST GROUP LIX SP. Z O.O.	100%	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	Wynajem nieruchomości
DL INVEST GROUP LX SP. Z O.O.	100%	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	Wynajem nieruchomości
DL INVEST GROUP LXI SP. Z O.O.	100%	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	Wynajem nieruchomości
DL INVEST GROUP LXII SP. Z O.O.	100%	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	Wynajem nieruchomości
DL INVEST GROUP LXIII SP. Z O.O.	100%	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	Wynajem nieruchomości
DL INVEST GROUP LXIV SP. Z O.O.	100%	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	Wynajem nieruchomości
DL INVEST GROUP LXV SP. **Z O.O.**	100%	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	Wynajem nieruchomości

DL INVEST GROUP LXVI SP. Z O.O.	100%	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	Wynajem nieruchomości
DL INVEST GROUP LXVII SP. Z O.O.	100%	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	Wynajem nieruchomości
DL INVEST GROUP LXVIII SP. Z O.O.	**100%**	**40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54**	**Wynajem nieruchomości**
DL INVEST GROUP LXIX SP. Z O.O.	100%	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	Wynajem nieruchomości
DL INVEST GROUP LXX SP. Z O.O.	100%	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	Wynajem nieruchomości
DL INVEST GROUP LXXI SP. Z O.O.	100%	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	Wynajem nieruchomości
DL INVEST GROUP LXXII SP. Z O.O.	100%	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	Wynajem nieruchomości
DL INVEST GROUP LXXIII SP. Z O.O.	100%	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	Wynajem nieruchomości
DL INVEST GROUP LXXIV SP. Z O.O.	100%	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	Wynajem nieruchomości
DL INVEST GROUP LXXV SP. Z O.O.	100%	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	Wynajem nieruchomości
DL INVEST GROUP SUB I S.À.R.L.	**100%**	**1912 Luxemburg, rue du Grünewald 94**	**Działalność holdingowa, usługi finansowe**
PSARY INVEST SP. Z O.O.	100% (poprzez DL Invest Group Sub I Sarl)	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	Wynajem nieruchomości
PSARY INVEST II SP. Z O.O.	100%	40-013 Katowice, ul.Mielęckiego 10	Wynajem nieruchomości
PSARY INVEST III SP. Z O.O.	100%	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	Wynajem nieruchomości
PSARY INVEST IV SP. Z O.O.	100%	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	Wynajem nieruchomości
PSARY INVEST V SP. Z O.O.	100%	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	Wynajem nieruchomości
DL INVEST II SP. Z O.O.	100%	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	Wynajem nieruchomości
DL GENERAL CONSTRUCTION SP Z. O.O. (dawniej: GLOBAL INVEST IV SP. Z O.O.)	100%	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	Generalne wykonastwo
IMMOBILE INVEST SP. Z O.O.	100%	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	Wynajem nieruchomości
APISS INVEST SP. Z O.O.	100%	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	Wynajem nieruchomości
DL TAX & LEGAL ADVISORY SERVICES SP. Z O.O. (dawniej: DL INVEST GROUP XXV SP. Z O.O.)	100%	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	Usługi księgowe, prawne
DL INVEST GROUP ENERGY SP. Z O.O.	100%	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	Realizacja projektów OZE dla grupy
DL INVEST GROUP CAPITAL MANAGEMENT SP. Z O.O.	95 %	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	Pozostała działalność
B PROJEKT KATOWICE SP. Z O.O.	100%	40-382 Katowice, ul. Roździeńskiego 40	Wynajem nieruchomości

M PROJEKT GLIWICE SP. Z O.O.	100%	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	Wynajem nieruchomości
DL INVEST GROUP PROBATUS SP. Z O. O.	50%	40-013 Katowice, ul.Mielęckiego 10	Pozostała działalność
DL INVEST GROUP ISR S.À.R.L.	100%	1912 Luxemburg, rue du Grünewald 94	Działalność holdingowa, usługi finansowe
DL PIANO WINE & FOOD SP. Z O.O.	100% (poprzez DL Invest Group Capital Management Sp. z o.o.)	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	Pozostała działalność

5.11.2 Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Emitentem a osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta

Pani Wirginia Leszczyńska pełniąca funkcję Prezesa Zarządu Emitenta jest siostrą Przewodniczącego Rady Nadzorczej Emitenta Pana Dominika Leszczyńskiego i córką Członka Rady Nadzorczej Emitenta Pani Jadwigi Leszczyńskiej.

Pani Wirginia Leszczyńska posiada 1 z 1.046 udziałów w spółce DL Invest Group 1 Scsp z siedzibą w Luxemburgu, która kontroluje efektywnie 75% akcji spółki DL Invest Group S.A. z siedzibą w Luxemburgu, która to z kolei kontroluje 100% akcji spółki DL Invest Group S.A. (100 akcji z 7.200.100 akcji ogółem posiada p. Wirginia Leszczyńska) z siedzibą w Katowicach, która jest wyłącznym akcjonariuszem Emitenta.

Informacje o powiązaniach organizacyjnych Pani Wirginii Leszczyńskiej wskazano w tabeli w pkt. 5.21 niniejszego Dokumentu Informacyjnego w wierszu *Pełnione funkcje w innych spółkach prawa handlowego*.

Pan Dominik Leszczyński pełniący funkcję Przewodniczącego Rady Nadzorczej Emitenta jest bratem Pani Wirginii Leszczyńskiej pełniącej funkcję Prezesa Zarządu Emitenta i synem Członka Rady Nadzorczej Emitenta Pani Jadwigi Leszczyńskiej.

Pan Dominik Leszczyński posiada ponad 99% udziałów w spółce DL Invest Group 1 Scsp z siedzibą w Luxemburgu, która kontroluje efektywnie 75% akcji spółki DL Invest Group S.A. z siedzibą w Luxemburgu, która to z kolei kontroluje 100% akcji spółki DL Invest Group S.A. (100 akcji z 7.200.100 akcji ogółem posiada p. Wirginia Leszczyńska) z siedzibą w Katowicach, która jest wyłącznym akcjonariuszem Emitenta.

Informacje o powiązaniach organizacyjnych Pana Dominika Leszczyńskiego wskazano w tabeli w pkt. 5.21 niniejszego Dokumentu Informacyjnego w wierszu *Pełnione funkcje w innych spółkach prawa handlowego*.

Pani Jadwiga Leszczyńska pełniąca funkcję Członka Rady Nadzorczej Emitenta jest matką Przewodniczącego Rady Nadzorczej Emitenta Pana Dominika Leszczyńskiego i Pani Wirginii Leszczyńskiej pełniącej funkcję Prezesa Zarządu Emitenta.

Informacje o powiązaniach organizacyjnych Pani Jadwigi Leszczyńskiej wskazano w tabeli w pkt. 5.21 niniejszego Dokumentu Informacyjnego w wierszu *Pełnione funkcje w innych spółkach prawa handlowego*.

5.11.3 Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Emitentem lub osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta a znaczącymi akcjonariuszami Emitenta

Odpowiednie informacje zawarto w pkt. 5.11.2 niniejszego Dokumentu Informacyjnego.

5.11.4 Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Emitentem, osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta oraz znaczącymi akcjonariuszami Emitenta a Autoryzowanym Doradcą (lub osobami wchodzącymi w skład jego organów zarządzających i nadzorczych)

Autoryzowany Doradca nie jest podmiotem dominującym lub zależnym wobec Emitenta.

Brak jest jakichkolwiek istotnych powiązań majątkowych, organizacyjnych lub osobowych pomiędzy Autoryzowanym Doradcą lub osobami wchodzącymi w skład jego organów zarządzających i nadzorczych a Emitentem, osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta oraz znaczącymi udziałowcami.

5.12 Podstawowe informacje o produktach, towarach lub usługach, wraz z ich określeniem wartościowym i ilościowym oraz udziałem poszczególnych grup produktów, towarów i usług albo jeżeli jest to istotne, poszczególnych produktów, towarów i usług w przychodach ze sprzedaży ogółem dla grupy kapitałowej i emitenta, w podziale na segmenty działalności.

Emitent jest funkcjonującą od ponad 17 lat spółką dewelopersko-inwestycyjną. Operuje w sektorze nieruchomości komercyjnych na terenie całej Polski. Strategią Grupy Emitenta jest budowa portfela nieruchomości i czerpanie zysków z ich najmu w długim terminie. Generowane w ten sposób środki pieniężne reinwestowane są w nowe projekty powiększając wartość aktywów.

DL Invest Group PM S.A. jako jednostka dominująca w Grupie Emitenta 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 świadczenie wobec jednostek zależnych usług generalnego wykonawstwa, zarządzania oraz komercjalizacji nieruchomości inwestycyjnych.

W skład Grupy Emitenta wchodzi 88 spółek zależnych objętych konsolidacją pełną, w których Emitent posiada znaczący udział w kapitale tych podmiotów oraz/lub bierze udział bezpośrednio lub pośrednio w zarządzaniu tymi podmiotami i sprawowaniu nad nimi kontroli. Spółki zależne prowadzą działalność w zakresie nieruchomości komercyjnych lub działalności wspierające. Spółka DL Tax & Legal Advisory Services Sp. z o.o. świadczy usługi księgowo-prawne na rzecz pozostałych spółek Grupy.

Projekty deweloperskie realizowane przez Grupę Emitenta realizowane są za pośrednictwem Emitenta i spółek zależnych Emitenta, z wykorzystaniem własnego biura projektowego oraz w ramach usług generalnego wykonawstwa. Prace budowlane zlecane są również zewnętrznym podwykonawcom na podstawie zawieranych umów budowlanych.

Grupa Emitenta posiada doświadczenie i kompetencje w obsłudze pełnego procesu inwestycyjnego, tj. od identyfikacji lokalizacji, poprzez projektowanie i uzyskiwanie wymaganych zgód i pozwoleń, aż po realizację, komercjalizację i zarządzanie gotowym obiektem, w oparciu o doświadczonych ekspertów tworzących stały ponad 200 osobowy zespół. Inwestycje realizowane przez Grupę Emitenta prowadzone są w formule build-to-suit zgodnie z wymaganiami przyszłych najemców. Grupa Emitenta samodzielnie wyszukuje odpowiednie lokalizacje, a następnie zawiera umowy przednajmu z przyszłymi najemcami, aby zabezpieczyć odpowiedni poziom komercjalizacji przed rozpoczęciem inwestycji lub wyszukuje lokalizacje pod zadane parametry najemcy. Grupa Emitenta nie realizuje projektów spekulacyjnych. DL Invest Group w ramach kompetencji generalnego wykonawcy, nie tylko kontroluje proces budowlany, pod kątem harmonogramu oraz kosztów realizacji, ale w szczególności, łącząc funkcje właściciela nieruchomości oraz generalnego wykonawcy. W sposób elastyczny i szybki reaguje na wszelkie oczekiwania oraz zmiany wymagane przez najemcę, w trakcie budowy oraz użytkowania obiektu. Grupa Emitenta od lat współpracuje z zewnętrznymi podwykonawcami zlecając im poszczególne prace związane z realizacją robót budowlanych. Grupa Emitenta ogranicza ryzyko podwykonawców poprzez różnego rodzaju zabezpieczenia zawarte w umowach o wykonawstwo obiektów oraz badanie kondycji finansowej i możliwości technicznych wykonawcy w trakcie jego wyboru. Cały proces zarządzania nieruchomościami i obiektami będącymi przedmiotem najmu oparty jest na wewnętrznej strukturze DL Invest Group, co pozwala na wyeliminowanie kosztów pośrednich i marż dla firm zewnętrznych zarządzających aktywami. Korzyścią dla najemców jest więc przede wszystkim zapewnienie najniższych kosztów zarządzania nieruchomościami i ich utrzymania, a wartością dodatkową jest zagwarantowanie najwyższej jakości obsługi i bezpośredniej komunikacji z osobami odpowiedzialnymi za relacje z najemcami w ramach wewnętrznej struktury organizacyjnej DL Invest Group.

Działalność Grupy Emitenta obejmuje trzy segmenty:

- logistyczny (wielkopowierzchniowe parki magazynowo – produkcyjne oraz obiekty typu BTS (ang. *build to suit,* tj. obiekty realizowane według ścisłych wytycznych najemcy)),
- biurowy / obiekty typu mixed-use (obiekty biurowe z funkcją usługową),
- handlowy (parki handlowe zwyczajowo o powierzchni 3–5 tys. GLA (ang. *gross leasable* area, tj. powierzchni najmu brutto) w lokalizacjach o dużym natężeniu ruchu pieszego i samochodowego).

Funkcjonowanie Emitenta opiera się na realizacji projektów poprzez spółki celowe (SPV, ang. *special purpose vehicle*), w których obejmuje on 100% udziałów (z nielicznymi wyjątkami). Po ukończeniu budowy danej nieruchomości, staje się ona częścią portfela inwestycyjnego Spółki i jest przez nią wynajmowana i zarządzana.

Na dzień 31 grudnia 2023 r. Emitent zbudował portfel gotowych nieruchomości komercyjnych o łącznej powierzchni ponad 530 tys. m². Na 31 grudnia 2023 r. w budowie były 3 obiekty logistyczne, w pełni skomercjalizowane, o łącznej powierzchni najmu ok. 64 tys. m² oraz park handlowy w Mikołowie o powierzchni najmu 4 tys. m². Docelowy roczny dochód z najmu z ukończonych na koniec 2023 r. nieruchomości wynosi ok. 186 mln zł.

Według stanu na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego, posiadany przez Grupę Emitenta portfel nieruchomości komercyjnych to blisko 600 tys. m² powierzchni, a wartość nieruchomości istotnie przekracza 3 mld zł.

Dodatkowo, Grupa posiada zabezpieczony bank ziemi pozwalający na realizację projektów o łącznej powierzchni najmu/sprzedaży ponad 550 tys. m².

PORTFEL NIERUCHOMOŚCI

Podstawowa charakterystyka portfela nieruchomości inwestycyjnych Grupy Emitenta

Nieruchomości pracujące:	PARKI LOGISTYCZNE	OBIEKTY BIUROWE	PARKI HANDLOWE	RAZEM
Liczba obiektów	15	8	12	35
Wartość księgowa (mln PLN)	1 729	701	288	2 718
Dochód operacyjny netto* (NOI) (mln PLN)	105	55	26	186
Powierzchnia najmu (GLA)	404 tys. m²	85 tys. m²	41 tys. m²	530 tys. m²
Nowe projekty:	PARKI LOGISTYCZNE	OBIEKTY BIUROWE	PARKI HANDLOWE	RAZEM
Powierzchnia w budowie	63,4 tys. m²	0 tys. m²	4,2 tys. m²	67,6 tys. m²
Powierzchnia planowana na posiadanym banku ziemi	410 tys. m²	142 tys. m²	4 tys. m²	556 tys. m²

** dla obiektów oddanych lub nabytych w 2023 r. podano estymowane docelowe NOI za 12 miesięcy*

Źródło: Emitent, według stanu na dzień 30.06.2024 r.

Struktura istniejącego portfela nieruchomości według udziału w powierzchni ogółem

Źródło: Emitent, według stanu na dzień 31.12.2023 r.

Segment logistyczny

PARKI LOGISTYCZNE

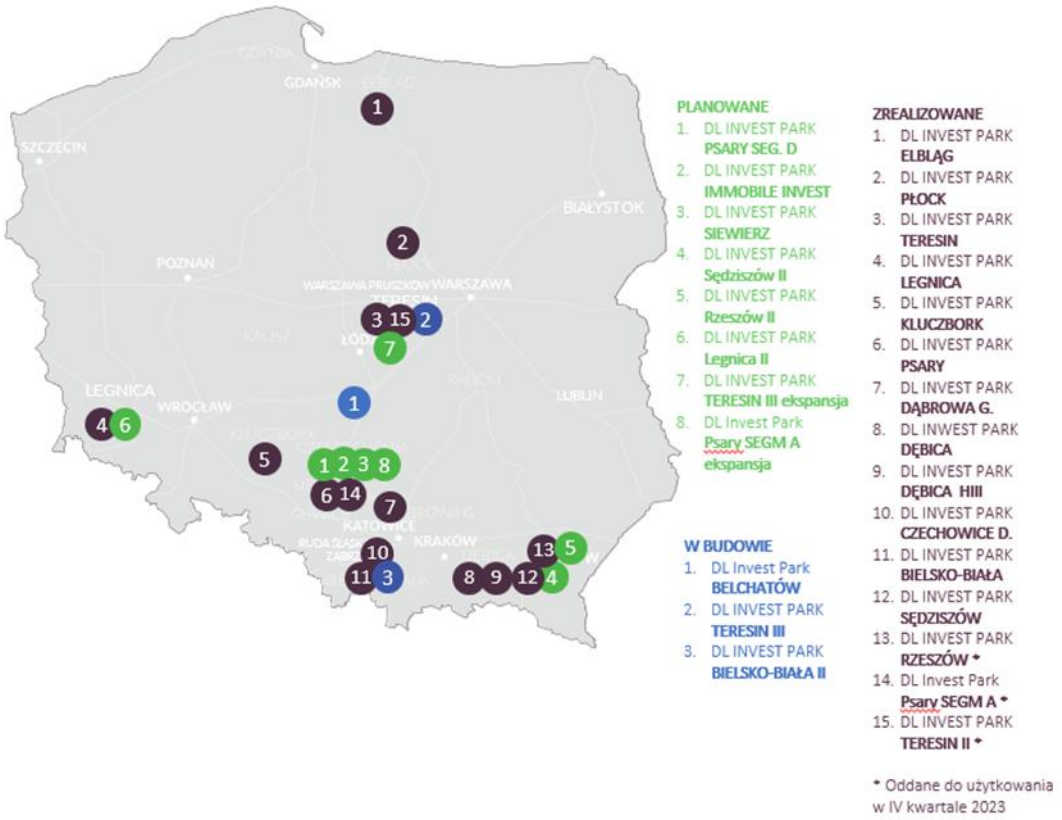
Kluczową role w rozwoju DL Invest Group odgrywają obiekty magazynowe funkcjonujące pod marką DL Invest Park o najwyższym standardzie klasy A, zapewniające pełną infrastrukturę towarzyszącą oraz szereg udogodnień dla użytkowników nieruchomości. Powierzchnie magazynowe oferowane przez DL Invest Group mają zagwarantowaną możliwość ekspansji oraz elastycznej aranżacji powierzchni w całym okresie użytkowania projektu.

Obiekty magazynowe połączone są z wysokiej jakości biurami w formacie:

- centrów magazynowych,
- obiektów realizowanych w formule BTS,
- obiektów miejskich w formacie *small business unit* (tj. budynki łączące w sobie różne moduły funkcjonalne o powierzchni zwykle od 500 do 5 tys. m²).

Parki logistyczne DL Invest Park zapewniają komfort pracownikom nie tylko w zakresie ergonomii pracy, ale również dzięki ponadstandardowym rozwiązaniom dotyczącym: gwarantowanej ekspansji, dedykowanej komunikacji publicznej, kantynom pracowniczym czy terenom rekreacyjnym, pozwalając najemcom budować swój *employer branding* (tj. budowa marki pracodawcy) w ramach danej lokalizacji, ograniczając, w związku z koniecznością relokacji, ryzyko utraty części pracowników.

Lokalizacja projektów w segmencie logistycznym



Źródło: Emitent, wg stanu na 30.06.2024 r.

Segment logistyczny – obiekty funkcjonujące

Projekt	GLA (m²)	Kluczowi najemcy	Poziom wynajmu	Rok budowy	Wartość bilansowa na 31.12.2023 r. (mln zł)

DL INVEST PARK PSARY C3	41 063	DHL	100%	2020	razem: 272
DL INVEST PARK PSARY C2	20 067	Stokrotka	100%	2019	
DL INVEST PARK PSARY C1	11 298	STILL, GEFCO, mediaexpert	100%	2018	
DL INVEST PARK DĘBICA	20 926	HUTCHINSON	100%	2017	89
DL INVEST PARK DĘBICA II	28 510	HUTCHINSON, Medivet	100%	2020	120
DL INVEST PARK BIELSKO-BIAŁA	10 350	InPost	100%	2020	57
DL INVEST PARK DĄBROWA GÓRNICZA	9 995	HANEX	100%	2020	35
DL INVEST PARK TERESIN I	34 890	Stokrotka, Dr. MAX	100%	2022	141
DL INVEST PARK CZECHOWICE	22 600	Valeo	100%	2022	81
DL INVEST PARK KLUCZBORK	5 460	InPost	100%	2022	27
DL INVEST PARK LEGNICA	6 500	InPost	100%	2022	34
DL INVEST PARK PŁOCK	9 000	InPost	100%	2022	51
DL INVEST PARK ELBLĄG	6 500	InPost	100%	2022	38
DL INVEST PARK SĘDZISZÓW*	12 700	Saar Gummi Group	100%	2023	60
DL INVEST PARK TERESIN II*	14 639	Dr. MAX	100%	2023	85
DL INVEST PARK PSARY A*	123 300	INDITEX	100%	2023	505
DL INVEST PARK RZESZÓW*	26 216	Stokrotka	100%	2023	133
RAZEM:	**404 014**				**1 729**

**przekazany w 2023 r.*

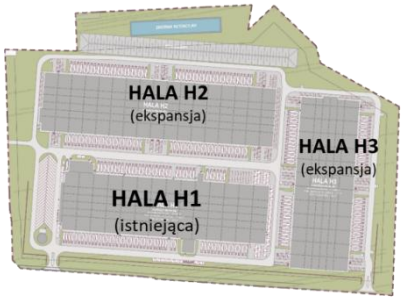
Źródło: Emitent, wg stanu na 30.06.2024 r. z zastrzeżeniem wartości bilansowej na 31.12.2023 r.

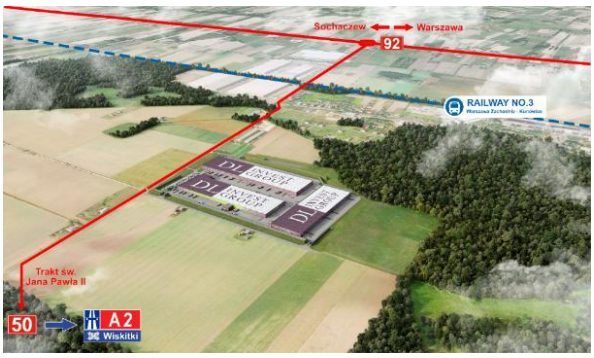
Segment logistyczny – wybrane obiekty

DL INVEST PARK TERESIN – CENTRUM MAGAZYNOWE

To zespół działek inwestycyjnych o łącznej powierzchni ponad 30 ha. Działki położone są w miejscowości Teresin-Gaj, w województwie mazowieckim, powiat sochaczewski, gmina Teresin, oddalone o 40 km na zachód od Warszawy. Dogodną komunikację z największymi ośrodkami w Polsce zapewnia położenie między autostradą A2 a drogą krajową 92.

W pierwszym etapie, w 2022 r. Grupa oddała do użytkowania magazyn o powierzchni ok. 35 tys. m², wynajęty w całości firmie z branży FMCG - Stokrotka. 70% powierzchni drugiego etapu, będącego obecnie w budowie i liczącego ok. 20 tys. m², zostało wynajęte firmie farmaceutycznej Dr. Max. W ramach kompleksu Grupa posiada jeszcze grunt pod trzeci etap o powierzchni najmu szacowanej na 37 tys. m².





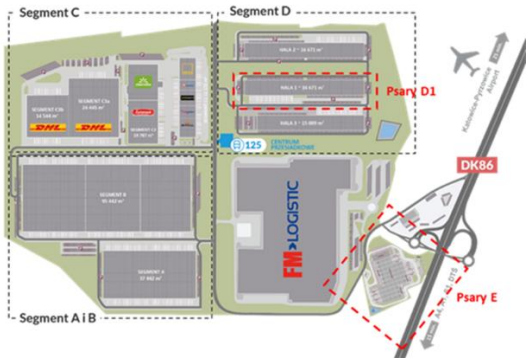
DL INVEST PARK PSARY – CENTRUM MAGAZYNOWE

Przykład centrum magazynowego w ramach którego najemca ma zagwarantowaną pełną infrastrukturę towarzyszącą oraz nieograniczoną ekspansję. Łącznie ponad 320 tys. m² GLA w ramach wielofunkcyjnego parku inwestycyjnego.

Segment C – ukończony, w 100% wynajęty;

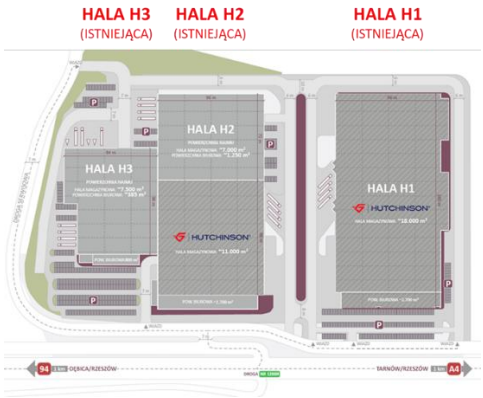
Segment A oraz B – powierzchnię 123,3 tys. m² oddano na koniec 2023 roku, w 100% wynajęta;

Segment D – bank ziemi do przyszłej zabudowy.



DL INVEST PARK DĘBICA – DEDYKOWANY PROJEKT BTS

Przykład realizacji obiektu BTS w ramach rozbudowy centrum produkcyjnego Hutchinson – łącznie ponad 52 tys. m² GLA. Obiekt dedykowany dla światowego lidera w produkcji produktów motoryzacyjnych, przemysłowych i lotniczych.



Segment logistyczny – obiekty w realizacji i planowane

Projekt	GLA (tys. m^2)	Najemca	Poziom wynajmu	Status
PROJEKTY W BUDOWIE				
DL INVEST PARK BIELSKO BIAŁA (planowane oddanie do użytkowania w I kwartale 2025)	13	CONTEYOR	100%	Finansowanie EBOR / BNP PARIBAS
DL INVEST PARK TERESIN III (planowane oddanie do użytkowania w I kwartale 2025)	38	QSL	100%	Finansowanie EBOR / BNP PARIBAS
DL INVEST PARK BEŁCHATÓW (planowane oddanie do użytkowania w IV kwartale 2024)	13	WIELTON	100%	Finansowanie BNP PARIBAS
	64			
PROJEKTY PLANOWANE W BANKU ZIEMI				
DL INVEST PARK PSARY SEGM A - EKSPANSJA (planowana w IV kwartale 2024)	80*		-	Planowane
DL INVEST PARK PSARY D1	26		-	Planowane
DL INVEST PARK PSARY D2	21		-	Planowane
DL INVEST PARK PSARY - E	8		-	Planowane
DL INVEST PARK SĘDZISZÓW	13		-	Planowane
DL INVEST PARK TERESIN	5		-	Planowane
DL INVEST PARK RZESZÓW	8		-	Planowane
DL INVEST PARK SIEWIERZ	194		-	Planowane
DL INVEST PARK LEGNICA	7		-	Planowane
POZOSTAŁE	48			Planowane
	410			

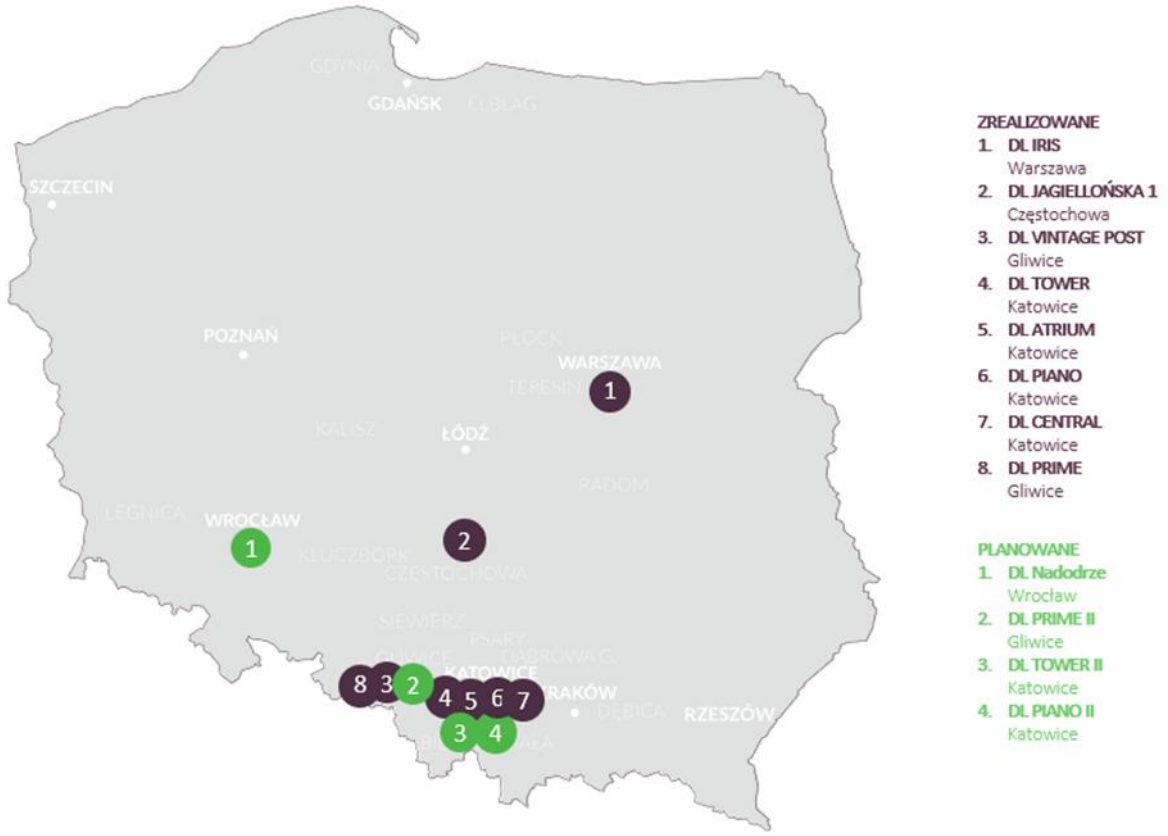
Źródło: Emitent, wg stanu na 30.06.2024 r.

Segment biurowy

Wizytówką DL Invest Group są inwestycje biurowe typu mixed-use, tworzące wielofunkcyjne kompleksy biurowo-usługowo-handlowe. Ich celem jest zaspokojenie wszelkich codziennych potrzeb użytkowników obiektu od miejsc pracy (biura, coworking) przez kantyny, pralnie, sklepy po przedszkola, siłownie czy strefy wypoczynku.

Budynki, spełniające standardy biurowców klasy A+, projektowane i wykonane są zgodnie z ideą well building, tj. by dać najemcom możliwość komfortowej organizacji czasu pracy i życia prywatnego. To odpowiedź na zmieniające się potrzeby pracodawców, pracowników i mieszkańców dużych miast, w których głównie operuje Grupa Emitenta. W portfolio Grupy Emitenta znajdują się obiekty nowoczesne, ale również nieruchomości zabytkowe, poddane rewitalizacji i dostosowane do wysokich standardów nieruchomości biurowych.

Lokalizacja projektów w segmencie biurowym



Źródło: Emitent, wg stanu na 30.06.2024 r.

Segment biurowy – obiekty funkcjonujące

Projekt	GLA (m²)	Kluczowi najemcy	Poziom wynajmu	Rok budowy	Wartość bilansowa na 31.12.2023 r. (mln zł)
DL TOWER	**11 896**	PKP CARGO	100%	2022	108
DL PIANO	**15 258**	ASSECO, REPLY, BGK, SANDVIK, TRAVCORP POLAND	100%	2020	158

DL JAGIELLOŃSKA 1 (CZĘSTOCHOWA)	**7 897**	PKO BP, HEGELMANN GROUP	94%	2016	54
DL ATRIUM	**8 765**	ISTA, CALYPSO, FERROLI, FFT	95%	2018	62
DL VINTAGE POST	**6 700**	THE SOFTWARE HOUSE, SUSHI YA	100%	2018	46
DL CENTRAL	**2 478**	ARTERIA GALLUP, MEDUSA	94%	2013	21
DL IRIS WARSZAWA	**14 829**	SAINT GOBAIN, POCZTA POLSKA	97%	2022**	111
DL PRIME I*	**16 190**	ISTA	90%	2023	141
RAZEM:	**84 013**				**701**

**Grupa Emitenta ma w tym projekcie 50% udziałów*

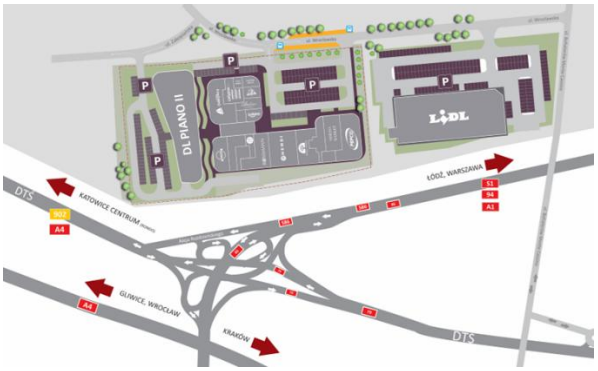
*** Grupa Emitenta nabyła budynek w 2022 r. Budynek został wybudowany w 2013 r. a następnie zmodernizowany w 2023 r.*

Źródło: Emitent, wg stanu na 30.06.2024 r. z zastrzeżeniem wartości bilansowej na 31.12.2023 r.

Segment logistyczny – wybrane obiekty

DL PIANO

Przykład kompleksu biurowo-usługowego realizowanego przez DL Invest Group, o powierzchni najmu 15,7 tys. m2 GLA oraz powierzchni użytkowej ponad 17,2 tys. m2 z możliwością rozbudowy do 30 tys. m2 GLA. Kompleks zaspokajający codzienne potrzeby pracownika części biurowej, dzięki rozbudowanej funkcji handlowo-usługowej, na którą składają się: przedszkole, siłownia, kantyna oraz liczne punkty handlowe. Lokalizacja dopasowana do specyfiki regionu z bezkolizyjnym i wielowariantowym dojazdem, oraz rozbudowaną infrastrukturą parkingową stanowi doskonałą odpowiedz na oczekiwania klientów.



DL TOWER

Projekt nabyty w ramach restrukturyzacji, na który składa się istniejący obiekt (DL Atrium), który po rekomercjalizacji osiągnął blisko 100% poziom wynajęcia (z początkowych 12%) oraz zrealizowany od początku budynek DL Tower, ukończony w 2022 r. W ramach kompleksu biurowo-usługowego, znajdującego się w centrum Katowic, docelowo może znaleźć się ponad 45 tys. m2 GLA.

Segment biurowy – obiekty w realizacji i planowane

Projekt	Lokalizacja	Szacowane GLA (tys. m^2)	Status
DL PRIME II	Gliwice	28	PLANOWANE
DWORZEC NADODRZE	Wrocław	15	PLANOWANE
DL TOWER II	Katowice	14	PLANOWANE
DL PIANO II	Katowice	11	PLANOWANE
POZOSTAŁE (DL PRIME III, DL PIANO III, INNE)	Pozostałe	75	POTENCJALNE
RAZEM:		142	

Źródło: Emitent, wg stanu na 30.06.2024 r.

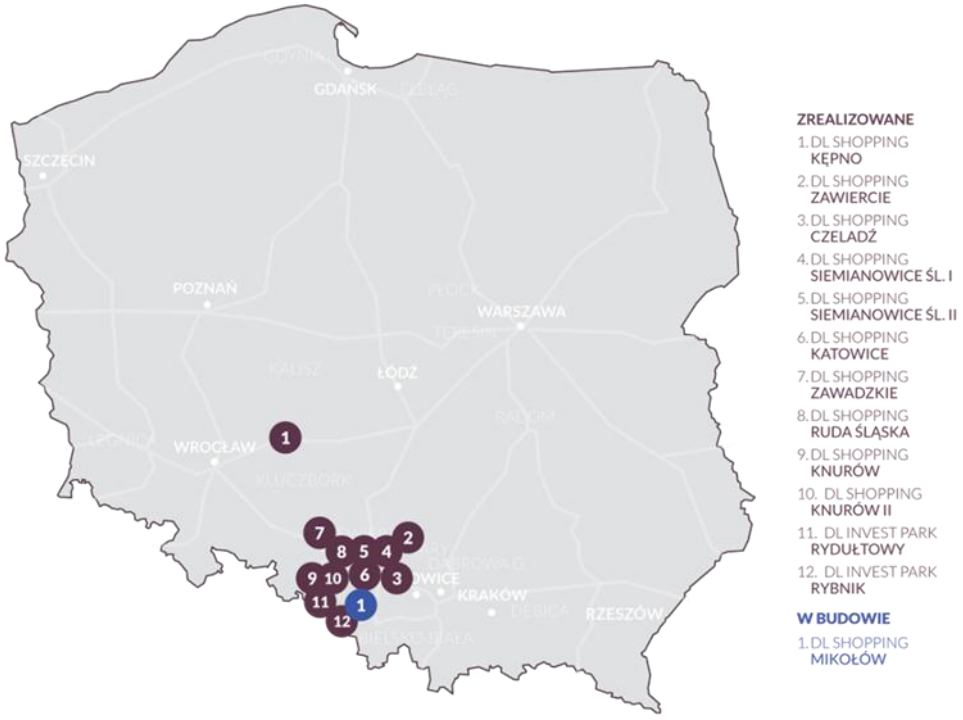
Segment handlowy

PARKI HANDLOWE

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

Na powierzchni od 3 tys. m^2 do 6 tys. m^2 GLA funkcjonują znane i lubiane marki sieci sprzedaży detalicznej z branży spożywczej, tekstylnej, kosmetycznej, rekreacyjnej czy elektronicznej, z silnie rozbudowaną ofertą usługową w postaci przedszkoli, przychodni czy też siłowni. Obiekty zarządzane są przez DL Invest Group jako handlowo-usługowo-rozrywkowe parki o ponadregionalnej sile oddziaływania. Starannie wyselekcjonowani najemcy tworzą komplementarną, spójną ofertę dla różnych grup odbiorców.

Lokalizacja projektów w segmencie handlowym



Źródło: Emitent, wg stanu na 30.06.2024 r.

Segment handlowy – obiekty funkcjonujące

Projekt	GLA (m^2)	Główni najemcy	Poziom wynajmu	Data oddania	Wartość bilansowa na 31.12.2023 r. (mln zł)
DL SHOPPING PARK KNURÓW	5 893	ACTION, PEPCO, ROSSMANN	100%	2014	37
DL SHOPPING PARK KATOWICE	4 284	Stokrotka, Dealz, PEPCO, ROSSMANN	100%	2016	36
DL SHOPPING PARK ZAWIERCIE	5 153	CCC, PEPCO, VIVE	100%	2018	31
DL SHOPPING PARK CZELADŹ	5 230	KIK, PEPCO, ROSSMANN	100%	2019	35
DL SHOPPING PARK RUDA ŚLĄSKA	3 490	KIK, Biedronka, PEPCO, ROSSMANN	100%	2012	26
DL SHOPPING PARK RYBNIK	3 489	TEDi, Biedronka PEPCO, ROSSMANN	100%	2019	25
DL SHOPPING PARK RYDUŁTOWY	3 625	DEICHMANN, PEPCO, ROSSMANN	100%	2012	27

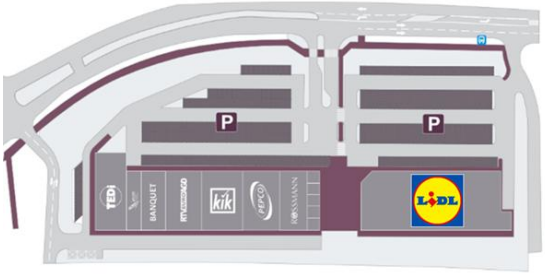
DL SHOPPING PARK SIEMIANOWICE II	2 889	KIK, mediaexpert	100%	2017	20
DL SHOPPING PARK SIEMIANOWICE I	3 108	CCC, Biedronka, PEPCO, ROSSMANN	100%	2014	20
DL SHOPPING PARK KĘPNO	702	RTVEuroAGD	100%	2018*	4
DL SHOPPING PARK ZAWADZKIE	726	żabka, mediaexpert	100%	2018*	4
DL SHOPPING PARK KNURÓW II	3 000	Dealz, sinsay, TEDi	100%	2022	22
RAZEM:	**41 589**				**288**

Źródło: Emitent, wg stanu na 30.06.2024 r. z zastrzeżeniem wartości bilansowej na 31.12.2023 r.

Segment handlowy – wybrane obiekty

DL SHOPPING PARK CZELADŹ

Park handlowo-usługowy w Czeladzi bezpośrednio przy operatorze spożywczym Lidl o powierzchni najmu ponad 5,2 tys. m^2.



Segment handlowy – obiekty w realizacji i planowane

Projekt	Termin ukończenia	GLA (m^2)	Główni najemcy	Status
DL SHOPPING PARK MIKOŁÓW	Q4 2024	4 200	WOOLWORTH, ROSSMANN	W BUDOWIE
RAZEM:		**4 200**		

Źródło: Emitent, wg stanu na 30.06.2024 r.

KLUCZOWE DANE FINANSOWE

Przychody tytułu najmu stanowią istotną część źródeł dochodów Grupy Emitenta i uwzględniają okresy bezczynszowe pojawiające się na początku trwania umów najmu. Standardem rynkowym przyjętym przez Grupę Emitenta jest przyznawanie okresów zwolnień czynszowych dla najemców, których okres jest uzależniony od długości trwania umowy najmu.

Struktura przychodów Grupy Emitenta według segmentów działalności za rok obrotowy 2023

dane w tys. zł	Najem	Usługi zarządzania	Media	Pozostała działalność	Razem	*Udział*
Handel	22 889	2 041	8 839	116	**33 885**	*19,7%*
Biura	38 814	10 383	10 228	1 929	**61 353**	*35,7%*
Logistyka	47 305	12 482	9 617	1 822	**71 226**	*41,4%*
Pozostałe/Holding	0	79	0	5 346	**5 425**	*3,2%*
Razem	**109 007**	**24 985**	**28 684**	**9 213**	**171 889**	
Udział	*63,4%*	*14,5%*	*16,7%*	*5,4%*		

Wyniki osiągnięte w przeszłości nie stanowią gwarancji przyszłych wyników.

Źródło: Emitent. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Emitenta za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2023 r.

W pierwszym półroczu 2024 roku Grupa zrealizowała ok. 82,6 mln zł przychodów ze sprzedaży oraz zysk ze sprzedaży w kwocie 54,8 mln zł względem 78,3 mln zł przychodów i 40,3 mln zł zysku ze sprzedaży w pierwszym półroczu 2023 roku. W 2023 roku Grupa Kapitałowa wypracowała historycznie rekordowe przychody ze sprzedaży oraz zysk ze sprzedaży, natomiast w I półroczu 2024 roku przychody ze sprzedaży dotyczące czynszów kształtowały się na jeszcze wyższym poziomie i wyniosły 64,5 mln zł względem 53,1 mln zł w pierwszym półroczu 2023 i 109,0 mln zł w całym 2023 roku, co oznacza wzrost o ponad 21% względem analogicznego okresu 2023 r.

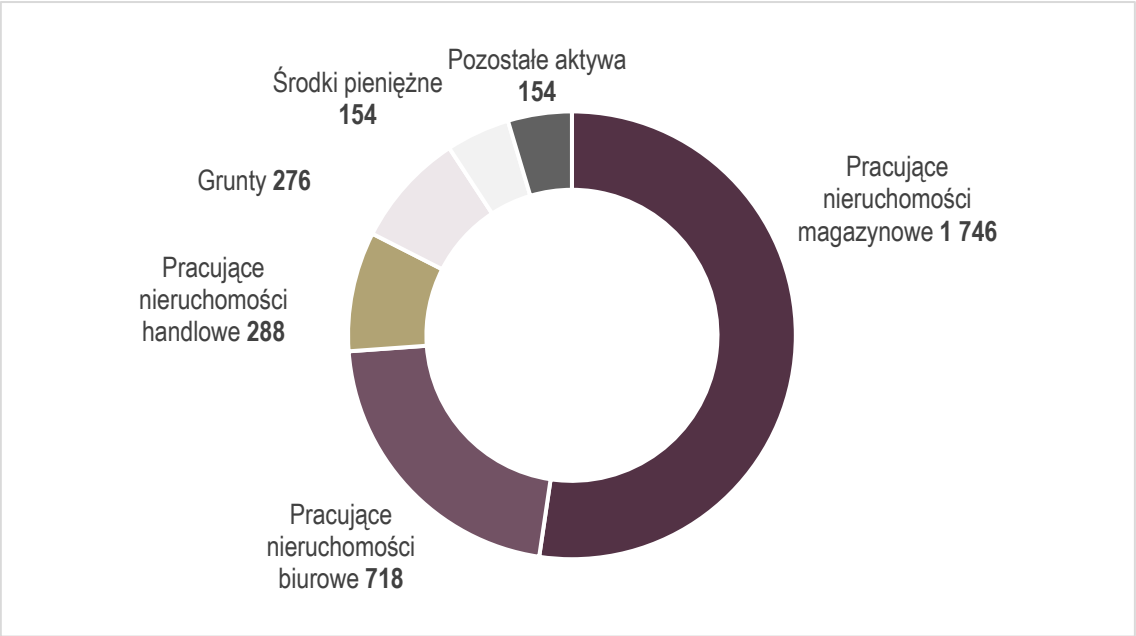
W strukturze bilansu Grupy Emitenta zdecydowanie największym składnikiem aktywów są nieruchomości, które na 31.12.2023 r. wynosiły 3 030 mln zł (ok. 91% sumy aktywów), z czego aż 2 752 mln zł to nieruchomości już pracujące. Ich struktura wygląda następująco:

- 1 746 mln zł to nieruchomości logistyczne,
- 718 mln zł to nieruchomości biurowe,
- 288 mln zł to nieruchomości handlowe.

Pozostała część nieruchomości to projekty w budowie oraz bank ziemi, a także środki pieniężne i ich ekwiwalenty, które wyniosły 154 mln zł.

Według stanu na dzień 30.06.2024 r. łączna wartość nieruchomości inwestycyjnych wyniosła 3 114 mln zł i była wyższa o blisko 3% w porównaniu z końcem 2023 r. Na zmianę wartości nieruchomości inwestycyjnych wpłynęły przede wszystkim poniesione koszty związane z realizacją obiektów (45,6 mln zł) oraz zakup gruntów pod inwestycje (19,4 mln zł). Łączne aktywa Grupy Emitenta na dzień 30.06.2024 r. wyniosły 3 349 mln zł, tj. wzrosły o ponad 13,6 mln zł w porównaniu z końcem 2023 r. i o blisko 501 mln zł w porównaniu ze stanem na dzień 30.06.2023 r.

Struktura rodzajowa aktywów Grupy Emitenta (w mln zł) według stanu na dzień 31.12.2023 r.



Wyniki osiągnięte w przeszłości nie stanowią gwarancji przyszłych wyników.

Źródło: Emitent. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Emitenta za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2023 r.

Emitent jako jednostka dominująca w Grupie Emitenta osiąga prawie 99% przychodów ze sprzedaży od jednostek powiązanych, na rzecz których świadczy usługi generalnego wykonawstwa, zarządzania oraz komercjalizacji nieruchomości inwestycyjnych. Przychody od jednostek powiązanych w roku obrotowym 2023 r. wyniosły 518,8 mln zł.

Struktura rzeczowa przychodów netto ze sprzedaży produktów i usług Emitenta za rok obrotowy 2023

	tys. zł	*Udział*
Przychody netto ze sprzedaży produktów:	524 331	*100%*
1. Wyroby	0	*0%*
2. Usługi	524 331	*100%*
- generalne wykonawstwo	485 858	*93%*
- zarządzanie	8 116	*2%*
- komercjalizacja	24 712	*5%*
- pozostałe	5 645	*1%*
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów:	0	*0%*
Razem	**524 331**	*100%*

* z uwagi na zaokrąglenia wyniki nie sumują się do jedności

Wyniki osiągnięte w przeszłości nie stanowią gwarancji przyszłych wyników.

Źródło: Emitent. Jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2023 r.

Emitent warunkuje rozpoznanie przychodów od poziomu zaawansowania prac na realizowanych kontraktach, gdzie pełni rolę generalnego wykonawcy.

W pierwszym półroczu 2024 r. łączne przychody ze sprzedaży Emitenta wyniosły 87,2 mln zł i były niższe o blisko 64% w porównaniu do pierwszego półrocza 2023 r., zaś w tym samym okresie zysk ze sprzedaży wyniósł 14,6 mln zł, gdy w całym 2023 roku Spółka osiągnęła zysk ze sprzedaży w wysokości 16 mln zł.

W strukturze aktywów Emitenta na koniec 2023 r. dominowały inwestycje długoterminowe, które stanowiły blisko 86% sumy aktywów Emitenta (99% sumy aktywów na koniec 30.06.2024 r.). W ramach aktywów finansowych ujmowanych jako inwestycje długoterminowe Emitent wykazał na dzień 31 grudnia 2023 r. przede wszystkim udzielone pożyczki do jednostek powiązanych (495,3 mln zł) oraz udziały i akcje w jednostkach powiązanych (199,7 mln zł), które na koniec pierwszego półrocza 2024 r. wyniosły odpowiednio 519,1 mln zł i 199,7 mln zł. Saldo środków pieniężnych na koniec 2023 r. wyniosło prawie 73 mln zł, zaś na koniec pierwszego półrocza 2024 r. nieco ponad 14 mln zł.

Struktura rodzajowa aktywów Emitenta (w mln zł) według stanu na dzień 31.12.2023 r.

Wyniki osiągnięte w przeszłości nie stanowią gwarancji przyszłych wyników.

Źródło: Emitent. Jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2023 r.

5.13 Opis głównych inwestycji krajowych i zagranicznych Emitenta, w tym inwestycji kapitałowych, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonym w Dokumencie Informacyjnym

Informacje o głównych inwestycjach krajowych Grupy Emitenta i Emitenta zostały wskazane w pkt. 5.12 niniejszego Dokumentu Informacyjnego. Grupa Emitenta ani Emitent nie posiadali inwestycji zagranicznych.

5.14 Informacje o wszczętych wobec Emitenta postępowaniach: upadłościowym, restrukturyzacyjnym lub likwidacyjnym

Według najlepszej wiedzy Emitenta, wobec Emitenta nie toczy się postępowanie upadłościowe, restrukturyzacyjne lub likwidacyjne.

5.15 Informacje o wszczętych wobec Emitenta postępowaniach: ugodowym, arbitrażowym lub egzekucyjnym, jeżeli wynik tych postępowań ma lub może mieć istotne znaczenia dla działalności Emitenta

Według najlepszej wiedzy Emitenta, w stosunku do Emitenta nie zostało wszczęte postępowanie ugodowe, arbitrażowe ani egzekucyjne, którego wynik ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności Emitenta.

5.16 Informacje na temat wszystkich innych postępowań przed organami rządowymi, postępowań sądowych lub arbitrażowych, włącznie z wszelkimi postępowaniami w toku, za okres obejmujący co najmniej ostatnie 12 miesięcy, lub takimi, które mogą wystąpić według wiedzy Emitenta, a które to postępowania mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości, lub mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta, albo zamieszczenie stosownej informacji o braku takich postępowań

Wobec Emitenta nie toczą się ani nie toczyły się w okresie ostatnich 12 miesięcy, przed organami administracji publicznej żadne postępowania, które mogły mieć lub miały, albo mogą mieć istotny wpływ na jego sytuację finansową.

Wobec Emitenta nie toczą się, ani nie toczyły się w okresie ostatnich 12 miesięcy, żadne postępowania sądowe lub arbitrażowe, które mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości albo też mogą mieć istotny wpływ na jego sytuację finansową.

W okresie ostatnich 12 miesięcy, zainicjowane było przez wierzycieli Emitenta postępowanie w przedmiocie ogłoszenia upadłości Emitenta. Wniosek o ogłoszenie upadłości został oddalony postanowieniem Sądu Rejonowego Katowice-Wschód w Katowicach - X Wydział Gospodarczy z dnia 5 grudnia 2023 r. Wierzyciele zaskarżyli powyższe postanowienie, a ich zażalenie nie zostało uznane przez Sąd Okręgowy w Katowicach za zasadne w zakresie zaskarżenia postanowienia oddalającego wniosek o ogłoszenie upadłości Emitenta. W efekcie powyższa sprawa zakończyła się prawomocnie w dniu 29 maja 2024 r. i wniosek o ogłoszenie upadłości został oddalony. Emitent ocenił prowadzone postępowania za nieistotne dla jego sytuacji finansowej.

5.17 Zobowiązania Emitenta, istotne z punktu widzenia realizacji zobowiązań wobec posiadaczy instrumentów finansowych, które są w szczególności związane z kształtowaniem się jego sytuacji ekonomicznej i finansowej

Według stanu na dzień 31.12.2023 r. najbardziej istotnymi zobowiązaniami Grupy Emitenta były zobowiązania finansowe z tytułu kredytów i pożyczek oraz zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, które stanowiły 50,1% sumy bilansowej Grupy Emitenta (odpowiednio 48,7% sumy bilansowej Grupy Emitenta na dzień 30.06.2024 r.).

Struktura terminowa zobowiązań finansowych Grupy Emitenta na dzień bilansowy 31.12.2023 r. kształtowała się następująco:

(w tys. zł)	**Kredyty i pożyczki**	**Emisje dłużnych papierów wartościowych**	**Inne zobowiązania finansowe**	**RAZEM:**
Do 1 roku	77 326	15 000	1 085	**93 411**
Powyżej 1 roku do 3 lat	856 091	58 425	2 541	**917 057**
powyżej 3 lat do 5 lat	620 975	-	-	**620 975**
powyżej 5 lat	59 194	-	-	**59 194**
RAZEM:	**1 613 586**	**73 425**	**3 626**	**1 690 637**

Źródło: Emitent. Na podstawie Skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Emitenta za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2023 r.

Na dzień 31.12.2023 r. ok. 95% wszystkich zobowiązań finansowych Grupy Emitenta stanowiły kredyty i pożyczki, w tym przede wszystkim kredyty i pożyczki o terminie spłaty powyżej 12 miesięcy. Na dzień 31 grudnia 2023 r. Grupa Emitenta posiadała zobowiązania z tytułu kredytów budowlanych zaciągniętych na budowę nieruchomości komercyjnych. Wskazane umowy o kredyt budowlany zawierane przez Grupę Emitenta zawierają opcję konwersji kredytu budowlanego na długoterminowy kredyt inwestycyjny, którego spłata dostosowana będzie do przepływów generowanych z najmu powierzchni.

Według stanu na dzień 31.12.2023 r. Grupa Emitenta posiadała następujące zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek:

Rodzaj finansowania	Finansujący	Saldo kapitału na 31.12.2023 (tys. zł)	Waluta	Rok zapadalności
Kredyt	ING Bank Śląski S.A.	8 513	PLN	2027
Kredyt	ING Bank Śląski S.A.	8 685	PLN	2027
Kredyt	ING Bank Śląski S.A.	17 448	PLN	2027
Kredyt	mBank Hipoteczny S.A	6 952	PLN	2029
Kredyt	Silesia Bank SA	10 264	PLN	2035
Kredyt	BNP Paribas	16 896	PLN	2026
Kredyt	Macquarie Euro Limited	59 392	EUR	2025*
Kredyt	BANK GOSPODARSTWA KRAJOWEGO S.A.	7 963	PLN	2032
Kredyt	ING Bank Śląski S.A.	12 347	PLN	2027
Kredyt	mBank Hipoteczny S.A	13 606	PLN	2027
Kredyt	BNP Paribas	15 654	PLN	2026
Kredyt	ING Bank Śląski S.A.	13 718	PLN	2027
Kredyt	BNP Paribas	10 295	PLN	2026
Kredyt	BNP PARIBAS	68 385	EUR	2026
Kredyt	Macquarie Euro Limited	194 746	EUR	2025*
Kredyt	Macquarie Euro Limited	85 539	EUR	2025*
Kredyt	Macquarie Euro Limited	23 342	EUR	2025*
Kredyt	Macquarie Euro Limited	19 008	EUR	2025*
Kredyt	Macquarie Euro Limited	58 584	EUR	2025*
Kredyt	Macquarie Euro Limited	84 997	EUR	2025*
Kredyt	Aion Bank	33 757	EUR	2027
Kredyt	ING Bank Śląski S.A.	56 524	EUR	2025
Kredyt	Silesia Bank S.A.	2 090	PLN	2024
Kredyt	BOŚ Bank	21 870	PLN	2034
Kredyt	mBank S.A	16 350	EUR	2028
Kredyt	Macquarie Euro Limited	40 284	EUR	2025*
Kredyt	European Bank for reconstruction and development	150 832	EUR	2026
Kredyt	BNP PARIBAS	46 562	EUR	2027
Kredyt	BNP PARIBAS	9 370	PLN	2026
Kredyt	Santander Bank	45 395	PLN	2028

Kredyt	mBank S.A	79 886	PLN	2031
Kredyt	mBank S.A	709	PLN	2024
Kredyt	Macquarie Euro Limited	27 950	EUR	2025*
Kredyt	Macquarie Euro Limited	38 113	EUR	2025*
Kredyt	Santander Bank	242 890	PLN	2030
Kredyt	Santander Bank	9 911	PLN	2024
Pożyczka	MAKSIMUM Sp. z o.o. INWESTUM S.K.A.	21 658	PLN	2030
Pożyczka	MAKSIMUM Sp. z o.o. INWESTUM S.K.A.	2 861	PLN	2030
Pożyczka	PFR	1 750	PLN	2024
Pożyczka	Osoba prywatna	30 325	EUR	2024
Pożyczki	DL Invest Group S.A.	16 981	PLN	2028

** po spełnieniu warunków kredyt zostanie przedłużony o 2 lata do września 2027*

Zobowiązania w walucie EUR przeliczone na PLN po kursie 4,3480 (średni kurs NBP na 31.12.2023 r.).

Źródło: Emitent. Na podstawie Skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Emitenta za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2023 r.

W zakresie kredytów i pożyczek od jednostek niepowiązanych w związku z realizacją nowych projektów w obszarze nieruchomości inwestycyjnych i pozyskaniem nowych finansowań, jak również w związku ze zrealizowanymi spłatami zgodnie z harmonogramami w pierwszym półroczu 2024 roku łączne saldo zobowiązań z tego tytułu wzrosło z poziomu 1 596,6 mln zł na 31 grudnia 2023 roku do poziomu 1 620,9 mln zł na koniec czerwca 2024 roku, w tym długoterminowa część kredytów i pożyczek na dzień 30.06.2024 r. wyniosła 1 544 mln zł, zaś część krótkoterminowa zobowiązań z tego tytułu wyniosła 76,6 mln zł.

Na dzień 31.12.2023 r. Grupa Emitenta posiadała również następujące zobowiązania z tytułu emisji obligacji, których łączna wartość bilansowa wyniosła 73,4 mln zł:

Oznaczenie serii	Łączna wartość nominalna i waluta emisji	Termin wykupu	Zabezpieczenie
F	15 000 000 zł	26.03.2024	hipoteka, cesja praw z polisy
H	12 000 000 zł	10.08.2025	hipoteka
H	3 190 000 euro	01.06.2025	hipoteka
I	2 500 000 euro	27.04.2026	hipoteka
J	2 024 000 euro	27.04.2026	hipoteka, cesja praw z polisy
K	13 020 000 zł	27.12.2026	hipoteka

Po dniu bilansowym, Emitent przeprowadził 5 emisji obligacji zabezpieczonych oraz wykupił obligacje serii F.

Oznaczenie serii	Łączna wartość nominalna i waluta emisji	Termin wykupu	Zabezpieczenie
L	2 499 900 euro	20.02.2027	hipoteka
M	10 200 000 zł	06.03.2027	hipoteka
N	2 297 000 euro	15.04.2027	hipoteka

O	3 334 500 euro	15.04.2027	hipoteka
P	9 250 000 zł	08.07.2027	hipoteka

Źródło: Emitent.

Po dniu bilansowym 30.06.2024, Emitent dokonał również całościowego wykupu obligacji serii F o łącznej wartości nominalnej 15 000 000 zł oraz przedterminowego częściowego dobrowolnego wykupu obligacji serii I oraz J na łączne kwoty odpowiednio 1 680 200 EUR oraz 1 360 300 EUR.

Według stanu na dzień 31.12.2023 r. najbardziej istotnymi zobowiązaniami Emitenta były zobowiązania finansowe, które stanowiły łącznie blisko 49,0% sumy bilansowej Emitenta (w ujęciu jednostkowym),. w tym zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek oraz zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych (196,0 mln zł). Na koniec pierwszego półrocza 2024 r. łączna wartość zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek oraz emisji dłużnych papierów wartościowych wyniosła 217,6 mln zł, tj. wzrosła o blisko 22 mln zł.

Struktura terminowa zobowiązań finansowych Emitenta na dzień bilansowy 31.12.2023 r. kształtowała się następująco:

(w tys. zł)	**Kredyty i pożyczki**	**Emisje dłużnych papierów wartościowych**	**Inne zobowiązania finansowe**	**RAZEM:**
Do 1 roku	58 072	15 000	167	**73 239**
Powyżej 1 roku do 3 lat	-	58 425	793	**59 218**
powyżej 3 lat do 5 lat	33 757	-	-	**33 757**
powyżej 5 lat	232 289	-	-	**232 289**
RAZEM:	**324 118**	**73 425**	**961**	**398 504**

Źródło: Emitent. Na podstawie Jednostkowego sprawozdania finansowego Emitenta za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2023 r.

Wśród zobowiązań finansowych Emitenta na dzień 31.12.2023 r. blisko 201,6 mln zł stanowiły zobowiązania długoterminowe wobec jednostek powiązanych z tytułu otrzymanych pożyczek o terminie spłaty przypadającym powyżej 5 lat. Na 31 grudnia 2023 r. Emitent posiadał pożyczki otrzymane w łącznej kwocie 201 569,7 tys. zł, udzielone przez podmioty powiązane z Grupy Emitenta, w tym:

- pożyczki otrzymane w łącznej kwocie 65 623,2 tys. zł z Psary Invest II,
- pożyczki otrzymane w łącznej kwocie 5 648,7 tys. zł z Psary Invest V,
- pożyczki otrzymane w łącznej kwocie 3 022,0 tys. zł z DL Invest Group XXXVI,
- pożyczki otrzymane w łącznej kwocie 2 835,6 tys. zł z DL Invest Group VI,
- pożyczki otrzymane w łącznej kwocie 265,5 tys. zł z DL Invest Group XVIII,
- pożyczki otrzymane w łącznej kwocie 12 107,7 tys. zł z DL Invest Group,
- pożyczki otrzymane w łącznej kwocie 8 401,2 tys. zł z DL Invest Group III,
- pożyczki otrzymane w łącznej kwocie 128,3 tys. zł z DL Invest Group II,
- pożyczki otrzymane w łącznej kwocie 5 909,8 tys. zł z DL Invest Group V,
- pożyczki otrzymane w łącznej kwocie 2 166,2 tys. zł z APISS-Invest IV,
- pożyczki otrzymane w łącznej kwocie 7 702,4 tys. zł z Global-Invest IV,
- pożyczki otrzymane w łącznej kwocie 727,8 tys. zł z DL Invest Group XVII,
- pożyczki otrzymane w łącznej kwocie 7 040,8 tys. zł z DL Invest Group XI,
- pożyczki otrzymane w łącznej kwocie 8 676,7 tys. zł z DL Invest Group XXVIII,
- pożyczki otrzymane w łącznej kwocie 6 477,4 tys. zł z DL Invest Group XXVI,
- pożyczki otrzymane w łącznej kwocie 32 637,1 tys. zł z DL Invest Group XX,
- pożyczki otrzymane w łącznej kwocie 20 939,4 tys. zł z DL Invest Group XXII,
- pożyczki otrzymane w łącznej kwocie 9 451,5 tys. zł z DL Invest Group XLV,
- pożyczki otrzymane w łącznej kwocie 1 426,0 tys. zł z DL Invest Group IV,

- pożyczki otrzymane w łącznej kwocie 382,2 tys. zł od pozostałych jednostek powiązanych.

Pożyczki wewnątrzgrupowe zawierane są na okresy wieloletnie (zazwyczaj na okres 10 lat) z możliwością wcześniejszej spłaty. Oprocentowanie pożyczek w większości ustalane jest na stały procent i jest okresowo aktualizowane. Spółka sporządza dokumentację cen transferowych zgodnie z wymogami w tym zakresie.

Ponadto występują pożyczki udzielone przez Emitenta do podmiotów powiązanych, które prezentowane są w pozycji długoterminowych aktywów finansowych. Na dzień 31 grudnia 2023 r. łączna wartość długoterminowych aktywów finansowych z tyt. udzielonych pożyczek wyniosła 495 313,1 tys. zł i poza pożyczką do DL Invest Group S.A. (spółka matka Emitenta) stanowiły pożyczki do jednostek zależnych z Grupy Emitenta.

Drugą pod względem istotności grupą zobowiązań Emitenta były zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek od jednostek niepowiązanych na łączną kwotę 122,5 mln zł, w tym kredyty inwestycyjne udzielone przez Silesia Bank S.A., AION Bank S.A. oraz ING Bank Śląski S.A. oraz otrzymane pożyczki od PFR S.A. oraz od osoby fizycznej.

Emitent jako jednostka dominująca w Grupie Kapitałowej występuje w roli emitenta obligacji. Szczegółowe informacje o zobowiązaniach z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych zostały przedstawione powyżej.

Obligatariusze oraz inne podmioty zainteresowane mają możliwość monitorowania bieżącego stanu zobowiązań Emitenta z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych po wejściu na, prowadzoną przez KDPW, stronę internetową Rejestru Zobowiązań Emitentów. Rejestr zobowiązań dostępny jest pod adresem: https://rze.info/.

5.18 Informacje o zobowiązaniach pozabilansowych Emitenta oraz ich strukturze w podziale czasowym i rodzajowym

Emitent korzysta z lokalu biurowego używanego na podstawie umowy najmu nieruchomości będącej własnością spółki zależnej Emitenta (DL Invest Group XXI Sp. z o.o.). Emitent poniósł w 2023 roku 893,6 tys. zł kosztów najmu tej powierzchni. W stosunku do Emitenta nie występują inne istotne zobowiązania pozabilansowe lub zobowiązania warunkowe, które nie byłyby wykazane w bilansie przedstawionym w jednostkowym sprawozdaniu finansowym za rok finansowy zakończony 31 grudnia 2023 roku. Sytuacja ta nie uległa zmianie na dzień 30 czerwca 2024 r.

Spółki z Grupy Kapitałowej Emitenta są użytkownikami praw wieczystego użytkowania gruntów i w związku z tym uiszczają opłaty z tego tytułu. Na dzień 31 grudnia 2023 roku szacunkowe pozabilansowe zobowiązanie krótkoterminowe z tytułu opłat za korzystanie z praw wieczystego użytkowania gruntów wynosiło 1 208 tys. zł. (jako kwota łączna rocznych opłat z tytułu wieczystego użytkowania gruntów za 2024 rok spółek z Grupy Emitenta). Z kolei zobowiązanie długoterminowe z tego tytułu skalkulowane zgodnie z wymogami Międzynarodowego Standardu Sprawozdawczości Finansowej nr 16 „Leasing" („MSSF 16") wynosi 40 450 tys. zł. Jednocześnie w przypadku sporządzania sprawozdania finansowego zgodnie z MSSF należałoby ująć dodatkowo w bilansie aktywa (prawa do użytkowania aktywów) w podobnej kwocie. W stosunku do Grupy Emitenta nie występują inne istotne zobowiązania pozabilansowe lub zobowiązania warunkowe, które nie byłyby wykazane w bilansie przedstawionym w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok finansowy zakończony 31 grudnia 2023 roku. Sytuacja ta nie uległa istotnej zmianie na dzień 30 czerwca 2024 r. Z punktu widzenia Grupy Emitenta i skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie występują zobowiązania pozabilansowe czy warunkowe mogące się pojawić z tytułu udzielonych poręczeń czy gwarancji udzielanych podmiotom zewnętrznym. W ramach Grupy Emitenta udzielane są tego typu zabezpieczania w szczególności w ramach zabezpieczenia kredytów budowlanych na wypadek przekroczenia budżetów budowlanych, jednakże nie stanowią one zobowiązań pozabilansowych Grupy Emitenta, a DL Invest Group PM S.A. jest generalnym wykonawcą i posiada pełną kontrolę nad budżetami.

5.19 Informacje o nietypowych zdarzeniach mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonymi w Dokumencie Informacyjnym

W opinii Emitenta, w okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym zamieszczonym w Dokumencie Informacyjnym, nie wystąpiły w odniesieniu do Emitenta nietypowe zdarzenia mające istotny wpływ na wyniki z działalności gospodarczej.

5.20 Wskazanie istotnych zmian w sytuacji finansowej i majątkowej Emitenta i jego grupy kapitałowej oraz innych informacji istotnych dla ich oceny, które powstały po sporządzeniu danych finansowych zamieszczonymi w Dokumencie informacyjnym

Po dniu 30.06.2024 r.:

- Emitent wyemitował obligacje serii P o łącznej wartości nominalnej 9 250 000 zł,
- Grupa pozyskała finansowanie z Invesco na kwotę 20 075 tys. EUR.
- Emitent dokonał przedterminowego częściowego dobrowolnego wykupu obligacji serii I oraz J na łączne kwoty nominalne odpowiednio 1 680 200 EUR oraz 1 360 300 EUR z uwagi na realizowany projekt na nieruchomości gruntowej w Teresinie stanowiącej zabezpieczenie obligacji serii I oraz J,
- dokonano podwyższenia kapitału Emitenta o kwotę 201 mln zł. Podwyższenie kapitału zostało opłacone poprzez wkład pieniężny w dniu 30 września 2024 roku i zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 11 października 2024 roku, tym samym kapitał zakładowy Emitenta został podwyższony z kwoty 100,0 mln zł do kwoty 101,0 mln zł, a nadwyżka wartości emisyjnej nad wartością nominalną w łącznej kwocie 200,0 mln zł ujęta została w kapitale zapasowym. Podwyższenie kapitału pozytywnie wpłynęło na sytuację finansową Emitenta, w tym w szczególności pozwoliło obniżyć wskaźniki zadłużenia i poprawić wskaźniki płynności oraz wskaźnik kapitału obrotowego netto,
- Grupa pozyskała finansowanie z Banku Santander w kwocie 11,3 mln EUR na rozbudowę projektu DL Park Psary,
- Grupa sfinalizowała budowę nowych nieruchomości komercyjnych:
    - DL Invest Park Bełchatów – obiekt magazynowy zlokalizowany w Bełchatowie o powierzchni najmu około 13 300 m^2, w całości wynajęty jednemu najemcy na podstawie umowy długoterminowej,
    - DL Shopping Park Mikołów – park handlowy zlokalizowany w Mikołowie o powierzchni najmu około 4 200 m^2; umowy najmu z wiodącymi międzynarodowymi markami branżowymi,
    - DL Invest Park Teresin – obiekt magazynowy w Teresinie o powierzchni najmu ponad 18 000 m^2, w całości wynajęty jednemu najemcy na podstawie umowy długoterminowej,
- w październiku 2024 r. Emitent nabył pozostałe udziały od udziałowca mniejszościowego w spółce DL Invest Group XXX Sp. z o.o., posiadającej nieruchomość typu mixed-use "DL Prime" w Gliwicach (wielofunkcyjny kompleks biurowo-usługowy) – po tej transakcji Emitent posiada 100% udziałów w spółce,
- Grupa rozszerzyła współpracę z Europejskim Bankiem Odbudowy i Rozwoju (EBOR) i podpisała w grudniu 2024 roku kolejne umowy finansowania na łączną kwotę 75 mln EUR – w grudniu 2024 r. wykorzystano z tej puli 18,2 mln EUR,
- Grupa nabyła dwie istniejące nieruchomości komercyjne ze znaczącym potencjałem do rozwoju:
    - obiekt Craft w Katowicach (z przeznaczeniem jako wielofunkcyjny kompleks biurowo-usługowy z częścią hotelową) o powierzchni najmu ok. 26 700 m^2,
    - kompleks produkcyjno-magazynowy w Bielsku-Białej o powierzchni ponad 260 000 m^2.

W ocenie Emitenta po sporządzeniu danych finansowych, określonych w skonsolidowanym półrocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta sporządzonym na dzień i za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 r., nie zaszły żadne inne istotne zmiany w sytuacji finansowej i majątkowej Emitenta, które byłyby istotne dla ich oceny .

5.21 Informacje dotyczące osób zarządzających i osób nadzorujących przedsiębiorstwo Emitenta

Zgodnie z § 16 Statutu Emitenta Zarząd składa się z 1 do 3 członków powoływanych i na 3-letnią kadencję. Na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego Zarząd Emitenta jest 2-osobowy i składa się z Prezes Zarządu – Pani Wirginii Leszczyńskiej oraz Wiceprezesa Zarządu ds. realizacji inwestycji – Pana Tomasza Brodzkiego.

Zgodnie z § 11 Statutu Emitenta Rada Nadzorcza składa się z 3 do 5 członków powoływanych i na 5-letnią kadencję.

Na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego Rada Nadzorcza Emitenta jest 4 osobowa i składa się z Przewodniczącego Rady Nadzorczej – Pana Dominika Leszczyńskiego oraz Członków Rady Nadzorczej – Pana Marcina Michnickiego, Pani Jadwigi Leszczyńskiej i Pana Mateusza Pasek. .

Zarząd Emitenta

Wirginia Leszczyńska	
Zajmowane stanowisko	Prezes Zarządu
Termin upływu kadencji	16.10.2026 r.
Kwalifikacje, doświadczenie zawodowe	Wykształcenie: wyższe. Od 13 lat pełni funkcję COO w firmie DL Invest Group. Specjalizuje się w analizie rynku nieruchomościowego oraz rentowności projektów inwestycyjnych. Obecnie do głównych obowiązków należy nadzór nad wszystkimi departamentami grupy kapitałowej, zarządzanie istniejącymi obiektami wchodzącymi w skład portfolio, analiza rentowności przyszłych inwestycji, analiza ryzyka inwestycyjnego. Ponadto Pani Wirginia odpowiedzialna jest również za utrzymywanie relacji inwestorskich z podmiotami zagranicznymi prowadząc negocjacje w języku angielskim oraz reprezentując grupę kapitałową na eventach zagranicznych. Komercjalizuje i sprawuje też nadzór nad nieruchomościami z segmentu logistyczno – magazynowego, prowadząc rozmowy z kluczowymi klientami DL Invest Group.
Wskazanie działalności wykonywanej poza Emitentem, gdy działalność ta ma istotne znaczenie dla Emitenta: Pani Wirginia Leszczyńska nie wykonuje działalności poza Emitentem i jego Grupą, która miałaby istotne znaczenie dla Emitenta i jego Grupy.	
Wskazanie wszystkich spółek prawa handlowego, w których w okresie co najmniej ostatnich 3 lat, dana osoba była członkiem organów zarządzających lub nadzorczych albo wspólnikiem, ze wskazaniem, czy dana osoba nadal pełni funkcje w organach lub jest nadal wspólnikiem: Aktualnie Pani Wirginia Leszczyńska pełni następujące funkcje w spółkach prawa handlowego: • DL INVEST GROUP SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU • DL INVEST GROUP III SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU • DL INVEST GROUP IV SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU • DL INVEST GROUP V SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU • DL INVEST GROUP VI SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU • DL INVEST GROUP IX SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU • DL INVEST GROUP X SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU • DL INVEST GROUP XI SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU • DL INVEST GROUP XII SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU • DL INVEST GROUP XIV SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU	

- DL INVEST GROUP XVI SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
- DL INVEST GROUP XVII SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
- DL INVEST GROUP XVIII SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
- DL INVEST GROUP XIX SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
- DL INVEST GROUP XX SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
- DL INVEST GROUP XXI SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
- DL INVEST GROUP XXII SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
- DL INVEST GROUP XXIII SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
- PSARY – INVEST II SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
- APISS-INVEST SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
- DL INVEST GROUP XXVI SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
- DL INVEST GROUP XXVII SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
- DL INVEST GROUP XXVIII SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
- DL INVEST GROUP XXXIII SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
- DL INVEST GROUP XXXIV SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
- DL INVEST GROUP XXXVII SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
- DL INVEST GROUP XXXIX SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
- DL INVEST GROUP XL SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
- DL INVEST GROUP XLI SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
- DL INVEST GROUP XLV SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
- DL INVEST GROUP XLVII SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
- DL INVEST GROUP II SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
- DL INVEST GROUP VII SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
- DL INVEST GROUP VIII SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
- DL INVEST GROUP VENTURE CAPITAL AB SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
- DL GENERAL CONSTRUCTION SP. Z O.O.– PREZES ZARZĄDU
- PSARY – INVEST III SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
- PSARY – INVEST IV SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
- PSARY – INVEST V SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
- IMMOBILE INVEST SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
- DL INVEST GROUP XXIV SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
- DL TAX & LEGAL ADVISORY SERVICES SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
- DL INVEST GROUP XXIX SP Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
- DL INVEST GROUP XXXV SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
- DL INVEST GROUP XXXVI SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
- DL INVEST GROUP XXXVIII SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
- DL INVEST GROUP XLII SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
- DL INVEST GROUP XLIII SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
- DL INVEST GROUP E SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
- DL INVEST GROUP XLVI SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
- DL INVEST GROUP XLVIII SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
- DL INVEST GROUP XLIX SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
- DL INVEST GROUP L SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
- DL INVEST GROUP LI SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
- DL INVEST GROUP LII SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
- DL INVEST GROUP LIII SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
- DL INVEST GROUP LIV SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
- DL INVEST GROUP LV SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
- DL INVEST GROUP LVI SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
- DL INVEST GROUP LVII SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
- DL INVEST GROUP LVIII SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
- DL INVEST GROUP LIX SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
- DL INVEST GROUP LX SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
- DL INVEST GROUP LXI SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU

- DL INVEST GROUP LXII SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
- DL INVEST GROUP LXIII SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
- DL INVEST GROUP LXIV SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
- DL INVEST GROUP LXV SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
- DL INVEST GROUP VENTURE CAPITAL SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
- DL INVEST GROUP VENTURE CAPITAL II SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
- DL INVEST GROUP PM S.A. – PREZES ZARZĄDU
- DL INVEST GROUP S.A. – PREZES ZARZĄDU
- DL INVEST GROUP ENERGY SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
- M PROJEKT GLIWICE SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
- FUNDACJA DL GREEN – CZŁONEK RADY FUNDACJI
- GLOBAL INVEST II SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
- PSARY – INVEST SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
- DL INVEST GROUP PROBATUS SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
- B PROJEKT KATOWICE SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
- DL INVEST GROUP LXVI SP. Z O.O.
- DL INVEST GROUP LXVII SP. Z O.O.
- DL INVEST GROUP LXVIII SP. Z O.O.
- DL INVEST GROUP LXIX SP. Z O.O.
- DL INVEST GROUP LXX SP. Z O.O.
- DL INVEST GROUP LXXI SP. Z O.O.
- DL INVEST GROUP LXXII SP. Z O.O.
- DL INVEST GROUP LXXIII SP. Z O.O.
- DL INVEST GROUP LXXIV SP. Z O.O.
- DL INVEST GROUP LXXV SP. Z O.O.

Aktualnie Pani Wirginia Leszczyńska jest wspólnikiem w:

- DL INVEST GROUP S.A. – WSPÓLNIK
- DL INVEST GROUP 1 SCSP (LUKSEMBURG) – WSPÓLNIK

W okresie ostatnich 3 lat przestała pełnić funkcje w organach zarządczych lub nadzorczych lub przestała być wspólnikiem w następujących podmiotach:

- DL INVEST GROUP XXX SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
- DL INVEST GROUP XXXII SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU

W okresie ostatnich 5 lat nie została skazana prawomocnym wyrokiem za przestępstwa, o których mowa w art. 18 § 2 Kodeksu Spółek Handlowych lub przestępstwa określone w Ustawie o Obrocie, Ustawie o Ofercie lub ustawie z dnia 26 października 2000 r. o giełdach towarowych, albo za analogiczne przestępstwa w rozumieniu przepisów prawa obcego.

W okresie ostatnich 5 lat nie otrzymała sądowego zakazu działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego.

Nie pełniła w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jej kadencji znalazły się w stanie upadłości, restrukturyzacji, zarządu komisarycznego lub likwidacji.

Nie prowadzi działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest wspólnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiejkolwiek konkurencyjnej osoby prawnej. Nie występują (w tym potencjalne) konflikty interesów, jakie mogą zachodzić w związku z pełnieniem przez powyższą osobę innych obowiązków lub w związku z prywatnymi interesami tej osoby.

Nie figuruje w rejestrze dłużników niewypłacalnych prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym.

Tomasz Brodzki	
Zajmowane stanowisko	Wiceprezes Zarządu do Spraw Realizacji Inwestycji
Termin upływu kadencji	16.10.2026 r.
Kwalifikacje, doświadczenie zawodowe	Wykształcenie: wyższe, mgr inż. Budownictwa oraz mgr Ekonomii Inżynierskiej. Kariera zawodowa: 05.2010 – obecnie **DL Invest Group PM SA** Dyrektor ds. realizacji Inwestycji / Wiceprezes Zarządu / Kierownik Projektu 08.2009 – 11.2009 **Dominat Sp. z o.o.** Kierownik Projektu (osiedle Planty Śląskie) 05.2009 – 08.2009 **MURAPOL S. A.** Menager ds. Projektów Partnerskich 06.2007 – 03.2009 **Metro Group Asset Management sp. z o.o.** Kierownik Projektu (inwestycje REAL oraz MAKRO) 07.2004 – 05.2006 **PLUS Discount sp. z o.o.** Kierownik Biura Ekspansji 09.2000 – 06.2004 **Lidl Polska sp. z o.o.** Kierownik ds. Budownictwa
Wskazanie działalności wykonywanej poza Emitentem, gdy działalność ta ma istotne znaczenie dla Emitenta: Pan Tomasz Brodzki nie wykonuje działalności poza Emitentem i jego Grupą, która miałaby istotne znaczenie dla Emitenta i jego Grupy.	
Wskazanie wszystkich spółek prawa handlowego, w których w okresie co najmniej ostatnich 3 lat, dana osoba była członkiem organów zarządzających lub nadzorczych albo wspólnikiem, ze wskazaniem, czy dana osoba nadal pełni funkcje w organach lub jest nadal wspólnikiem: Aktualnie Pan Tomasz Brodzki pełni następujące funkcje w spółkach prawa handlowego: • DL INVEST GROUP PM S.A. – WICEPREZES ZARZĄDU • FUNDACJA DL GREEN – CZŁONEK RADY FUNDACJI	

W okresie ostatnich 3 lat przestał pełnić funkcje w organach zarządczych lub nadzorczych lub przestał być wspólnikiem w następujących podmiotach: • Nie dotyczy
W okresie ostatnich 5 lat nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa, o których mowa w art. 18 § 2 Kodeksu Spółek Handlowych lub przestępstwa określone w Ustawie o Obrocie, Ustawie o Ofercie lub ustawie z dnia 26 października 2000 r. o giełdach towarowych, albo za analogiczne przestępstwa w rozumieniu przepisów prawa obcego. W okresie ostatnich 5 lat nie otrzymał sądowego zakazu działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego.
Nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości, restrukturyzacji, zarządu komisarycznego lub likwidacji.
Nie prowadzi działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest wspólnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiejkolwiek konkurencyjnej osoby prawnej. Nie występują (w tym potencjalne) konflikty interesów, jakie mogą zachodzić w związku z pełnieniem przez powyższą osobę innych obowiązków lub w związku z prywatnymi interesami tej osoby.
Nie figuruje w rejestrze dłużników niewypłacalnych prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym.

Rada Nadzorcza Emitenta

Dominik Leszczyński	
Zajmowane stanowisko	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Termin upływu kadencji	2028 r.
Kwalifikacje, doświadczenie zawodowe	Wykształcenie: wyższe. Pan Dominik Leszczyński od 2004 r. prowadzi działalność gospodarczą w obrębie szeroko pojętego sektora nieruchomości, tym samym tworząc podwaliny pod bieżącą działalność Grupy Emitenta.
Wskazanie działalności wykonywanej poza Emitentem, gdy działalność ta ma istotne znaczenie dla Emitenta: Pan Dominik Leszczyński nie wykonuje działalności poza Emitentem i jego Grupą, która miałaby istotne znaczenie dla Emitenta i jego Grupy.	
Wskazanie wszystkich spółek prawa handlowego, w których w okresie co najmniej ostatnich 3 lat, dana osoba była członkiem organów zarządzających lub nadzorczych albo wspólnikiem, ze wskazaniem, czy dana osoba nadal pełni funkcje w organach lub jest nadal wspólnikiem: Aktualnie Pan Dominik Leszczyński pełni następujące funkcje w spółkach prawa handlowego: • DL INVEST GROUP S.A. – PRZEWODNICZĄCY RN • DL INVEST GROUP PM S.A. – PRZEWODNICZĄCY RN	

- DL INVEST GROUP CAPITAL MANAGEMENT SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
- LT CONSULTING POLSKA II SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
- DL SPACE SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
- DL PIANO WINE & FOOD SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
- GÓRNOŚLĄSKA AGENCJA GOSPODARCZA SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
- DL INVEST GROUP DOMINIK LESZCZYŃSKI SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
- DL&RE SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
- FUNDACJA DL GREEN – PREZES ZARZĄDU
- IMMOBILE-INVEST SP. Z O.O. – PROKURENT
- DL INVEST GROUP 1 SCSP (LUKSEMBURG) – DYREKTOR / CZŁONEK ZARZĄDU
- DL INVEST GROUP S.A. (LUKSEMBURG) – DYREKTOR / CZŁONEK ZARZĄDU

  DL INVEST GROUP SUB 1 SARL (LUKSEMBURG) – DYREKTOR / CZŁONEK ZARZĄDU
- DL INVEST GROUP ISR SARL (LUKSEMBURG) – DYREKTOR / CZŁONEK ZARZĄDU

Aktualnie Pan Dominik Leszczyński jest wspólnikiem w:

- DL INVEST GROUP 1 SCSP (LUKSEMBURG) – WSPÓLNIK
- DL SPACE SP. Z O.O. – WSPÓLNIK
- DL INVEST GROUP DOMINIK LESZCZYŃSKI SP. Z O.O. – WSPÓLNIK
- GÓRNOŚLĄSKA AGENCJA GOSPODARCZA SP. Z O.O. – WSPÓLNIK

W okresie ostatnich 3 lat przestał pełnić funkcje w organach zarządczych lub nadzorczych lub przestał być wspólnikiem w następujących podmiotach:

- Nie dotyczy

W okresie ostatnich 5 lat nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa, o których mowa w art. 18 § 2 Kodeksu Spółek Handlowych lub przestępstwa określone w Ustawie o Obrocie, Ustawie o Ofercie lub ustawie z dnia 26 października 2000 r. o giełdach towarowych, albo za analogiczne przestępstwa w rozumieniu przepisów prawa obcego.

W okresie ostatnich 5 lat nie otrzymał sądowego zakazu działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego.

Nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości, restrukturyzacji, zarządu komisarycznego lub likwidacji.

Nie prowadzi działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest wspólnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiejkolwiek konkurencyjnej osoby prawnej. Nie występują (w tym potencjalne) konflikty interesów, jakie mogą zachodzić w związku z pełnieniem przez powyższą osobę innych obowiązków lub w związku z prywatnymi interesami tej osoby.

Nie figuruje w rejestrze dłużników niewypłacalnych prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym.

Marcin Michnicki	
Zajmowane stanowisko	Członek Rady Nadzorczej

Termin upływu kadencji	2028 r.
Kwalifikacje, doświadczenie zawodowe	Wykształcenie: wyższe, mgr finansów i bankowości. Kariera zawodowa: 2022 obecnie –**MOLIERA2 S.A.** Prezes Zarządu 2002 obecnie -**PROBATUS SP. Z O.O.** Prezes Zarządu

Wskazanie działalności wykonywanej poza Emitentem, gdy działalność ta ma istotne znaczenie dla Emitenta:

Pan Marcin Michnicki nie wykonuje działalności poza Emitentem i jego Grupą, która miałaby istotne znaczenie dla Emitenta i jego Grupy.

Wskazanie wszystkich spółek prawa handlowego, w których w okresie co najmniej ostatnich 3 lat, dana osoba była członkiem organów zarządzających lub nadzorczych albo wspólnikiem, ze wskazaniem, czy dana osoba nadal pełni funkcje w organach lub jest nadal wspólnikiem:

Aktualnie Pan Marcin Michnicki pełni następujące funkcje w spółkach prawa handlowego:

- DL INVEST GROUP PM S.A. – CZŁONEK RADY NADZORCZEJ
- DL INVEST GROUP S.A. – CZŁONEK RADY NADZORCZEJ
- SPRINTAIR S.A. – CZŁONEK RADY NADZORCZEJ
- NEXUS POLSKA SP. Z O.O. – CZŁONEK RADY NADZORCZEJ
- BIZZIT S.A. – CZŁONEK RADY NADZORCZEJ
- SAND RESOURCES SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
- M2 CAPITAL ASI – PREZES ZARZĄDU
- PROJEKT FREDRY SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
- GÓRNOŚLĄSKA AGENCJA GOSPODARCZA SP. Z O.O. – CZŁONEK ZARZĄDU
- REBEL TANG SP. Z O.O. – CZŁONEK RADY NADZORCZEJ
- PROBATUS SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
- SMG VENTURES SP. Z O.O. – CZŁONEK RN
- MOLIERA2 S.A. – PREZES ZARZĄDU
- PROJEKT FREDRY SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU

Aktualnie Pan Marcin Michnicki jest wspólnikiem w:

- PROBATUS SP. Z O.O. – WSPÓLNIK
- DL INVEST GROUP PROBATUS SP. Z O.O. – WSPÓLNIK
- SAND RESOURCES SP. Z O.O. – WSPÓLNIK
- M2 CAPITAL ASI – WSPÓLNIK
- SPRZEDAJEMY.PL SP. Z O.O. – WSPÓLNIK
- CREDIT SUPPORT PLATFORM SP. Z O.O. – WSPÓLNIK

W okresie ostatnich 3 lat przestał pełnić funkcje w organach zarządczych lub nadzorczych lub przestał być wspólnikiem w następujących podmiotach:

- Nie dotyczy

W okresie ostatnich 5 lat nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa, o których mowa w art. 18 § 2 Kodeksu Spółek Handlowych lub przestępstwa określone w Ustawie o Obrocie, Ustawie o Ofercie lub ustawie

z dnia 26 października 2000 r. o giełdach towarowych, albo za analogiczne przestępstwa w rozumieniu przepisów prawa obcego. W okresie ostatnich 5 lat nie otrzymał sądowego zakazu działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego.
Nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości, restrukturyzacji, zarządu komisarycznego lub likwidacji.
Nie prowadzi działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest wspólnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiejkolwiek konkurencyjnej osoby prawnej. Nie występują (w tym potencjalne) konflikty interesów, jakie mogą zachodzić w związku z pełnieniem przez powyższą osobę innych obowiązków lub w związku z prywatnymi interesami tej osoby.
Nie figuruje w rejestrze dłużników niewypłacalnych prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym.

Jadwiga Leszczyńska	
Zajmowane stanowisko	Członek Rady Nadzorczej
Termin upływu kadencji	2028 r.
Kwalifikacje, doświadczenie zawodowe	Wykształcenie: średnie. Pani Jadwiga Leszczyńska przez ponad 15 lat zajmowała się zarządzaniem przedsiębiorstwem produkcyjno-handlowym nadzorując tym samym w szczególności dział finansowy, handlowy oraz produkcyjny. Szerokim zakresem jej stanowiska kierowniczego było również zarządzanie personelem na różnych szczeblach. Obecnie Pani Jadwiga pełni funkcję Członka Rady Nadzorczej sprawując kontrolę nad procesami organizacyjnymi Spółki.
Wskazanie działalności wykonywanej poza Emitentem, gdy działalność ta ma istotne znaczenie dla Emitenta: Pani Jadwiga Leszczyńska nie wykonuje działalności poza Emitentem i jego Grupą, która miałaby istotne znaczenie dla Emitenta i jego Grupy.	
Wskazanie wszystkich spółek prawa handlowego, w których w okresie co najmniej ostatnich 3 lat, dana osoba była członkiem organów zarządzających lub nadzorczych albo wspólnikiem, ze wskazaniem, czy dana osoba nadal pełni funkcje w organach lub jest nadal wspólnikiem: Aktualnie Pani Jadwiga Leszczyńska pełni następujące funkcje w spółkach prawa handlowego: • DL INVEST GROUP PM S.A – CZŁONEK RADY NADZORCZEJ • DL INVEST GROUP S.A. – CZŁONEK RADY NADZORCZEJ • PRZEDSIĘBIORSTWO G.R.T. „WIENIAWA” SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU	

Aktualnie Pani Jadwiga Leszczyńska jest wspólnikiem w: • PRZEDSIĘBIORSTWO G.R.T. „WIENIAWA" SP. Z O.O. – WSPÓLNIK W okresie ostatnich 3 lat przestała pełnić funkcje w organach zarządczych lub nadzorczych lub przestała być wspólnikiem w następujących podmiotach: • Nie dotyczy
W okresie ostatnich 5 lat nie została skazana prawomocnym wyrokiem za przestępstwa, o których mowa w art. 18 § 2 Kodeksu Spółek Handlowych lub przestępstwa określone w Ustawie o Obrocie, Ustawie o Ofercie lub ustawie z dnia 26 października 2000 r. o giełdach towarowych, albo za analogiczne przestępstwa w rozumieniu przepisów prawa obcego. W okresie ostatnich 5 lat nie otrzymała sądowego zakazu działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego.
Nie pełniła w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jej kadencji znalazły się w stanie upadłości, restrukturyzacji, zarządu komisarycznego lub likwidacji.
Nie prowadzi działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest wspólnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiejkolwiek konkurencyjnej osoby prawnej. Nie występują (w tym potencjalne) konflikty interesów, jakie mogą zachodzić w związku z pełnieniem przez powyższą osobę innych obowiązków lub w związku z prywatnymi interesami tej osoby.
Nie figuruje w rejestrze dłużników niewypłacalnych prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym.

Mateusz Pasek	
Zajmowane stanowisko	Członek Rady Nadzorczej
Termin upływu kadencji	2029 r.
Kwalifikacje, doświadczenie zawodowe	Wyksztalcenie: wyższe, mgr Ekonomii o kierunku Gospodarka i Administracja Publiczna , studia MBA - Krakowska Szkoła Biznesu Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie, studia podyplomowe - Wyższa Szkoła Zarządzania i Bankowości w Krakowie , kierunek Administracja Europejska. Zarządzanie Funduszami Unijnymi Prezes Zarządu w Plasticpack Sp. z o.o., Dyrektor ds. Operacyjnych w SWI Sp. z o.o. oraz w BH Plastics Sp.j.
Wskazanie działalności wykonywanej poza Emitentem, gdy działalność ta ma istotne znaczenie dla Emitenta: Pan Mateusz Pasek nie wykonuje działalności poza Emitentem i jego Grupą, która miałaby istotne znaczenie dla Emitenta i jego Grupy.	

Wskazanie wszystkich spółek prawa handlowego, w których w okresie co najmniej ostatnich 3 lat, dana osoba była członkiem organów zarządzających lub nadzorczych albo wspólnikiem, ze wskazaniem, czy dana osoba nadal pełni funkcje w organach lub jest nadal wspólnikiem:

Aktualnie Pan Mateusz Pasek pełni następujące funkcje w spółkach prawa handlowego:

- DL INVEST GROUP PM S.A. – CZŁONEK RADY NADZORCZEJ (OD 24.09.2024)
- PLASTICPACK SP. Z O.O. – PREZES ZARZĄDU
- BP PLASTICPACK SP.J. – CZŁONEK ORGANU REPREZENTACJI
- ARTGOS S.A. – CZŁONEK RADY NADZORCZEJ (OD 19.08.2024)

Aktualnie Pan Mateusz Pasek jest wspólnikiem w:

- NUTRIVIDIA SP. Z O.O. – WSPÓLNIK
- PLASTICPACK SP. Z O.O. – WSPÓLNIK
- NUBI SP. Z O.O. – WSPÓLNIK
- JPB LOGISTIC – WSPÓLNIK
- BP PLASTICPACK SP.J. – WSPÓLNIK

W okresie ostatnich 3 lat przestał pełnić funkcje w organach zarządczych lub nadzorczych lub przestał być wspólnikiem w następujących podmiotach:

- Nie dotyczy

W okresie ostatnich 5 lat nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa, o których mowa w art. 18 § 2 Kodeksu Spółek Handlowych lub przestępstwa określone w Ustawie o Obrocie, Ustawie o Ofercie lub ustawie z dnia 26 października 2000 r. o giełdach towarowych, albo za analogiczne przestępstwa w rozumieniu przepisów prawa obcego.

W okresie ostatnich 5 lat nie otrzymał sądowego zakazu działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego.

Nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości, restrukturyzacji, zarządu komisarycznego lub likwidacji.

Nie prowadzi działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest wspólnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiejkolwiek konkurencyjnej osoby prawnej. Nie występują (w tym potencjalne) konflikty interesów, jakie mogą zachodzić w związku z pełnieniem przez powyższą osobę innych obowiązków lub w związku z prywatnymi interesami tej osoby.

Nie figuruje w rejestrze dłużników niewypłacalnych prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym.

5.22 Dane o strukturze akcjonariatu Emitenta, ze wskazaniem akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu

Na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego, kapitał zakładowy Emitenta wynosi 101 000 000 (sto jeden milionów) złotych i dzieli się na 2 020 000 (dwa miliony dwadzieścia tysięcy) akcji o wartości nominalnej 50,00 (pięćdziesiąt) złoty każda.

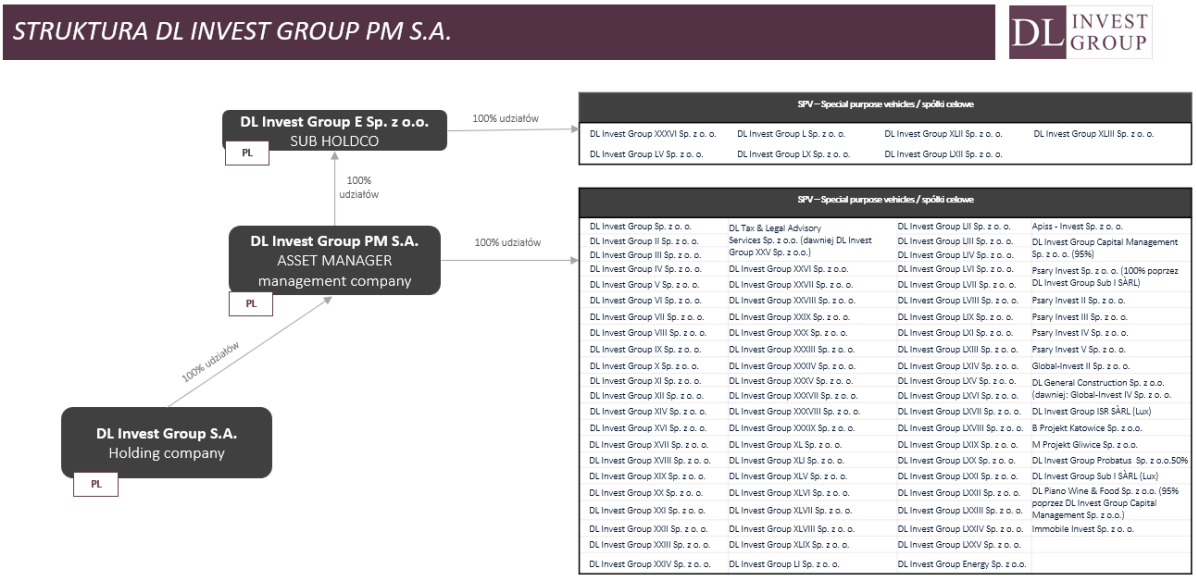
Wyłącznym akcjonariuszem DL Invest Group PM S.A. jest DL Invest Group S.A. (z siedzibą w Katowicach), której 100% akcjonariuszem (100 akcji z 7.200.100 akcji ogółem posiada p. Wirginia Leszczyńska) jest DL Invest Group S.A. (z

siedzibą w Luxemburgu), której głównym akcjonariuszem (75%) jest spółka DL Invest Group 1 Scsp (z siedzibą w Luxemburgu) kontrolowana przez Dominika Leszczyńskiego (ponad 99%) i Wirginię Leszczyńską (poniżej 1%).

Strukturę właścicielską Emitenta na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego przedstawia poniższa tabela:

Oznaczenie akcjonariusza	*Liczba akcji (w szt.)*	*Liczba głosów*	*Udział w kapitale zakładowym (w proc.)*	*Udział w głosach (w proc.)*
DL Invest Group S.A.	*2 020 000*	*3 211 314*	*100,00%*	*100,00%*

Strukturę akcjonariatu Emitenta według stanu na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego graficznie przestawia poniższy schemat. Beneficjentem rzeczywistym jest Pan Dominik Leszczyński.



Źródło: Emitent.

6. INFORMACJE DODATKOWE

Emitentowi ani jego dłużnym instrumentom finansowym nie zostały przyznane ratingi kredytowe.

7. SPRAWOZDANIA FINANSOWE

7.1 Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Emitenta za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2023 r.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Emitenta za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2023 r. sporządzone jest w formacie XML. Odczytanie wizualizacji dokumentu możliwe jest m.in. przy wykorzystaniu aplikacji udostępnionej przez Ministerstwo Finansów na stronie internetowej pod adresem:

https://e-sprawozdania.mf.gov.pl/ap/#/step11-visualisation

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Emitenta za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2023 r. (wizualizacja), wprowadzenie do tego sprawozdania, informacja dodatkowa i sprawozdanie Zarządu Grupy Emitenta za rok 2023 r. stanowią **Załącznik nr 8.8** do Dokumentu Informacyjnego oraz dostępne są na stronie internetowej Emitenta w sekcji Relacje inwestorskie pod adresem:

https://dlinvest.pl/raporty-sprawozdania

7.2 Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Emitenta za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2023 r.

Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Emitenta za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2023 r. stanowi **Załącznik nr 8.8** do Dokumentu Informacyjnego oraz dostępne jest na stronie internetowej Emitenta w sekcji Relacje inwestorskie pod adresem:

https://dlinvest.pl/raporty-sprawozdania

7.3 Skonsolidowane półroczne sprawozdanie finansowe Grupy Emitenta sporządzone na dzień i za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 r.

Skonsolidowane półroczne sprawozdanie finansowe Grupy Emitenta sporządzone na dzień i za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 r. oraz sprawozdanie Zarządu Emitenta i Grupy Emitenta stanowią **Załącznik nr 8.8** do Dokumentu Informacyjnego oraz dostępne są na stronie internetowej Emitenta w sekcji Relacje inwestorskie pod adresem:

https://dlinvest.pl/raporty-sprawozdania

Skonsolidowane półroczne sprawozdanie finansowe Grupy Emitenta nie podlegało badaniu ani przeglądowi przez niezależnego biegłego rewidenta.

8. ZAŁĄCZNIKI

8.1 Odpis z Krajowego Rejestru Sądowego Emitenta

Wydruk informacji pobranej w trybie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym, posiada moc dokumentu wydawanego przez Centralną Informację, nie wymaga podpisu i pieczęci.

CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 24.01.2025 godz. 14:01:08
Numer KRS: 0000434440

Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu
Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym		26.09.2012		
Ostatni wpis	Numer wpisu	54	Data dokonania wpisu	11.10.2024
	Sygnatura akt	KA.VIII NS-REJ.KRS/29769/24/909		
	Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY KATOWICE - WSCHÓD W KATOWICACH, VIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO		

Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1.Oznaczenie formy prawnej	SPÓŁKA AKCYJNA
2.Numer REGON/NIP	REGON: 241020540, NIP: 6252381542
3.Firma, pod którą spółka działa	DL INVEST GROUP PM SPÓŁKA AKCYJNA
4.Dane o wcześniejszej rejestracji	------
5.Czy przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą z innymi podmiotami na podstawie umowy spółki cywilnej?	NIE
6.Czy podmiot posiada status organizacji pożytku publicznego?	NIE

Rubryka 2 - Siedziba i adres podmiotu	
1.Siedziba	kraj POLSKA, woj. ŚLĄSKIE, powiat M. KATOWICE, gmina M. KATOWICE, miejsc. KATOWICE
2.Adres	ul. WROCŁAWSKA, nr 54, lok. ---, miejsc. KATOWICE, kod 40-217, poczta KATOWICE, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	BIURO@DLINVEST.PL
4.Adres strony internetowej	WWW.DLINVEST.PL
5. Adres do doręczeń elektronicznych wpisany do Bazy Adresów Elektronicznych	------

Rubryka 3 - Oddziały
Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacje o statucie		

1.Informacja o sporządzeniu lub zmianie statutu	1	21.08.2012 R., REP. A NR 4689/2012, NOTARIUSZ ALEKSANDRA SZAFRON-SEKTA, KANCELARIA NOTARIALNA W PSZCZYNIE, UL. PIASTOWSKA 11.
	2	AKT NOTARIALNY REP. A NR 4980/2013 SPORZĄDZONY W DNIU 10 WRZEŚNIA 2013 R. PRZEZ NOTARIUSZ ALEKSANDRĘ SZAFRON-SEKTA, KANCELARIA NOTARIALNA W PSZCZYNIE, PRZY UL. PIASTOWSKIEJ 11 -ZMIENIONO PAR.6 -WYKREŚLONO PAR.8
	3	06.05.2014 R., REP. A NR 2667/2014, NOTARIUSZ ALEKSANDRA SZAFRON-SEKTA, KANCELARIA NOTARIALNA W PSZCZYNIE, UL.PIASTOWSKA 11, - ZMIENIONO STATUT SPÓŁKI POPRZEZ PRZYJĘCIE NOWEGO BRZMIENIA STATUTU.
	4	17.10.2014 AKT NOTARIALNY A NUMER 5876/2014, NOTARIUSZ ALEKSANDRA SZAFRON-SEKTA, KANCELARIA NOTARIALNA W PSZCZYNIE, UL.PIASTOWSKA 11.ZMIENIONO STATUT SPÓŁKI POPRZEZ PRZYJĘCIE NOWEGO BRZMIENIA STATUTU.
	5	07.04.2015 R., REPERTORIUM A NUMER 2396/2015, NOTARIUSZ SATURNIN OCIESSA, KANCELARIA NOTARIALNA W SOSNOWCU. ZMIENIONO: PARAGRAF 6
	6	20 SIERPNIA 2018 ROKU, REP. A NUMER 8580/2018, NOTARIUSZ PIOTR DOMAGAŁA KANCELARIA NOTARIALNA W KATOWICACH PRZY UL. DWORCOWEJ 2, ZMIENIONO PARAGRAF 1 STATUTU SPÓŁKI
	7	28 STYCZNIA 2022 R. REP. A NUMER 1048/2022, NOTARIUSZ AGNIESZKA DYSZLEWSKA - TARNAWSKA, KANCELARIA NOTARIALNA W KATOWICACH PRZY UL. FRANCUSKIEJ 57, UCHYLONO TREŚĆ STATUTU SPÓŁKI I PRZYJĘTO NOWĄ TREŚĆ STATUTU SPÓŁKI
	8	24 WRZEŚNIA 2024 R. REP. A NUMER 31478/2024, NOTARIUSZ TOMASZ ZAPART, KANCELARIA NOTARIALNA W KATOWICACH PRZY AL. KORFANTEGO NR 2/310, ZMIENIONO PARAGRAF 6 UST. 1 ORAZ PARAGRAF 11 UST. 4 STATUTU SPÓŁKI

Rubryka 5	
1.Czas, na jaki została utworzona spółka	NIEOZNACZONY
2.Oznaczenie pisma innego niż Monitor Sądowy i Gospodarczy, przeznaczonego do ogłoszeń spółki	------
4.Czy statut przyznaje uprawnienia osobiste określonym akcjonariuszom lub tytuły uczestnictwa w dochodach lub majątku spółki nie wynikających z akcji?	TAK
5.Czy obligatariusze mają prawo do udziału w zysku?	NIE

Rubryka 6 - Sposób powstania spółki	
1.Określenie okoliczności powstania	PRZEKSZTAŁCENIE
2.Opis sposobu powstania spółki oraz informacja o uchwale	PRZEKSZTAŁCENIE W TRYBIE ART. 551 PAR. 1 K.S.H. FENIX - INVEST SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W KATOWICACH, WPISANEJ DO REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW KRAJOWEGO REJESTEU SĄDOWEGO POD NUMEREM KRS: 0000312845, W SPÓŁKĘ AKCYJNĄ DL PROJECT MANAGMENT SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W KATOWICACH, NA ZASADACH PRZEWIDZIANYCH W PLANIE PRZEKSZTAŁCENIA PRZYJĘTYM PRZEZ ZARZĄD FENIX - INVEST SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W KATOWICACH W DNIU 24 MAJA 2012 R. NA SKUTEK PODJĘCIA UCHWAŁY NR 1 Z DNIA 21 SIERPNIA 2012 R. PRZEZ NADZWYCZAJNE ZGROMADZENIE WSPÓLNIKÓW FENIX - INVEST SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ W KATOWICACH W SPRAWIE PREKSZTACENIA FENIX - INVEST SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W KATOWICACH W SPÓŁKĘ AKCYJNĄ DL

		PROJECT MANAGMENT SPÓŁKA AKCYJNA.
3.Numer i data decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów o zgodzie na dokonanie koncentracji		------
Podrubryka 1 Podmioty, z których powstała spółka		
1	1.Nazwa lub firma	FENIX - INVEST SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ,------
	2.Kraj i nazwa rejestru lub ewidencji, w którym podmiot był zarejestrowany	KRAJOWY REJESTR SĄDOWY
	3.Numer w rejestrze albo ewidencji	0000312845
	4.Nazwa sądu prowadzącego rejestr albo organu prowadzącego ewidencję	******
	5.Numer REGON	241020540
	6.Numer NIP	------

Rubryka 7 - Dane jedynego akcjonariusza
Brak wpisów

Rubryka 8 - Kapitał spółki		
1.Wysokość kapitału zakładowego		101 000 000,00 ZŁ
2.Wysokość kapitału docelowego		------
3.Liczba akcji wszystkich emisji		2020000
4.Wartość nominalna akcji		50,00 ZŁ
5.Kwotowe określenie części kapitału wpłaconego		101 000 000,00 ZŁ
6.Wartość nominalna warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego		------
7.Wartość nominalna podwyższenia kapitału zakładowego w wyniku zamiany obligacji kapitałowych na akcje		------
Podrubryka 1 Informacja o wniesieniu aportu		
1.Określenie wartości akcji objętych za aport	1	96 716 700,00 ZŁ

Rubryka 9 - Emisja akcji		
1	1.Nazwa serii akcji	A
	2.Liczba akcji w danej serii	65666
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	59.677 AKCJI IMIENNYCH SERII A, UPRZYWILEJOWANYCH CO DO GŁOSU, W TAKI SPOSÓB, ŻE NA JEDNĄ AKCJĘ PRZYPADAJĄ DWA GŁOSY NA WALNYM ZGROMADZENIU.
2	1.Nazwa serii akcji	B
	2.Liczba akcji w danej serii	1132869

	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	1.131.637 AKCJI IMIENNYCH SERII B, UPRZYWILEJOWANYCH CO DO GŁOSU, W TAKI SPOSÓB, ŻE NA JEDNA AKCJĘ PRZYPADAJĄ DWA GŁOSY NA WALNYM ZGROMADZENIU.
3	1.Nazwa serii akcji	C
	2.Liczba akcji w danej serii	259763
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRZYWILEJOWANE
4	1.Nazwa serii akcji	D
	2.Liczba akcji w danej serii	541702
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRZYWILEJOWANE
5	1.Nazwa serii akcji	E
	2.Liczba akcji w danej serii	20000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRZYWILEJOWANE

Rubryka 10 - Wzmianka o podjęciu uchwały o emisjach obligacji zamiennych
Brak wpisów

Rubryka 11	
1.Czy zarząd lub rada administrująca są upoważnieni do emisji warrantów subskrypcyjnych?	TAK

Rubryka 12 - Wzmianka o uczestnictwie w grupie spółek
Brak wpisów

Rubryka 13 - Wzmianka o podjęciu uchwały o emisjach obligacji kapitałowych
Brak wpisów

Dział 2

Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu	
1.Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu	ZARZĄD
2.Sposób reprezentacji podmiotu	ZARZĄD SPÓŁKI LICZY OD 1 DO 3 CZŁONKÓW. W SKŁAD ZARZĄDU WCHODZI PREZES ZARZĄDU, WICEPREZESI ZARZĄDU,CZŁONKOWIE ZARZĄDU. W PRZYPADKU ZARZĄDU JEDNOOSOBOWEGO DO REPREZENTOWANIA SPÓŁKI UPRAWNIONY JEST PREZES ZARZĄDU SAMODZIELNIE, A W PRZYPADKU ZARZĄDU WIELOOSOBOWEGO DO REPREZENTACJI SPÓŁKI UPRAWNIONYCH JEST DWÓCH CZŁONKÓW ZARZĄDU DZIAŁAJĄCYCH ŁĄCZNIE, WZGLĘDNIE CZŁONEK ZARZĄDU

		DZIAŁAJĄCY ŁĄCZNIE Z PROKURENTEM.
Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	LESZCZYŃSKA
	2.Imiona	WIRGINIA OLIMPIA
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	85121314429, ------
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	PREZES ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	------
2	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	BRODZKI
	2.Imiona	TOMASZ JANUSZ
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	70080303715, ------
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	WICEPREZES ZARZĄDU DO SPRAW REALIZACJI INWESTYCJI
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	------

Rubryka 2 - Organ nadzoru			
1	1.Nazwa organu		RADA NADZORCZA
Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu			
	1	1.Nazwisko	LESZCZYŃSKI
		2.Imiona	DOMINIK KAMIL
		3.Numer PESEL lub data urodzenia	83062020591, ------
	2	1.Nazwisko	MICHNICKI
		2.Imiona	MARCIN MAREK
		3.Numer PESEL lub data urodzenia	75091907310, ------
	3	1.Nazwisko	LESZCZYŃSKA
		2.Imiona	JADWIGA SABINA
		3.Numer PESEL lub data urodzenia	51102710500, ------
	4	1.Nazwisko	PASEK
		2.Imiona	MATEUSZ
		3.Numer PESEL lub data urodzenia	83073007394, ------

Rubryka 3 - Prokurenci

Brak wpisów

Dział 3

Rubryka 1 - Przedmiot działalności		
1.Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy	1	68, 20, Z, WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI
2.Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy	1	64, 19, Z, POZOSTAŁE POŚREDNICTWO PIENIĘŻNE
	2	68, 10, Z, KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
	3	68, 31, Z, POŚREDNICTWO W OBROCIE NIERUCHOMOŚCIAMI
	4	68, 32, Z, ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WYKONYWANE NA ZLECENIE
	5	42, 99, Z, ROBOTY ZWIĄZANE Z BUDOWĄ POZOSTAŁYCH OBIEKTÓW INŻYNIERII LĄDOWEJ I WODNEJ, GDZIE INDZIEJ NIESKLASYFIKOWANE
	6	41, 10, Z, REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW
	7	64, 92, Z, POZOSTAŁE FORMY UDZIELANIA KREDYTÓW
	8	64, 99, Z, POZOSTAŁA FINANSOWA DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA, GDZIE INDZIEJ NIESKLASYFIKOWANA, Z WYŁĄCZENIEM UBEZPIECZEŃ I FUNDUSZÓW EMERYTALNYCH
	9	64, 20, Z, DZIAŁALNOŚĆ HOLDINGÓW FINANSOWYCH

Rubryka 2 - Wzmianki o złożonych dokumentach			
Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Wzmianka o złożeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	24.07.2013	2012 R.
	2	06.08.2014	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	3	01.07.2015	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	4	05.07.2016	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	5	09.06.2017	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	6	21.06.2018	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	7	05.06.2019	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	8	01.07.2020	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	9	10.06.2021	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	10	30.05.2022	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	11	31.05.2023	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	12	26.06.2024	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	2012 R.
	2	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	3	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	4	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	5	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	6	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	7	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	8	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	9	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	10	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022

	11	*****	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	2012 R.
	2	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	3	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	4	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	5	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	6	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	7	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	8	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	9	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	10	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	11	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	12	*****	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu	1	*****	2012 R.
	2	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	3	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	4	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	5	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	6	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	7	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	8	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	9	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	10	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	11	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	12	*****	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023

Rubryka 3 - Sprawozdania grupy kapitałowej			
Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Wzmianka o złożeniu skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	26.06.2024	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności spółki dominującej	1	*****	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023

Rubryka 4 - Przedmiot działalności statutowej organizacji pożytku publicznego
Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o dniu kończącym rok obrotowy	
1.Dzień kończący pierwszy rok obrotowy, za który należy złożyć sprawozdanie finansowe	31.12.2012

Dział 4

Rubryka 1 - Zaległości
Brak wpisów

Rubryka 2 - Wierzytelności
Brak wpisów

Rubryka 3 - Informacje o oddaleniu wniosku o ogłoszenie upadłości na podstawie art. 13 ustawy z 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe albo o zabezpieczeniu majątku dłużnika w postępowaniu w przedmiocie ogłoszenia upadłości albo w postępowaniu restrukturyzacyjnym albo po prawomocnym umorzeniu postępowania restrukturyzacyjnego
Brak wpisów

Rubryka 4 - Umorzenie prowadzonej przeciwko podmiotowi egzekucji z uwagi na fakt, że z egzekucji nie uzyska się sumy wyższej od kosztów egzekucyjnych
Brak wpisów

Dział 5

Rubryka 1 - Kurator
Brak wpisów

Dział 6

Rubryka 1 - Likwidacja
Brak wpisów

Rubryka 2 - Informacje o rozwiązaniu lub unieważnieniu podmiotu
Brak wpisów

Rubryka 3 - Zarząd komisaryczny
Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacja o połączeniu, podziale lub przekształceniu
Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu upadłościowym
Brak wpisów

Rubryka 6 - Informacja o postępowaniu układowym
Brak wpisów

Rubryka 7 - Informacje o postępowaniach restrukturyzacyjnych, o postępowaniu naprawczym, o przymusowej restrukturyzacji lub o objęciu spółki akcyjnej restrukturyzacją i uporządkowaną likwidacją
Brak wpisów

Rubryka 8 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej
Brak wpisów

data sporządzenia wydruku 24.01.2025
adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru: prs.ms.gov.pl

8.2 Aktualny tekst Statutu Emitenta

„STATUT

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

1. Spółka prowadzona będzie pod firmą: DL Invest Group PM Spółka Akcyjna. ----------

2. Spółka może używać skrótu firmy: DL Invest Group PM S.A.----------

§ 2.

Siedzibą Spółki są Katowice. ----------

§ 3.

Spółka została utworzona na czas nieoznaczony. ----------

§ 4.

1. Przedmiotem działalności Spółki jest zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności (PKD): ----------

PKD -64.19.Z – pozostałe pośrednictwo pieniężne, ----------

PKD -69.10.Z – działalność prawnicza, ----------

PKD -68.10.Z – Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, ----------

PKD -68.31.Z – Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami, ----------

PKD -68.32.Z – Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie, ----------

PKD -42.99.Z – Roboty związane z budową pozostałych obiektów inżynierii lądowej i wodnej, gdzie indziej niesklasyfikowane, ----------

PKD -43.11.Z – Rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych,----------

PKD -43.12.Z – Przygotowanie terenu pod budowę, ----------

PKD -43.13.Z – Wykonywanie wykopów i wierceń geologiczno- inżynierskich,----------

PKD -43.21.Z – Wykonywanie instalacji elektrycznych, ----------

PKD -43.22.Z – Wykonywanie instalacji wodno-kanalizacyjnych, ----------

cieplnych, gazowych i klimatyzacyjnych,----------

PKD -43.29.Z – Wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych, ----------

PKD -43.31.Z – Tynkowanie, ----------

PKD -43.32.Z – Zakład stolarki budowlanej,----------

PKD -43.33.Z – Posadzkarstwo; tapetowanie i oblicowywanie ścian, ----------

PKD -43.34.Z – Malowanie i szklenie,----------

PKD -43.39.Z – Wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych, ----------

PKD -43.91.Z – Wykonywanie konstrukcji i pokryć dachowych,----------

PKD -43.99.Z – Pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, ----------

gdzie indziej niesklasyfikowane,----------

PKD -52.10.B – Magazynowanie i przechowywanie pozostałych towarów,----------

PKD -55.10.Z – Hotele i obiekty zakwaterowania,----------

PKD -55.90.Z – Pozostałe zakwaterowanie, ----------

PKD -56.10.A – Restauracje i inne stałe placówki gastronomiczne,----------

PKD -56.21.Z – Przygotowywanie i dostarczanie żywności dla odbiorców zewnętrznych (katering),----------

PKD -56.29.Z – Pozostała usługowa działalność gastronomiczna, ----------

PKD -56.30.Z – Przygotowywanie i podawanie napojów, ----------

PKD -70.21.Z – Stosunki międzyludzkie (public relations) i komunikacja,----------

PKD -70.22.Z – Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania, --------

PKD -73.11.Z – Działalność agencji reklamowych,----------

PKD -73.12.A – Pośrednictwo w sprzedaży czasu i miejsca na cele reklamowe w radio i telewizji,----------

PKD -73.12.B – Pośrednictwo w sprzedaży miejsca na cele reklamowe w mediach drukowanych, ----------

PKD -73.12.C – Pośrednictwo w sprzedaży miejsca na cele reklamowe w mediach elektronicznych (Internet),

PKD -73.12.D – Pośrednictwo w sprzedaży miejsca na cele reklamowe w pozostałych mediach, ----------

PKD -73.20.Z – Badanie rynku i opinii publicznej, ----------

PKD -77.11.Z – Wynajem i dzierżawa samochodów i furgonetek, ----------

PKD -77.12.Z – Wynajem i dzierżawa pozostałych pojazdów samochodowych z wyłączeniem motocykli, -------

PKD -77.32.Z – Wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń budowalnych, ----------

PKD -77.33.Z – Wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń biurowych, ----------

włączając komputery, ----------

PKD -77.39.Z – Wynajem i dzierżawa pozostałych maszyn, urządzeń oraz dóbr materialnych, gdzie indziej niesklasyfikowane, ----------

PKD -77.40.Z – Dzierżawa własności intelektualnej i podobnych produktów, z wyłączeniem prac chronionych prawem autorskim,----------

PKD -78.10.Z – Działalność związana z wyszukiwaniem miejsc pracy i pozyskiwaniem pracowników,----------

PKD -78.20.Z – Działalność agencji pracy tymczasowej,----------

PKD -78.30.Z – Pozostała działalność związana z udostępnianiem pracowników,----------

PKD -81.10.Z – Działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach, ----------

PKD -81.21.Z – Niespecjalistyczne sprzątanie budynków i obiektów przemysłowych, ----------

PKD -81.22.Z – Specjalistyczne sprzątanie budynków i obiektów przemysłowych, ----------

PKD -81.29.Z – Pozostałe sprzątanie,----------

PKD -81.30.Z – Działalność usługowa związana z zagospodarowaniem terenów zieleni,----------

PKD -82.11.Z – Działalność usługowa związana z administracyjną obsługą biura,----------

PKD -82.19.Z – Wykonywanie fotokopii, przygotowywanie dokumentów i pozostała specjalistyczna działalność wymagająca prowadzenie biura, ----------

PKD -82.30.Z – Działalność związana z organizacją targów, wystaw i kongresów, ----------

PKD -82.99.Z – Pozostała działalność wspomagająca prowadzenie działalności gospodarczej, gdzie indziej niesklasyfikowana, ----------

PKD -41.10.Z – Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków, ----------

PKD -41.20.Z – Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych,----

PKD -42.11.Z – Roboty związane z budową dróg i autostrad, ----------

PKD -42.13.Z – Roboty związane z budową mostów i tuneli, ----------

PKD -96.09.Z – Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, ----------

PKD -42.21.Z – Roboty związane z budową rurociągów przesyłowych i sieci rozdzielczych,----------

PKD -42.22.Z- Roboty związane z budową linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych, ----------

PKD -68.20.Z – Wynajem i zarządzenie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi, ----------

PKD -39.00.Z – Działalność związana z rekultywacją i pozostała działalność usługowa związana z gospodarką odpadami, ----------

PKD -46.90.Z – Sprzedaż hurtowa niewyspecjalizowana,----------

PKD -63.11.Z – Przetwarzanie danych; zarządzanie stronami internetowymi (hosting) i podobna działalność,

PKD -63.12.Z – Działalność portali internetowych, ----------

PKD -63.91.Z – Działalność agencji informacyjnych, ----------

PKD -63.99.Z – Pozostała działalność usługowa w zakresie informacji,----------

gdzie indziej niesklasyfikowana,----------

PKD -69.20.Z – Działalność rachunkowo-księgowa; doradztwo podatkowe,----------

PKD -70.10.Z – Działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, ----------

z wyłączeniem holdingów finansowych, ----------

PKD -71.11.Z – Działalność w zakresie architektury, ----------

PKD -71.12.Z – Działalność w zakresie inżynierii i związane z nią doradztwo Techniczne,----------

PKD -71.20.Z – Pozostałe badania analityczne, ----------

PKD -74.10.Z – Działalność w zakresie specjalistycznego projektowania,----------

PKD -74.90.Z – Pozostała działalność profesjonalna, naukowa, techniczna, ----------

gdzie indziej niesklasyfikowana,----------

PKD -64.92.Z – Pozostałe formy udzielania kredytów, ----------

PKD -64.99.Z – Pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych, ----------

PKD -66.19.Z – Pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, ----------

z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych, ----------

PKD -64.20.Z – Działalność holdingów finansowych,----------

PKD -66.21.Z – Działalność związana z oceną ryzyka i szacowaniem poniesionych strat.----------

2. Działalność wymagająca uzyskania zezwoleń lub koncesji zostanie podjęta przez Spółkę po uzyskaniu wymaganych zezwoleń i koncesji.----------

§ 5.

1. *Spółka prowadzi działalność na terenie Rzeczypospolitej Polskiej i poza jej granicami. ----------*
2. *Na obszarze swego działania Spółka może tworzyć oddziały, przedstawicielstwa, jak również uczestniczyć w innych spółkach z udziałem kapitału krajowego i zagranicznego oraz uczestniczyć we wszystkich dopuszczalnych prawem powiązaniach organizacyjno-prawnych; może prowadzić działalność we własnym zakresie lub cudzym imieniu, na własny lub cudzy rachunek; w kooperacji z podmiotem krajowym lub zagranicznym.----------*

II.KAPITAŁ ZAKŁADOWY, WKŁADY AKCJONARIUSZY

§ 6.

1. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 101 000 000,00 zł (sto jeden milionów złotych) i dzieli się na 2.020.000 (dwa miliony dwadzieścia tysięcy) akcji, w tym: ----------

a)

- 59677 (pięćdziesiąt dziewięć tysięcy sześćset siedemdziesiąt siedem) akcji imiennych serii A, o wartości nominalnej po 50,00 zł każda, o numerach od 0.000.001 do 59.677, uprzywilejowanych co do głosu, w taki sposób, że na jedną akcję przypadają dwa głowy na Walnym Zgromadzeniu; ----------

- 5989 (pięć tysięcy dziewięćset osiemdziesiąt dziewięć) akcji na okaziciela serii A, o wartości nominalnej po 50,00 zł (pięćdziesiąt złotych) każda, o numerach od 59.678 do 65.666; ----------

b)

- 1131637 (jeden milion sto trzydzieści jeden tysięcy sześćset trzydzieści siedem) akcji imiennych serii B, o wartości nominalnej po 50,00 (pięćdziesiąt złotych) każda, o numerach od 0.000.001 do 1.131.637, uprzywilejowanych co do głosu, w taki sposób, że na jedną akcję przypadają dwa głosy na Walnym Zgromadzeniu; ----------

-1232 (jeden tysiąc dwieście trzydzieści dwa) akcji na okaziciela serii B, o wartości nominalnej po 50,00 (pięćdziesiąt złotych) każda, o numerach od 1.131.638 do 1.132.869; ----------

c)

- 259763 (dwieście pięćdziesiąt tysięcy siedemset sześćdziesiąt trzy) akcji na okaziciela serii C, o wartości nominalnej po 50,00 (pięćdziesiąt złotych) każda, o numerach od 0.000.001 do 0.259.763; ----------

d)

- 541702 (pięćset czterdzieści jeden tysięcy siedemset dwa) akcji na okaziciela serii D, o wartości nominalnej po 50,00 (pięćdziesiąt złotych) każda, o numerach 0.000.001 do 0.541.702. ----------

e)

- 20000 (dwadzieścia tysięcy) akcji na okaziciela serii E, o wartości nominalnej po 50,00 (pięćdziesiąt złotych) każda, o numerach 0.000.001 do 0.020.000. ----------

2. Akcje mogą być wydawane w odcinkach zbiorowych. ----------

3. Kapitał zakładowy może być podwyższony za zgodą Walnego Zgromadzenia, w zależności od potrzeb kapitałowych Spółki, w drodze emisji nowych akcji na okaziciela, jak i imiennych. Podwyższenie, jak i obniżenie kapitału zakładowego będzie odbywać się przez zmianą statutu Spółki w kwotach o terminach określonych jednorazowo w uchwałach Walnego Zgromadzenia. ----------

§ 7.

Spółka może emitować obligacje oraz warranty subskrypcyjne, w tym obligacje zamienne na akcje. ----------

III. WŁADZE SPÓŁKI

Walne zgromadzenie

§ 8.

1. *Walne Zgromadzenie może być zwyczajne i nadzwyczajne.----------*
2. *Zwyczajne Walne Zgromadzenie powinno odbyć się w terminie 6 (sześciu) miesięcy po upływie każdego roku obrotowego. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie będzie zwoływane w sytuacjach uzasadnionych, z uwagi na prowadzoną przez Spółkę działalność. ----------*
3. *Walne Zgromadzenia odbywają się w Katowicach, Warszawie lub innych miejscach na terenie Rzeczypospolitej Polskiej jeżeli wszyscy akcjonariusze wyrażą na to zgodę na piśmie.----------*
4. *Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd albo Rada Nadzorcza z zastrzeżeniem treści pkt.5 tego paragrafu. ----*
5. *Akcjonariuszowi DL Invest Group Spółka Akcyjna z siedzibą w Katowicach przysługuje uprawnienie osobiste do zwołania Walnego Zgromadzenia. Przysługujące Akcjonariuszowi uprawnienie osobiste określone w zdaniu pierwszym przysługuje tak długo, jak posiada on co najmniej 5% (pięć procent) akcji w kapitale zakładowym Spółki. ----------*
6. *Walne Zgromadzenie otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lubo osoba wskazana przez DL Invest Group Spółka Akcyjna z siedzibą w Katowicach. W pozostałym zakresie do organizacji Walnego Zgromadzenia stosuje się przepisy Kodeksu Spółek Handlowych odnoszące się do Walnego Zgromadzenia w spółce akcyjnej. ----------*
7. *Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały bezwzględną większością głosów oddanych przez akcjonariuszy Spółki, chyba że powszechnie obowiązujące przepisy prawa lub niniejszy Statut stanowią inaczej. ----------*

§ 9.

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia wymagają następujące sprawy:----------

1) zmiana statutu Spółki; ----------

2) *rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy oraz udzielenie absolutorium członkom organów Spółki z wykonania przez nich obowiązków; ----------*
3) *podział zysku względnie sposób pokrycia straty za poprzedni rok obrotowy;----------*
4) *powiązane z roszczeniami o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązywaniu Spółki, sprawowaniu zarządu albo nadzoru;----------*
5) *zbycie i wydzierżawienie przedsiębiorstwa Spółki lub jego zorganizowanej części lub ustanowienia na nim prawa użytkowania; ----------*
6) *podwyższenie i obniżenie kapitału zakładowego; ----------*
7) *podział, połączenie i przekształcenie Spółki; ----------*
8) *rozwiązanie i likwidacja Spółki, wyznaczenie likwidatora;----------*
9) *emisja przez Spółkę obligacji, obligacji zamiennych lub z prawem pierwszeństwa, emisji warrantów subskrypcyjnych o których mowa w art. 453 § 2. Kodeksu spółek handlowych; ----------*
10) *nabycie akcji własnych w przypadku określonym w art. 362 § 1. pkt 2 Kodeksu spółek handlowych oraz upoważnienie do ich nabywania w przypadku określonym art. 362 § 1. pkt 8 Kodeksu spółek handlowych;*
11) *umorzenie instrumentów finansowych;----------*
12) *zawarcie umowy, o której mowa w art.7 Kodeksu spółek handlowych;----------*
13) *inne czynności przewidziane w niniejszym statucie;----------*

2. *Nabycie i zbycie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości nie wymaga uchwały walnego zgromadzenia. ----------*
3. *W okresie, w którym DL Invest Group Spółka Akcyjna z siedzibą w Katowicach posiada bezpośrednio lub pośrednio co najmniej 5 % (pięć procent) akcji w kapitale zakładowym Spółki, uchwały w sprawach wskazanych w ust. 1 pkt 1 – 13, dla swej ważności wymagają udziału w Walnym Zgromadzeniu DL Invest Group Spółka Akcyjna z siedzibą w Katowicach oraz jego zgody. ----------*
4. *W przypadku gdy na należycie zwołanym Walnym Zgromadzeniu nie zostaną podjęte uchwały lub Walne Zgromadzenie nie odbędzie się, w związku z brakiem obecności DL Invest Group Spółka Akcyjna z siedzibą w Katowicach, Zarząd Spółki zwoła kolejne Walne Zgromadzenie na dzień przypadający w terminie nie dłuższym niż kolejnych 21 (dwadzieścia jeden) dni.----------*

Rada Nadzorcza

§ 10.

Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki, we wszystkich dziedzinach jej działalności. ------

§ 11.

1. *Rada Nadzorcza składa się z 3 (trzech) do 5 (pięciu) członków. ----------*
2. *Członkowie Rady Nadzorczej są powoływani na okres kadencji wynoszącej 5 (pięć) lat. Każdy z członków Rady Nadzorczej może być wybrany na kolejne kadencje, nie dłuższe niż 5 (pięć) lat każda. ----------*
3. *Członków Rady Nadzorczej powołuje i odwołuje Walne Zgromadzenie z zastrzeżeniem treści pkt. 4 tego paragrafu. ----------*
4. *Tak długo jak DL Invest Group Spółka Akcyjna z siedzibą w Katowicach jest Akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% (pięć procent) akcji w kapitale zakładowym Spółki, DL Invest Group Spółka Akcyjna z siedzibą w Katowicach przysługuje osobiste uprawnienie do powołania w skład Rady Nadzorczej jak i odwołania ze składu Rady Nadzorczej 4 (czterech) członków, w tym Przewodniczącego Rady Nadzorczej. Uprawnienia osobiste DL Invest Group Spółka Akcyjna z siedzibą w Katowicach będzie wykonywane w drodze doręczenia Spółce pisemnego oświadczenia. ----------*
5. *Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa prze upływem kadencji: ----------*
   a. *wskutek pisemnej rezygnacji złożonej Przewodniczącemu Rady, ----------*
   b. *wskutek odwołania przez Walne Zgromadzenie, ----------*
   c. *w przypadku śmierci członka Rady.----------*

§ 12.

1. Oprócz spraw wskazanych w ustawie, w innych postanowieniach niniejszego statutu lub w uchwałach Walnego Zgromadzenia do obowiązków Rady Nadzorczej należy w szczególności:----------

1) *powoływanie, odwoływanie, zawieszanie członków zarządu;----------*
2) *wyrażanie zgody na nabycie i zbycie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości;*

   ----

3) *wyrażanie zgody na zaciąganie przez Spółkę zobowiązania, którego wartość przekracza 500.000,00 zł (pięćset tysięcy złotych), ----------*
4) *zatwierdzanie wyboru biegłego rewidenta, do badania rocznego sprawozdania finansowego Spółki, ---------*

5) *wyrażanie opinii w sprawach konfliktów interesów wszelkiego rodzaju występujących w Spółce; ----------*
6) *wyrażenie zgody na nabycie akcji własnych przez Spółkę w celu ich umorzenia;----------*
7) *ustalenia wynagrodzenia członków zarządu.----------*

§ 13.

1. *Rada Nadzorcza będzie zwoływana w miarę potrzeb, jednak nie rzadziej niż trzy razy w roku. ----------*
2. *Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje i przewodniczy im Przewodniczący Rady Nadzorczej. ----------*
3. *Zarząd lub poszczególni członkowie Rady Nadzorczej mogą żądać zwołania Rady Nadzorczej, podając proponowany porządek obrad. Przewodniczący Rady Nadzorczej zwołuje posiedzenie w terminie dwóch tygodni od dnia otrzymania wniosku. Jeżeli Przewodniczący Rady Nadzorczej nie zwoła posiedzenia zgodnie z żądaniem Zarząd lub wnioskujący członek Rady Nadzorczej może zwołać je samodzielnie, podając datę, miejsce oraz proponowany porządek obrad. ----------*

§ 14.

1. *Dla ważności uchwal Rady Nadzorczej podejmowanych na posiedzeniu wymagane jest pisemne zaproszenie wszystkich członków doręczono, co najmniej na 3 (trzy) dni przed wyznaczoną datą posiedzenia. ----------*
2. *Rada Nadzorcza może podjąć ważne uchwały na posiedzeniu, na którym jest obecnych przynajmniej 3 (trzech) członków Rady Nadzorczej, w tym co najmniej jeden członek Rady Nadzorczej wskazany przez DL Invest Group Spółka Akcyjna z siedzibą w Katowicach.----------*
3. *Rada Nadzorcza podejmuje uchwały zwykłą większością głosów wszystkich obecnych członków Rady Nadzorczej, z zastrzeżeniem, że dla podjęcia uchwał konieczne jest głosowanie za uchwałą, przez co najmniej jednego członka Rady Nadzorczej powołanego w jej skład z osób wskazanych przez DL Invest Group Spółka Akcyjna z siedzibą w Katowicach. Jeżeli głosowanie pozostaje nierozstrzygnięte decyduje głos Przewodniczącego Rady Nadzorczej.----------*
4. *Członkowie Rady Nadzorczej mogą brać udział w podejmowaniu uchwał oddając głos za pośrednictwem innego członka Rady Nadzorczej, pod warunkiem, że sprawa poddana pod głosowanie została przewidziana w porządku obrad doręczonym członkom Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza może podejmować także uchwały w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość z zastrzeżeniem treści art.388 § 4 Kodeksu spółek handlowych. Uchwała w trybie jest ważna, gdy wszyscy Członkowie Rady Nadzorczej zostali powiadomieni o treści projektu uchwały.----------*

5. *W przypadku, gdy należycie zwołane posiedzenie Rady Nadzorczej nie odbędzie się z braku kworum, Przewodniczący Rady Nadzorczej podejmuje inicjatywę zwołania kolejnego posiedzenia Rady w terminie nie dłuższym niż 3 (trzy) dni.----------*

§ 15.

Rada Nadzorcza może delegować swoich członków do indywidualnego wykonywania poszczególnych czynności nadzorczych. ----------

ZARZĄD SPÓŁKI

§ 16.

1. *Zarząd Spółki prowadzi sprawy Spółki, reprezentuje Spółkę wobec osób trzecich i zarządza jej majątkiem. --*
2. *Zarząd Spółki liczy od 1 (jednego) do 3 (trzech) członków. W skład Zarządu wchodzi Prezes Zarządu, Wiceprezesi Zarządu, Członkowie Zarządu.----------*
3. *Zarząd jest powoływany i odwoływany przez Radę Nadzorczą spośród akcjonariuszy lub spoza ich grona, na kadencję liczącą 3 (trzy) lata. Każdy z członków Zarządu może być wybrany na kolejną kadencję. ----------*
4. *W przypadku zarządu jednoosobowego do reprezentowania Spółki uprawniony jest Prezes Zarządu samodzielnie, a w przypadku zarządu wieloosobowego do reprezentacji Spółki uprawnionych jest dwóch członków zarządu działających łącznie, względnie członek zarządu działający łącznie z Prokurentem. --------*
5. *Uchwały Zarządu podejmowane są na posiedzeniu zarządu i zapadające zwykłą większością głosów. W razie równości głosów, decydujący jest głos Prezesa Zarządu. Dla ważności podejmowanych przez Zarząd uchwał konieczne jest, aby każdy z członków Zarządu został powiadomiony pisemnie o posiedzeniu, co najmniej 3 (trzy) dni przed jego planowanym. Prawo zwołania posiedzenia przysługuje każdemu z członków Zarządu. Posiedzenia Zarządu odbywają się w siedzibie Spółki lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Prawo zwołania posiedzenia przysługuje każdemu z członków Zarządu. W nagłych przypadkach Prezes Zarządu może zarządzić krótszy sposób zawiadomienia członków Zarządu o dacie posiedzenia, a nadto może zarządzić przeprowadzenie posiedzenia poza siedzibą Spółki.----------*

IV. PODZIAŁ ZYSKU

§ 17.

1. *Akcjonariusze mają prawo do udziału w zysku przeznaczonym do podziału przez Walne Zgromadzenie zgodnie z przepisami Kodeksu spółek handlowych.* ----------
2. *W Spółce oprócz kapitału zakładowego tworzy się następujące kapitały i fundusze:* ----------
   a. *Kapitał zapasowy,* ----------
   b. *Fundusz rezerwowy.* ----------
3. *Na mocy uchwały Walnego Zgromadzenia Spółka może tworzyć również inne fundusze, w tym na pokrycie poszczególnych strat i wydatków albo z przeznaczeniem na określone cele.* ----------
4. *Wysokość odpisów na kapitał zapasowy i inne fundusze określa Walne Zgromadzenie.*----------
5. *Kapitał zapasowy jest tworzony z odpisów z „czystego zysku". Odpis na ten kapitał nie może być mniejszy niż 8% czystego zysku rocznego. Dokonywanie odpisów na kapitał zapasowy może być zaniechane dopiero, gdy kapitał ten osiągnie wartość, co najmniej 1/3 (jedną trzecią) kapitału zakładowego.*----------

V. UMORZENIE AKCJI

§ 18.

1. *Akcje Spółki mogą być umarzane za zgodą akcjonariuszy w drodze ich nabycie przez Spółkę zgodnie z postanowieniami Kodeksu spółek handlowych (umorzenie dobrowolne).*----------
2. *Umorzenie akcji wymaga obniżenia kapitału zakładowego. Wynagrodzenie przysługujące Akcjonariuszowi za umorzone akcje będzie ustalone na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.*----------

VI. ROZWIĄZANIE I LIKWIDACJA SPÓŁKI

§ 19.

1. *W przypadku likwidacji Spółki zastosowanie mają odpowiednio przepisy Kodeksu spółek handlowych dotyczące likwidacji spółki akcyjnej.* ----------
2. *Likwidatorów Spółki wyznacza Walne Zgromadzenie.* ----------

VII. RACHUNKOWOŚĆ SPÓŁKI

§ 20.

1. *Rok obrotowy pokrywa się z rokiem kalendarzowym.* ----------
2. *W ciągu 90 (dziewięćdziesięciu) dni od zakończenia roku obrotowego Zarząd sporządzi sprawozdanie finansowe, w tym bilans na ostatni dzień roku obrotowego, rachunek zysków i strat za ubiegły rok, jak również*

roczne szczegółowe sprawozdanie dotyczące działalności Spółki w tym okresie, wraz z propozycjami podziału zysków i pokrycia strat. ----------

3. *Zarząd po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej może w ciągu roku obrotowego wypłacić Akcjonariuszom zaliczkę na poczet przewidywanej dywidendy na koniec roku obrotowego zgodnie z przepisami Kodeksu spółek handlowych.*----------

VIII. POSTANOWIENIE KOŃCOWE

§ 21.

1. *We wszystkich sprawach nieunormowanych niniejszym statutem zastosowanie mają przepisy Kodeksu Spółek Handlowych.----------*
2. *W przypadku, gdy jakiekolwiek postanowienie Statutu Spółki okaże się nieważne lub niewykonalne, nie wpłynie to na ważność lub wykonalność pozostałych postanowień Statutu Spółki. Nieważne lub niewykonalne postanowienie zostanie zastąpione ważnym i wykonalnym postanowieniem, które możliwie jak najbliżej odzwierciedla cel nieważnego i niewykonalnego postanowienia. To samo ma zastosowanie do ewentualnych luk w Statucie Spółki. ----------*

8.3 Uchwały stanowiące podstawę emisji

8.3.1. Obligacji serii H

UCHWAŁA NR 1
Zarządu DL Invest Group PM S.A.
z siedzibą w Katowicach
z dnia 18 lipca 2022 roku
w sprawie emisji obligacji serii H

§ 1.

Zarząd spółki pod firmą **DL Invest Group PM Spółka Akcyjna** z siedzibą w Katowicach, adres: ul. Mielęckiego 10, 40-013 Katowice, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Katowice – Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000434440, NIP: 6252381542, REGON: 241020540, o kapitale zakładowym w wysokości 100.000.000,00 (sto milionów) złotych opłaconym w całości („**Spółka**"), działając na podstawie art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 454 – dalej: „**Ustawa o Obligacjach**") postanawia:

1. wyemitować do **12.000 (dwanaście tysięcy)** obligacji na okaziciela serii oznaczonej literą H, niemających formy dokumentu, o wartości nominalnej **1.000** (jeden tysiąc) PLN każda obligacja i łącznej wartości nominalnej do **12.000.000** (dwanaście milionów) PLN, oprocentowanych według zmiennej stopy procentowej wynoszącej WIBOR 3M plus marża w wysokości **4,50** %, przy czym odsetki płatne będą kwartalnie, o terminie wykupu w dniu **10 sierpnia 2025** roku, dla których prawa oraz obowiązki Emitenta i obligatariuszy zostały określone w warunkach emisji obligacji serii H („**Obligacje**"), na warunkach szczegółowo określonych w następujących dokumentach:
   a) *„Propozycji Nabycia Obligacji serii H emitowanych przez DL Invest Group PM S.A. z siedzibą w Katowicach";*
   b) *„Warunkach Emisji Obligacji serii H emitowanych przez DL Invest Group P S.A. z siedzibą w Katowicach";*
2. zaoferować objęcie Obligacji na warunkach wskazanych w pkt. 1 powyżej, po cenie emisyjnej równej **1.000** (jeden tysiąc) PLN za każdą Obligację i w trybie wskazanym w art. art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach, tj. oferty publicznej zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a lub b lub d Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia Dyrektywy 2003/71/WE w związku z art. 3 ust. 1a ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (t.j.: Dz.U. z 2020 r. poz. 2080 z późn zm.), która nie wymaga opublikowania memorandum ani prospektu.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z chwilą jej podjęcia.

Za Emitenta:

UCHWAŁA NR 1/07/2021
Rady Nadzorczej
DL Invest Group PM S.A. z siedzibą w Katowicach
z dnia 20 lipca 2022 r.
w sprawie wyrażenia zgody na dokonanie emisji obligacji serii „H"

§1

Rada Nadzorcza spółki działającej pod firmą DL Invest Group PM S.A. (dalej „**Spółka**"), działając na podstawie art. 384 § 1 Kodeksu spółek handlowych oraz § 12 ust. 1 pkt 3) Statutu Spółki, wyraża zgodę na zaciągnięcie przez Zarząd w imieniu i na rzecz Spółki zobowiązania w postaci dokonania emisji obligacji na okaziciela, serii oznaczonej literą „H", niemających formy dokumentu, o wartości nominalnej w wysokości ustalonej wedle Zarządu Spółki, po cenie emisyjnej jednej Obligacji równej jej wartości nominalnej, oprocentowanych według zmiennej stopy procentowej, o terminie wykupu i na szczegółowych warunkach wedle uznania Zarządu Spółki (dalej: „Obligacje").

§2

Uchwała wchodzi w życie z chwilą jej podjęcia.
Uchwała została podjęta 3 głosami „za".

Pan Dominik Leszczyński – Przewodniczący Rady Nadzorczej ----------

Signature valid
Dokument podpisany przez MARCIN MAREK MICHNICKI
Data: 2022.07.20 12:50:52

Pan Marcin Michnicki – Członek Rady Nadzorczej ----------

Pani Jadwiga Leszczyńska – Członek Rady Nadzorczej ----------

Wobec wyczerpania porządku obrad oraz wobec braku wolnych wniosków Przewodniczący zamknął posiedzenie Rady Nadzorczej. Wobec przeprowadzenia posiedzenia przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość, Przewodniczący w oparciu o treść § 16 ust. 7 Regulaminu Rady zarządził niezwłocznie po podjęciu uchwał sporządzenie protokołu wraz z uchwałą w formie pisemnej w trzech egzemplarzach i przekazanie jej wszystkim pozostałym Członkom Rady Nadzorczej do podpisu.

Uchwała Nr 3

Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia

Spółki pod firmą: DL INVEST GROUP PM Spółka Akcyjna z siedzibą w Katowicach

z dnia 13 lipca 2022 r.

w sprawie wyrażenia zgody na emisję obligacji przez Spółkę

<< 1. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki pod firmą: DL INVEST GROUP PM Spółka Akcyjna z siedzibą w Katowicach, działając na podstawie §9 ust. 1 pkt 9) Statutu Spółki uchwala co następuje: ----------

§ 1.

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki pod firmą: DL INVEST GROUP PM Spółka Akcyjna z siedzibą w Katowicach postanawia wyrazić zgodę na dokonanie

4

przez Spółkę emisji obligacji na okaziciela, serii oznaczonej literą „H", niemających formy dokumentu, o wartości nominalnej w wysokości ustalonej wedle Zarządu Spółki, po cenie emisyjnej jednej obligacji równej jej wartości nominalnej, oprocentowanych według zmiennej stopy procentowej, o terminie wykupu i na szczegółowych warunkach wedle uznania Zarządu Spółki (dalej: **„Obligacje"**). ----------

§ 2.

Upoważnia się Zarząd Spółki do podejmowania wszelkich czynności faktycznych i prawnych dla wykonania niniejszej uchwały, w szczególności do: ustalania i przyjęcia szczegółowych warunków emisji obligacji, sporządzenia dokumentacji formalno-prawnej niezbędnej do emisji obligacji, wyboru podmiotów, którym zostaną zaoferowane obligacje, ustanowienia zabezpieczeń obligacji oraz do dokonywania wszelkich innych czynności faktycznych i prawnych związanych z emisją obligacji, ustanawianiem zabezpieczeń obligacji, wykupem lub wcześniejszym wykupem obligacji, jak również nabyciem obligacji w celu umorzenia.----------

2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.>> ----------

Po przeprowadzeniu głosowania Przewodnicząca ogłosiła, że w głosowaniu jawnym ogółem oddano 3191314 (trzy miliony sto dziewięćdziesiąt jeden tysięcy trzysta czternaście) głosów z 2000000 (dwóch milionów) akcji, które stanowią 100 % (sto procent) kapitału zakładowego Spółki, w tym „za" uchwałą oddano 3191314 (trzy miliony sto dziewięćdziesiąt jeden tysięcy trzysta czternaście) głosów, przy braku głosów przeciwnych i wstrzymujących się, czyli uchwała została podjęta jednogłośnie.----------

Uchwała Zarządu nr 1

Zarządu DL Invest Group PM S.A.

z siedzibą w Katowicach

z dnia 08 września 2022 roku

w sprawie wstępnej alokacji obligacji serii H

§ 1

Zarząd **DL Invest Group PM Spółka Akcyjna** z siedzibą w Katowicach, adres: ul. Wrocławska 54, 40-217 Katowice, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Katowice – Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000434440, NIP: 6252381542, REGON: 241020540, o kapitale zakładowym w wysokości 100.000.000,00 (sto milionów) złotych opłaconym w całości, zwanej dalej jako **„Emitent" lub „Spółka"**, w związku z przeprowadzaną przez Spółkę emisją obligacji na okaziciela serii **H** o wartości nominalnej 1.000 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) każda (**„Obligacje"**) niniejszym, podejmuje uchwałę o następującej treści:

§ 1.

1. Zarząd Emitenta postanawia dokonać wstępnej alokacji **12.000 (dwanaście tysięcy)** sztuki obligacji na okaziciela serii **H** o wartości nominalnej 1.000 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) każda i o łącznej wartości nominalnej **12.000.000,00 (dwanaście milionów) złotych,** zgodnie z listą wstępnej alokacji ustaloną przez Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie pełniący funkcję firmy inwestycyjnej pośredniczącej w ofercie Obligacji („Firma Inwestycyjna"), z zastrzeżeniem postanowień Propozycji Nabycia i Warunków Emisji Obligacji.
2. Obligacje zostają przydzielone pod warunkiem zawieszającym dokonania ostatecznego rozliczenia w Dniu Emisji transakcji nabycia Obligacji i utworzenia ewidencji osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) w zw. z art. 7a ust. 7a Ustawy o Obrocie („Ewidencja"), którą prowadziła będzie Firma Inwestycyjna jako Agent Emisji do dnia rejestracji ich w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.

§ 2

Mając na uwadze powyższe Zarząd Spółki upoważnia Firmę Inwestycyjną do:

1. ustalenia listy alokacji obligacji,
2. utworzenia Obligacji w Ewidencji,
3. powiadomienia w trybie i na zasadach opisanych w Propozycji Nabycia klientów o przydziale Obligacji na ich rzecz.

§ 3

Wszystkie terminy pisane z dużej litery użyte w niniejszej uchwale mają znaczenie nadane im w Propozycji Nabycia lub Warunkach Emisji Obligacji, o ile nie zostały zdefiniowane w treści uchwały.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem powzięcia.

Signature valid
Dokument podpisany przez
Katarzyna Dorosz-Wosiek
Data: 2022.09.08 14:33:09 CEST

Podpisany elektronicznie przez
Tomasz Janusz Brodzki
08.09.2022
14:39:58 +02'00'

Podpisany elektronicznie przez
Wirginia Olimpia Leszczyńska
08.09.2022
14:41:40 +02'00'

8.3.2. Obligacji serii N

Uchwała nr 2
Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki
DL Invest Group PM Spółka Akcyjna z siedzibą w Katowicach
z dnia 28 marca 2024 roku
w sprawie: wyrażenia zgody na przeprowadzenie emisji obligacji

Działając na podstawie § 9 ust.1 pkt 9) Statutu DL Invest Group PM S.A. z siedzibą w Katowicach, Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki pod firmą: DL Invest Group PM Spółka Akcyjna z siedzibą w Katowicach („**Spółka**") uchwala, co następuje:----------

§ 1.

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki wyraża zgodę na zaciągnięcie przez Zarząd w imieniu i na rzecz Spółki zobowiązania w postaci przeprowadzenia przez Zarząd Spółki programu emisji obligacji, w którym łączne aktualne saldo obligacji istniejących (niewykupionych) nie będzie wyższe niż 24 mln PLN (lub równowartości tej kwoty wg. średniego kursu NBP z dnia podjęcia uchwały o emisji ostatniej serii) (dalej: „**Obligacje**"), z terminem realizacji emisji ostatniej serii do 31 grudnia 2024 r. Wszystkie serie obligacji emitowanych w ramach Programu zabezpieczone będą równorzędnie.----------

Program zrealizowany będzie na drodze kilku serii obligacji niemających formy dokumentu, o wartości nominalnej w wysokości ustalonej wedle Zarządu Spółki, po cenie emisyjnej jednej Obligacji równej jej wartości nominalnej, oprocentowanych według zmiennej stopy procentowej, o terminie wykupu i na szczegółowych warunkach wedle uznania Zarządu Spółki.----------

§ 2.

Upoważnia się Zarząd Spółki do podejmowania wszelkich czynności faktycznych i prawnych dla wykonania niniejszej uchwały, w szczególności do: ustalania i przyjęcia szczegółowych warunków emisji Obligacji, sporządzenia dokumentacji formalno-prawnej niezbędnej do emisji Obligacji, wyboru podmiotów, którym zostaną zaoferowane Obligacje, ustanowienia zabezpieczeń Obligacji oraz do dokonywania wszelkich innych czynności faktycznych i prawnych związanych z emisją Obligacji, ustanawianiem zabezpieczeń Obligacji, wykupem lub wcześniejszym wykupem Obligacji, jak również nabyciem Obligacji w celu umorzenia.----------

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z chwilą jej podjęcia.----------

Po przeprowadzeniu głosowania Przewodniczący stwierdził, że uchwała została podjęta. Liczba akcji, z których oddano ważne głosy: 2.000.000 co stanowi 100% kapitału zakładowego. Nad uchwałą oddano:----------
- łącznie ważnych głosów 3.191.314 przy czym:----------

- „za uchwałą – głosów 3.191.314(100%),----------
- „przeciw" – głosów 0 (0%), ----------
- „wstrzymujących się" – głosów 0 (0%), ----------
- głosów nieważnych – głosów 0 (0%). ----------

W ramach pkt 6) porządku obrad, Walne Zgromadzenie, przystąpiło do głosowania nad następującą uchwałą:----------

DL INVEST GROUP

UCHWAŁA NR 1/03/2024 z dnia 28.03.2024 r.
Rady Nadzorczej DL INVEST GROUP PM S.A.
z siedzibą w Katowicach

Rada Nadzorcza DL INVEST GROUP PM S.A., działając na podstawie Statutu Spółki DL IG PM S.A., postanawia, co następuje:

§ 1

Rada Nadzorcza spółki DL INVEST GROUP PM S.A. z siedzibą w Katowicach wyraża zgodę na zaciągnięcie przez Spółkę zobowiązań na kwotę przekraczającą 500.000,00 PLN w postaci pojedynczego lub serii powiązanych ze sobą zobowiązań, tj. na:

1. wyemitowanie do **55.000 (pięćdziesiąt pięć tysięcy)** obligacji na okaziciela serii oznaczonej literą **N**, niemających formy dokumentu, o wartości nominalnej **100 (sto) euro** każda obligacja i łącznej wartości nominalnej do **5.500.000,00 (pięć milionów pięćset tysięcy)** euro, oprocentowanych według zmiennej stopy procentowej wynoszącej EURIBOR 3M plus marża w wysokości 4,80 %, przy czym odsetki płatne będą kwartalnie, o terminie wykupu nie dłuższym niż 3 lata, dla których prawa oraz obowiązki Emitenta i obligatariuszy zostaną określone w warunkach emisji obligacji serii N („**Obligacje**"), na warunkach szczegółowo określonych w następujących dokumentach:

a) *„Memorandum informacyjnym sporządzanym w związku z ofertą publiczną obligacji na okaziciela o wartości nominalnej 100 euro każda spółki DL Invest Group PM S.A. z siedzibą w Katowicach na podstawie art. 37b Ustawy o Ofercie"*

b) *„Warunkach Emisji Obligacji serii N emitowanych przez DL Invest Group P S.A. z siedzibą w Katowicach";*

2. objęcia Obligacji na warunkach wskazanych w pkt. 1 powyżej, po cenie emisyjnej równej **100 (sto) EUR** za każdą Obligację i w trybie wskazanym w art. art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach, tj. oferty publicznej zgodnie z art. 2 lit. d rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia Dyrektywy 2003/71/WE w zw. z art. 1 ust. 4 lit. a lub lit. b lub d w/w rozporządzenia w związku z art. 3 ust. 1a ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (t.j.: Dz.U. z 2022 r. poz. 2554 z późn zm. „**Ustawy o Ofercie**"), która wymaga opublikowania i przesłania do Komisji Nadzoru Finansowego Memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b Ustawy o Ofercie.

DL INVEST GROUP PM S.A.
NIP: 6252381542, KRS: 0000434440,
SĄD REJONOWY KATOWICE-WSCHÓD
W KATOWICACH, WYDZIAŁ VIII GOSPODARCZY KRS
KAPITAŁ ZAKŁADOWY: 100.000.000 ZŁ,
ING BANK ŚLĄSKI S.A. 69 1050 1230 1000 0090 3137 9378

DANE KONTAKTOWE:
TEL.: + 48 32 253 00 95
WWW.DLINVEST.PL
UL. WROCŁAWSKA 54
40-217 KATOWICE

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z chwilą jej podjęcia. Za uchwałą oddano 100 % głosów oddanych. Głosów przeciwnych, głosów wstrzymujących się nie stwierdzono.

§ 3

Uchwała została podjęta w głosowaniu jawnym, bezwzględną większością głosów członków Rady Nadzorczej (za podjęciem uchwały oddano 3 głosy).

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Podpisy członków Rady Nadzorczej:

1. Leszczyński Dominik – Przewodniczący Rady Nadzorczej
2. Michnicki Marcin – Członek Rady Nadzorczej
3. Leszczyńska Jadwiga – Członek Rady Nadzorczej

Wobec wyczerpania porządku obrad oraz wobec braku wolnych wniosków Przewodniczący zamknął posiedzenie Rady Nadzorczej.

Dominik Leszczyński – Protokolant

DL INVEST GROUP PM S.A.
NIP: 6251381542, KRS: 0000434440,
SĄD REJONOWY KATOWICE-WSCHÓD
W KATOWICACH, WYDZIAŁ VIII GOSPODARCZY KRS
KAPITAŁ ZAKŁADOWY: 100.000.000 ZŁ
ING BANK ŚLĄSKI S.A. 69 1050 1230 1000 0050 3137 9978

DANE KONTAKTOWE:
TEL.: + 48 32 253 00 95
WWW.DLINVEST.PL
UL. WROCŁAWSKA 54
40-217 KATOWICE

UCHWAŁA NR 1
Zarządu DL Invest Group PM S.A.
z siedzibą w Katowicach
z dnia 28 marca 2024 roku
w sprawie uruchomienia programu

§ 1.

Zarząd spółki **DL Invest Group PM Spółka Akcyjna** z siedzibą w Katowicach, adres: ul. Wrocławska 54, 40-217 Katowice, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Katowice – Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000434440, NIP: 6252381542, REGON: 241020540, o kapitale zakładowym w wysokości 100.000.000,00 (sto milionów) złotych opłaconym w całości („**Spółka**"), działając na podstawie art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 2244 – dalej: „**Ustawa o Obligacjach**") postanawia:

1. uruchomiać program emisji w którym łączne aktualne saldo obligacji istniejących (niewykupionych) nie będzie wyższe niż 24 mln PLN (lub równowartości tej kwoty wg. średniego kursu NBP z dnia podjęcia uchwały o emisji drugiej ostatniej serii), z terminem realizacji emisji ostatniej serii do 31 grudnia 2024 r. („Program Emisji")
2. wyemitowane obligacje w ramach Programu Emisji zabezpieczyć równorzędnie w stosunku do wszystkich wierzytelności z tytułu wyemitowanych obligacji w ramach Programu Emisji, na zasadach i w terminach określonych w warunkach emisji obligacji i będą docelowo obejmować hipotekę umowną na nieruchomościach położonych w Psarach (KW: KA1B/00046693/1), i w Siewierzu (KW: CZ1Z/00048233/2, CZ1Z/00050157/2) z najwyższym pierwszeństwem na rzecz administratora hipotecznego wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji,
3. Decyzje o emisji poszczególnych serii obligacji w ramach Programu Emisji będą podejmowane na drodze uchwał Zarządu Spółki, a parametry emisji, zostaną ustalone w dokumentach warunków emisji Obligacji.

§ 2.

1. Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.
2. Uchwała została podjęta jednogłośnie. Za uchwałą oddano 100 % głosów oddanych. Głosów przeciwnych, głosów wstrzymujących się nie stwierdzono.

Za Emitenta:

UCHWAŁA NR 2
Zarządu DL Invest Group PM S.A.
z siedzibą w Katowicach
z dnia 28 marca 2024 roku
w sprawie emisji obligacji serii N

§ 1.

Zarząd spółki **DL Invest Group PM Spółka Akcyjna** z siedzibą w Katowicach, adres: ul. Wrocławska 54, 40-217 Katowice, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Katowice – Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000434440, NIP: 6252381542, REGON: 241020540, o kapitale zakładowym w wysokości 100.000.000,00 (sto milionów) złotych opłaconym w całości („**Spółka**"), działając na podstawie art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 2244 – dalej: „**Ustawa o Obligacjach**") oraz mając na uwadze Uchwałę Zarządu Spółki nr 1 z 28 marca 2024 r. niniejszym postanawia:

1. wyemitować do **55.000 (pięćdziesiąt pięć tysięcy)** obligacji na okaziciela serii oznaczonej literą N, niemających formy dokumentu, o wartości nominalnej **100 (sto) euro** każda obligacja i łącznej wartości nominalnej do **5.500.000,00 (pięć milionów pięćset tysięcy) euro**, oprocentowanych według zmiennej stopy procentowej wynoszącej EURIBOR 3M plus marża w wysokości **4,80** %, przy czym odsetki płatne będą kwartalnie, o terminie wykupu nie dłuższym niż 3 lata, dla których prawa oraz obowiązki Emitenta i obligatariuszy zostaną określone w warunkach emisji obligacji serii N („**Obligacje**"), na warunkach szczegółowo określonych w następujących dokumentach:
   a) *„Memorandum informacyjnym sporządzonym w związku z ofertą publiczną obligacji na okaziciela o wartości nominalnej 100 euro każda spółki DL Invest Group PM S.A. z siedzibą w Katowicach na podstawie art. 37b Ustawy o Ofercie"*
   b) *„Warunkach Emisji Obligacji serii N emitowanych przez DL Invest Group P S.A. z siedzibą w Katowicach";*
2. zaoferować objęcie Obligacji na warunkach wskazanych w pkt. 1 powyżej, po cenie emisyjnej równej **100 (sto) EUR** za każdą Obligację i w trybie wskazanym w art. art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach, tj. oferty publicznej zgodnie z art. 2 lit. d rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia Dyrektywy 2003/71/WE w zw. z art. 1 ust. 4 lit. a lub lit. b lub d w/w rozporządzenia w związku z art. 3 ust. 1a ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (t.j.: Dz.U. z 2022 r. poz. 2554 z późn zm. „**Ustawy o Ofercie**"), która wymaga opublikowania i przesłania do Komisji Nadzoru Finansowego Memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b Ustawy o Ofercie.

§ 2.

1. Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.
2. Uchwała została podjęta jednogłośnie. Za uchwałą oddano 100 % głosów oddanych. Głosów przeciwnych, głosów wstrzymujących się nie stwierdzono.

Za Emitenta:

Uchwała nr NR PM/U02/2024/DP

Zarządu DL Invest Group PM S.A.

z siedzibą w Katowicach

z dnia 16 kwietnia 2024 roku

w sprawie wstępnej alokacji obligacji serii N

§ 1

Zarząd **DL Invest Group PM Spółka Akcyjna** z siedzibą w Katowicach, adres: ul. Wrocławska 54, 40-217 Katowice, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Katowice – Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000434440, NIP: 6252381542, REGON: 241020540, o kapitale zakładowym w wysokości 100.000.000,00 (sto milionów) złotych opłaconym w całości, zwanej dalej jako **„Emitent" lub „Spółka"**, w związku z przeprowadzaną przez Spółkę emisją obligacji na okaziciela serii **N** o wartości nominalnej 100,00 (sto) euro każda (**„Obligacje"**) niniejszym, podejmuje uchwałę o następującej treści:

§ 1.

1. Zarząd Emitenta postanawia dokonać wstępnej alokacji **22970 (dwadzieścia dwa tysiące dziewięćset siedemdziesiąt)** sztuki obligacji na okaziciela serii **N** o wartości nominalnej 100,00 (sto) euro każda i o łącznej wartości nominalnej **2.297.000 (dwa miliony dwieście dziewięćdziesiąt siedem) euro**, zgodnie z listą wstępnej alokacji ustaloną przez Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie pełniący funkcję firmy inwestycyjnej pośredniczącej w ofercie Obligacji (**„Firma Inwestycyjna"**).
2. Obligacje zostają przydzielone pod warunkiem zawieszającym dokonania ostatecznego rozliczenia w Dniu Emisji transakcji nabycia Obligacji i utworzenia ewidencji osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) w zw. z art. 7a ust. 7a Ustawy o Obrocie (**„Ewidencja"**), którą prowadziła będzie Firma Inwestycyjna jako agent emisji do dnia rejestracji ich w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.

§ 2

Mając na uwadze powyższe Zarząd Spółki upoważnia Firmę Inwestycyjną do:

1. ustalenia listy alokacji obligacji,
2. utworzenia Obligacji w Ewidencji,
3. powiadomienia w trybie i na zasadach opisanych w Memorandum Informacyjnym klientów o przydziale Obligacji na ich rzecz.

§ 3

Wszystkie terminy pisane z dużej litery użyte w niniejszej uchwale mają znaczenie nadane im w Memorandum Informacyjnym lub Warunkach Emisji Obligacji, o ile nie zostały zdefiniowane w treści uchwały.

8.3.3. Obligacji serii O

W ramach pkt 5) porządku obrad, Walne Zgromadzenie, przystąpiło do głosowania nad następującą uchwałą:----------

Uchwała nr 2
Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki
DL Invest Group PM Spółka Akcyjna z siedzibą w Katowicach
z dnia 28 marca 2024 roku
w sprawie: wyrażenia zgody na przeprowadzenie emisji obligacji

Działając na podstawie § 9 ust.1 pkt 9) Statutu DL Invest Group PM S.A. z siedzibą w Katowicach, Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki pod firmą: DL Invest Group PM Spółka Akcyjna z siedzibą w Katowicach („**Spółka**") uchwala, co następuje:----------

§ 1.

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki wyraża zgodę na zaciągnięcie przez Zarząd w imieniu i na rzecz Spółki zobowiązania w postaci przeprowadzenia przez Zarząd Spółki programu emisji obligacji, w którym łączne aktualne saldo obligacji istniejących (niewykupionych) nie będzie wyższe niż 24 mln PLN (lub równowartości tej kwoty wg. średniego kursu NBP z dnia podjęcia uchwały o emisji ostatniej serii) (dalej: **„Obligacje"**), z terminem realizacji emisji ostatniej serii do 31 grudnia 2024 r. Wszystkie serie obligacji emitowanych w ramach Programu zabezpieczone będą równorzędnie.----------

Program zrealizowany będzie na drodze kilku serii obligacji niemających formy dokumentu, o wartości nominalnej w wysokości ustalonej wedle Zarządu Spółki, po cenie emisyjnej jednej Obligacji równej jej wartości nominalnej, oprocentowanych według zmiennej stopy procentowej, o terminie wykupu i na szczegółowych warunkach wedle uznania Zarządu Spółki.----------

§ 2.

Upoważnia się Zarząd Spółki do podejmowania wszelkich czynności faktycznych i prawnych dla wykonania niniejszej uchwały, w szczególności do: ustalania i przyjęcia szczegółowych warunków emisji Obligacji, sporządzenia dokumentacji formalno-prawnej niezbędnej do emisji Obligacji, wyboru podmiotów, którym zostaną zaoferowane Obligacje, ustanowienia zabezpieczeń Obligacji oraz do dokonywania wszelkich innych czynności faktycznych i prawnych związanych z emisją Obligacji, ustanawianiem zabezpieczeń Obligacji, wykupem lub wcześniejszym wykupem Obligacji, jak również nabyciem Obligacji w celu umorzenia.----------

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z chwilą jej podjęcia.----------

Po przeprowadzeniu głosowania Przewodniczący stwierdził, że uchwała została podjęta. Liczba akcji, z których oddano ważne głosy: 2.000.000 co stanowi 100% kapitału zakładowego. Nad uchwałą oddano: ----------
- łącznie ważnych głosów 3.191.314 przy czym:----------

- „za uchwałą – głosów 3.191.314(100%),----------
- „przeciw" – głosów 0 (0%), ----------
- „wstrzymujących się" – głosów 0 (0%), ----------
- głosów nieważnych – głosów 0 (0%). ----------

W ramach pkt 6) porządku obrad, Walne Zgromadzenie, przystąpiło do głosowania nad następującą uchwałą:----------

UCHWAŁA NR 1
Zarządu DL Invest Group PM S.A.
z siedzibą w Katowicach
z dnia 28 marca 2024 roku
w sprawie uruchomienia programu

§ 1.

Zarząd spółki **DL Invest Group PM Spółka Akcyjna** z siedzibą w Katowicach, adres: ul. Wrocławska 54, 40-217 Katowice, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Katowice – Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000434440, NIP: 6252381542, REGON: 241020540, o kapitale zakładowym w wysokości 100.000.000,00 (sto milionów) złotych opłaconym w całości („**Spółka**"), działając na podstawie art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 2244 – dalej: „**Ustawa o Obligacjach**") postanawia:

1. uruchomiać program emisji w którym łączne aktualne saldo obligacji istniejących (niewykupionych) nie będzie wyższe niż 24 mln PLN (lub równowartości tej kwoty wg. średniego kursu NBP z dnia podjęcia uchwały o emisji drugiej ostatniej serii), z terminem realizacji emisji ostatniej serii do 31 grudnia 2024 r. („Program Emisji")
2. wyemitowane obligacje w ramach Programu Emisji zabezpieczyć równorzędnie w stosunku do wszystkich wierzytelności z tytułu wyemitowanych obligacji w ramach Programu Emisji, na zasadach i w terminach określonych w warunkach emisji obligacji i będą docelowo obejmować hipotekę umowną na nieruchomościach położonych w Psarach (KW: KA1B/00046693/1), i w Siewierzu (KW: CZ1Z/00048233/2, CZ1Z/00050157/2) z najwyższym pierwszeństwem na rzecz administratora hipotecznego wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji,
3. Decyzje o emisji poszczególnych serii obligacji w ramach Programu Emisji będą podejmowane na drodze uchwał Zarządu Spółki, a parametry emisji, zostaną ustalone w dokumentach warunków emisji Obligacji.

§ 2.

1. Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.
2. Uchwała została podjęta jednogłośnie. Za uchwałą oddano 100 % głosów oddanych. Głosów przeciwnych, głosów wstrzymujących się nie stwierdzono.

Za Emitenta:

UCHWAŁA NR 02/05/2024 z dnia 16.05.2024 r.
Rady Nadzorczej DL INVEST GROUP PM S.A.
z siedzibą w Katowicach

Rada Nadzorcza DL INVEST GROUP PM S.A., działając na podstawie Statutu Spółki DL IG PM S.A., postanawia, co następuje:

§ 1

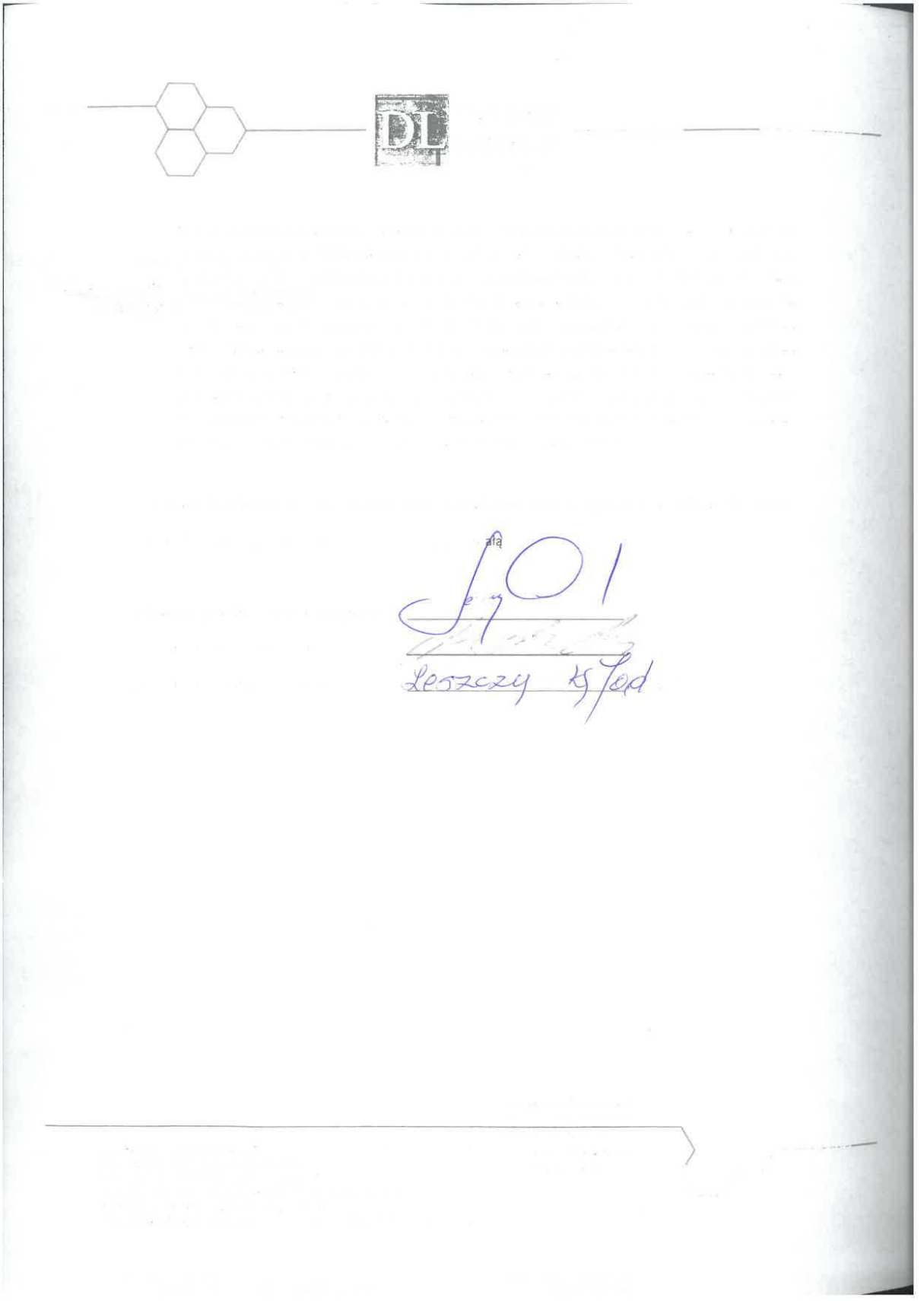
Rada Nadzorcza spółki DL INVEST GROUP PM S.A. z siedzibą w Katowicach wyraża zgodę na zaciągnięcie przez Spółkę zobowiązań na kwotę przekraczającą 500.000,00 PLN w postaci pojedynczego lub serii powiązanych ze sobą zobowiązań, tj. na:

1. wyemitowanie do **33.345 (trzydzieści trzy tysiące trzysta czterdzieści pięć)** obligacji na okaziciela serii oznaczonej literą O oraz każdej następnej serii, niemających formy dokumentu, o wartości nominalnej **100 (sto) euro** każda obligacja i łącznej wartości nominalnej do **3.334.500,00 (trzy miliony trzysta trzydzieści cztery tysiące pięćset) euro**, oprocentowanych według zmiennej stopy procentowej wynoszącej EURIBOR 3M plus marża w wysokości **4,80 %**, przy czym odsetki płatne będą kwartalnie, o terminie wykupu nie dłuższym niż 3 lata, dla których prawa oraz obowiązki Emitenta i obligatariuszy zostaną określone w warunkach emisji obligacji serii O oraz każdej następnej serii („**Obligacje**"), na warunkach szczegółowo określonych w następujących dokumentach:
   a) *„Memorandum informacyjnym sporządzonym w związku z ofertą publiczną obligacji na okaziciela o wartości nominalnej 100 euro każda spółki DL Invest Group PM S.A. z siedzibą w Katowicach na podstawie art. 37b Ustawy o Ofercie"*
   b) *„Warunkach Emisji Obligacji serii O oraz każdej następnej serii emitowanych przez DL Invest Group PM S.A. z siedzibą w Katowicach";*

2. objęcie Obligacji na warunkach wskazanych w pkt. 1 powyżej, po cenie emisyjnej równej **100 (sto) EUR** za każdą Obligację i w trybie wskazanym w art. art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach, tj. oferty publicznej zgodnie z art. 2 lit. d rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia Dyrektywy 2003/71/WE w zw. z art. 1 ust. 4 lit. a lub lit. b lub d w/w rozporządzenia w związku z art. 3 ust. 1a ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (t.j.: Dz.U. z 2022 r. poz. 2554 z późn zm. „**Ustawy o Ofercie**"), która wymaga opublikowania i przesłania do Komisji Nadzoru Finansowego Memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b Ustawy o Ofercie.

DANE KONTAKTOWE:
TEL.: + 48 32 253 00 95
WWW.DLINVEST.PL
UL. WROCŁAWSKA 54
40-217 KATOWICE

DL INVEST GROUP PM S.A.
NIP: 6252381542, KRS: 0000434440,
SĄD REJONOWY KATOWICE-WSCHÓD
W KATOWICACH, WYDZIAŁ VIII GOSPODARCZY KRS
KAPITAŁ ZAKŁADOWY: 100.000.000 ZŁ
ING BANK ŚLĄSKI S.A. 69 1050 1230 1000 0090 3137 9978


DL
Lg 01
Leszczy Kłod

UCHWAŁA NR PM/ U04/2024/DP
Zarządu DL Invest Group PM S.A. z siedzibą w Katowicach
z dnia 16 maja 2024 roku
w sprawie emisji obligacji serii O

§ 1.

Zarząd spółki pod firmą **DL Invest Group PM Spółka Akcyjna** z siedzibą w Katowicach, adres: ul. Wrocławska 54, 40-217 Katowice, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Katowice – Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000434440, NIP: 6252381542, REGON: 241020540, o kapitale zakładowym w wysokości 100.000.000,00 (sto milionów) złotych opłaconym w całości („**Spółka**"), działając na podstawie art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 2244 – dalej: „**Ustawa o Obligacjach**") niniejszym postanawia:

1. wyemitować do 33.345 (trzydzieści trzy tysiące trzysta czterdzieści pięć) Obligacji o łącznej wartości nominalnej do 3.334.500,00 (trzy miliony trzysta trzydzieści cztery tysiące pięćset) euro, oprocentowanych według zmiennej stopy procentowej wynoszącej EURIBOR 3M plus marża w wysokości **4,80** %, przy czym odsetki płatne będą kwartalnie, o terminie wykupu nie dłuższym niż 3 lata, dla których prawa oraz obowiązki Emitenta i obligatariuszy zostaną określone w warunkach emisji obligacji serii O („**Obligacje**"), na warunkach szczegółowo określonych w następujących dokumentach:
   a) *„Memorandum informacyjnym sporządzonym w związku z ofertą publiczną obligacji na okaziciela o wartości nominalnej 100 euro każda spółki DL Invest Group PM S.A. z siedzibą w Katowicach na podstawie art. 38b Ustawy o Ofercie"*
   b) *„Warunkach Emisji Obligacji serii O emitowanych przez DL Invest Group P S.A. z siedzibą w Katowicach";*
2. zaoferować objęcie Obligacji na warunkach wskazanych w pkt. 1 powyżej, po cenie emisyjnej równej **100 (sto) EUR** za każdą Obligację i w trybie wskazanym w art. art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach, tj. oferty publicznej zgodnie z art. 2 lit. d rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia Dyrektywy 2003/71/WE w zw. z art. 1 ust. 4 lit. a lub lit. b lub d w/w rozporządzenia w związku z art. 3 ust. 1a ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (t.j.: Dz.U. z 2022 r. poz. 2554 z późn zm. „**Ustawy o Ofercie**"), która wymaga opublikowania i przesłania do Komisji Nadzoru Finansowego Memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b Ustawy o Ofercie.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z chwilą jej podjęcia.

Za Emitenta:

Wirginia Leszczyńska- Prezes Zarządu

Tomasz Brodzki
Wiceprezes Zarządu ds. Realizacji Inwestycji

UCHWAŁA NR 1
Zarządu DL Invest Group PM S.A.
z siedzibą w Katowicach
z dnia 29 maja 2024 roku
w sprawie sprostowania uchwały nr 1 Zarządu Spółki z dnia 28 marca w sprawie uruchomienia programu
(dalej jako: „**Uchwała**")

§ 1.

Zarząd spółki, postanawia dokonać zmiany brzmienia Uchwały poprzez nadanie jej nowego brzmienia w § 1 pkt. 1 Uchwały, poprzez dokonać sprostowania i przyjęcia nowego brzmienia:

Obecne brzmienie:

„1. **uruchomiać** program emisji w którym łączne aktualne saldo obligacji istniejących (niewykupionych) nie będzie wyższe niż 24 mln PLN (lub równowartości tej kwoty wg. średniego kursu **NBP z dnia podjęcia uchwały o emisji drugiej ostatniej serii**), z terminem realizacji emisji ostatniej serii do 31 grudnia 2024 r. („Program Emisji")"

Nowe brzmienie:

„1. **uruchomić** program emisji w którym łączne aktualne saldo obligacji istniejących (niewykupionych) nie będzie wyższe niż 24 mln PLN (lub równowartości tej kwoty wg. średniego kursu **NBP z dnia podjęcia uchwały o emisji ostatniej serii**), z terminem realizacji emisji ostatniej serii do 31 grudnia 2024 r. („Program Emisji")"

§ 2.

1. Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.
2. Uchwała została podjęta jednogłośnie.

Za Emitenta:

ENIGMA Podpisany elektronicznie przez Wirginia Leszczyńska 20.06.2024 16:05:17 +02'00'

ENIGMA Podpisany elektronicznie przez Tomasz Brodzki 29.05.2024 16:06:14 +02'00'

Uchwała Zarządu nr 1/06/2024

Zarządu DL Invest Group PM S.A.

z siedzibą w Katowicach

z dnia 5 czerwca 2024 roku

w sprawie wstępnej alokacji obligacji serii O

§ 1

Zarząd **DL Invest Group PM Spółka Akcyjna** z siedzibą w Katowicach, adres: ul. Wrocławska 54, 40-217 Katowice, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Katowice – Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000434440, NIP: 6252381542, REGON: 241020540, o kapitale zakładowym w wysokości 100.000.000,00 (sto milionów) złotych opłaconym w całości, zwanej dalej jako „**Emitent**" **lub „Spółka"**, w związku z przeprowadzaną przez Spółkę emisją obligacji na okaziciela serii **O** o wartości nominalnej 100,00 (sto) euro każda („**Obligacje**") niniejszym, podejmuje uchwałę o następującej treści:

§ 1.

1. Zarząd Emitenta postanawia dokonać wstępnej alokacji 33.345 (trzydzieści trzy tysiące trzysta czterdzieści pięć) Obligacji o łącznej wartości nominalnej 3.334.500,00 (trzy miliony trzysta trzydzieści cztery tysiące pięćset) euro, zgodnie z listą wstępnej alokacji, która zostanie ustalona przez Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie pełniący funkcję firmy inwestycyjnej pośredniczącej w ofercie Obligacji („**Firma Inwestycyjna**").
2. Obligacje zostają przydzielone pod warunkiem zawieszającym dokonania ostatecznego rozliczenia w Dniu Emisji transakcji nabycia Obligacji i utworzenia ewidencji osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) w zw. z art. 7a ust. 7a Ustawy o Obrocie („**Ewidencja**"), którą prowadziła będzie Firma Inwestycyjna jako agent emisji do dnia rejestracji ich w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.

§ 2

Mając na uwadze powyższe Zarząd Spółki upoważnia Firmę Inwestycyjną do:

1. ustalenia listy alokacji obligacji,
2. utworzenia Obligacji w Ewidencji,
3. powiadomienia w trybie i na zasadach opisanych w Memorandum Informacyjnym klientów o przydziale Obligacji na ich rzecz.

§ 3

Wszystkie terminy pisane z dużej litery użyte w niniejszej uchwale mają znaczenie nadane im w Memorandum Informacyjnym lub Warunkach Emisji Obligacji, o ile nie zostały zdefiniowane w treści uchwały.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem powzięcia.

VICEPREZES ZARZĄDU
Tomasz Brodzki

PREZES ZARZĄDU
Wirginia Leszczyńska

Marcin Góra
Radca prawny
KR-3395

8.4 Warunki Emisji Obligacji

8.4.1 Obligacji serii H

WARUNKI EMISJI OBLIGACJI

SERII H

EMITOWANYCH PRZEZ:

DL INVEST GROUP PM S.A.

Z SIEDZIBĄ W KATOWICACH

Niniejszy dokument (zwany dalej: **„Warunkami Emisji"**) określa prawa i obowiązki emitenta i obligatariuszy wynikające z obligacji (dalej zwanych: **„Obligacjami"**), których emitentem jest spółka pod firmą:

DL Invest Group PM S.A. z siedzibą w Katowicach, adres: ul. Wrocławska 54, 40-217 Katowice, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000434440, posiadającą nr NIP 6252381542 oraz nr REGON 241020540, o kapitale zakładowym w pełni opłaconym w wysokości 100 000 000,00 PLN (dalej zwana: **„Emitentem"**).

1. DEFINICJE

1.1. **„Administrator Hipoteki"** oznacza spółkę MJH Moskwa, Jarmul, Haładyj i Partnerzy – Adwokaci i Radcowie Prawni sp.p., przy Al. Jerozolimskie 63, 00-697 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla ms.t. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000875700 posiadającą nadany numer REGON: 386113475, NIP: 5213897212, pełniącą funkcję administratora Hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach;

1.2. **„Agent Emisji"** oznacza agenta emisji, w rozumieniu art. 7a Ustawy o obrocie, przy czym funkcja ta w odniesieniu do Obligacji została powierzona Firmie Inwestycyjnej;

1.3. **„Agent Kalkulacyjny"** oznacza Firmę Inwestycyjną;

1.4. **„Audytor"** oznacza każdy z poniższych podmiotów lub ich następców prawnych:

1.4.1. Jones Lang LaSalle,

1.4.2. CBRE,

1.4.3. Cushman & Wakefield,

1.4.4. Knight Frank,

1.4.5. EY,

1.4.6. Deloitte,

1.4.7. KPMG,

1.4.8. PwC,

1.4.9. Projnorm,

1.4.10. Emmerson Evaluation,

1.4.11. Estim Consulting,

1.4.12. Estimus Consulting Nieruchomości,

1.4.13. Grant Thornton,

1.4.14. Mazars Polska,

1.4.15. BDO,

1.4.16. TPA Poland,

1.4.17. Polska Grupa Audytorska.

1.4.18. Eudeco.

1.5. **„Cena Emisyjna"** oznacza cenę nabycia jednej Obligacji określoną w pkt 6.2 Warunków Emisji;

1.6. **„Depozyt"** oznacza depozyt papierów wartościowych prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie, w którym na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW rejestrowane są Obligacje;

1.7. **„Dzień Badania"** oznacza 30 czerwca i 31 grudnia każdego roku kalendarzowego do Dnia Wykupu;

1.8. **„Dzień Emisji"** oznacza w stosunku do dowolnej Obligacji dzień, w którym po raz pierwszy prawa z takiej Obligacji zostaną zapisane w Ewidencji;

1.9. **„Dzień Płatności"** oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;

1.10. **„Dzień Płatności Odsetek"** oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;

1.11. **„Dzień Roboczy"** oznacza każdy dzień, w którym KDPW prowadzi normalną działalność operacyjną;

1.12. **„Dzień Ustalenia Praw"** oznacza piąty Dzień Roboczy, przed Dniem Płatności świadczeń z tytułu Obligacji, z wyjątkiem (i) złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu, (ii) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta, oraz (iii) połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, nie posiada uprawnień do ich emitowania, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta;

1.13. **„Dzień Wcześniejszego Wykupu"** oznacza dzień, o którym mowa w pkt 13.2 Warunków Emisji;

1.14. **„Dzień Wykupu"** oznacza dzień, o którym mowa w pkt 13.1 Warunków Emisji;

1.15. **„Emisja"** oznacza emisję Obligacji;

1.16. **„Emitent"** posiada znaczenie nadane w preambule do Warunków Emisji;

1.17. **„Ewidencja"** oznacza ewidencję osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) Ustawy o Obrocie;

1.18. **„Firma Inwestycyjna"** oznacza firmę inwestycyjną świadczącą na rzecz Emitenta usługę oferowania zgodnie Ustawą o Obrocie, tj. Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie

1.19. **„GPW"** oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie;

1.20. **„Grupa Emitenta"** oznacza Emitenta, Podmioty Zależne od Emitenta lub kontrolowane przez Emitenta w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości;

1.21. **„Hipoteka"** oznacza hipotekę umowną, o której mowa w pkt 11.2 Warunków Emisji;

1.22. **„KDPW"** oznacza spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;

1.23. **„Kodeks Cywilny"** oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j.: Dz. U. z 2022 r. poz. 1805 ze zm.);

1.24. **„Kodeks Postępowania Cywilnego"** oznacza ustawę z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz. U. z 2021 roku, poz. 1805 ze zm.);

1.25. **„Kodeks Spółek Handlowych"** oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1526 ze zm.);

1.26. **„Koszty Emisji"** oznacza wszelkie opłaty, prowizje i koszty z tytułu przygotowania i przeprowadzenia emisji Obligacji, w tym wynagrodzenie Firmy Inwestycyjnej, koszty prawne i opłaty na rzecz instytucji rynku kapitałowego;

1.27. **„Marża"** oznacza 4,50 % w skali roku;

1.28. **„MSSF"** oznacza Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej;

1.29. **„Należność Główna"** oznacza kwotę równą aktualnej wartości nominalnej jednej Obligacji;

1.30. **„Nieruchomość"** oznacza nieruchomość położoną we Wrocławiu, powiecie m. Wrocław, województwie dolnośląskim, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze WR1K/00276429/8 obejmującą działkę o numerze ewidencyjnym nr 17/19. Użytkownikiem wieczystym Nieruchomości jest DL Invest Group XLVII sp. z o.o. (KRS: 0000905122).

Wartość Nieruchomości Wrocław zgodnie z operatem szacunkowy sporządzonym na 21 lipca 2022 r. wynosi 17.914.000 PLN.

1.31. **„Obligatariusz"** oznacza osoby wskazane Ewidencji jako osoby uprawnione z Obligacji, a po zarejestrowaniu Obligacji w Depozycie przez Agenta Emisji posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje lub osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym;

1.32. **„Odsetki"** oznacza kwotę odsetek od Obligacji obliczaną i należną zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji;

1.33. **„PLN", „zł"** oznacza prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej;

1.34. **„Podmiot Prowadzący Rachunek"** oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje;

1.35. **„Podmiot Zależny"** oznacza podmiot w stosunku, do którego Emitent jest spółką dominującą w rozumieniu art. 4 § 1 pkt 4 Kodeksu Spółek Handlowych;

1.36. **„Podstawa Wcześniejszego Wykupu"** oznacza wystąpienie któregokolwiek ze zdarzeń określonych w pkt 14.5 Warunków Emisji;

1.37. **„Podstawowa Działalność Gospodarcza"** oznacza działalność gospodarczą polegającą na wynajmie i zarządzaniu nieruchomościami – własnymi lub na zlecenie, kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, pośrednictwie w obrocie nieruchomościami, pozostałym pośrednictwie finansowym, działalności związanej z obsługą rynku nieruchomości wykonywanej na zlecenie, prowadzeniu robót budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków, oraz, w przypadku Emitenta i innych spółek z Grupy posiadających udziały w Podmiotach Zależnych, działalności holdingów finansowych;

1.38. **„Prawo Upadłościowe"** oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1228 ze zm.);

1.39. **„Prawo restrukturyzacyjne"** oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 roku prawo restrukturyzacyjne (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1588 ze zm.);

1.40. **„Propozycja Nabycia"** oznacza składaną przez Emitenta niewiążącą propozycję nabycia Obligacji, o której mowa w art. 34 Ustawy o Obligacjach;

1.41. **„Rachunek Emitenta"** oznacza rachunek bankowy Emitenta o numerze 69 1050 1230 1000 0090 3137 9978 prowadzony przez ING Bank Śląski Spółka Akcyjna;

1.42. **„Rachunek Obligacji"** oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;

1.43. **„Rachunek Papierów Wartościowych"** oznacza rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;

1.44. **„Rachunek Zbiorczy"** oznacza rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a Ustawy o Obrocie;

1.45. **„Regulacje KDPW"** oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w

szczególności *Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych i Szczegółowe zasady działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych*;

1.46. **„Rozporządzenie prospektowe"** oznacza Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia Dyrektywy 2003/71/WE;

1.47. **„Rynek ASO Catalyst"** oznacza alternatywny system obrotu prowadzony przez Giełdę Papierów Wartościowych S.A. lub jej następców prawnych;

1.48. **„Saldo Kapitału Pożyczek Otrzymanych"** oznacza saldo kapitału pożyczek otrzymanych (i niespłaconych) przez Emitenta lub podmioty z Grupy Emitenta od Pana Dominika Leszczyńskiego (PESEL 83062020591) lub podmiot kontrolowany przez Dominika Leszczyńskiego (z wyłączeniem podmiotów z Grupy Emitenta), wykazanych w ostatnim, zbadanym przez biegłego rewidenta skonsolidowanym rocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta lub skonsolidowanym półrocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta.

1.49. **„Saldo Kapitału Pożyczek Udzielonych"** oznacza saldo kapitału pożyczek udzielonych (i niespłaconych) przez Emitenta lub podmioty z Grupy Emitenta do Pana Dominika Leszczyńskiego (PESEL 83062020591) lub podmioty kontrolowane przez Dominika Leszczyńskiego (z wyłączeniem podmiotów z Grupy Emitenta), wykazanych w ostatnim, zbadanym przez biegłego rewidenta skonsolidowanym rocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta lub skonsolidowanym półrocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta.

1.50. **„Skonsolidowane Kapitały Własne"** oznacza sumę kapitału własnego (przypisanego akcjonariuszom jednostki dominującej) oraz kapitału mniejszości (przypisanego akcjonariuszom niekontrolującym) wykazanych w ostatnim, zbadanym przez biegłego rewidenta skonsolidowanym rocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta lub skonsolidowanym półrocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta.

1.51. **„Skorygowane Skonsolidowane Aktywa Netto"** oznacza sumę aktywów, pomniejszoną o:

- środki pieniężne i ich ekwiwalenty; oraz
- wartość firmy; oraz
- Saldo Kapitału Pożyczek Udzielonych,

wykazanych w ostatnim, zbadanym przez biegłego rewidenta skonsolidowanym rocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta lub skonsolidowanym półrocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta.

1.52. **„Skorygowane Zadłużenie Finansowe Netto"** oznacza Zadłużenie Finansowe wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy (bez podwójnego liczenia), obliczane na potrzeby ustalenia wartości Wskaźnika Zadłużenia Netto dla danego Dnia Badania, pomniejszone o:

- środki pieniężne i ich ekwiwalenty; oraz
- Saldo Kapitału Pożyczek Otrzymanych

wykazane w ostatnim, zbadanym przez biegłego rewidenta skonsolidowanym rocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta lub skonsolidowanym półrocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta.

1.53. **„Sprawozdanie Finansowe"** oznacza niezbadane półroczne jednostkowe oraz roczne zbadane jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta, oraz niezbadane półroczne oraz zbadane roczne

skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Emitenta, sporządzone zgodnie z aktualnie stosowanymi na dzień sporządzenia danego sprawozdania finansowego standardami sprawozdawczości finansowej;

1.54. **„Stopa Bazowa"** ma znaczenie nadane w pkt. 16.4.1 Warunków Emisji;

1.55. **„Stopa Procentowa"** oznacza Marżę powiększoną o Stopę Bazową;

1.56. **„Strona Internetowa"** oznacza podstronę internetową Emitenta o adresie: http://dlinvest.pl/relacjeinwestorskie lub inną, która ją zastąpi ;

1.57. **„Szczegółowe Zasady Działania KDPW"** oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych;

1.58. **„Ustawa o Obligacjach"** oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j.: Dz.U. z 2022 r. poz. 454 z późn zm.);

1.59. **„Ustawa o Obrocie"** oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (t.j.: Dz.U. z 2022 r. poz. 861 z późn zm.);

1.60. **„Ustawa o Ofercie"** oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (t.j.: Dz.U. z 2022 r. poz. 872 z późn zm.);

1.61. **„Ustawa o Rachunkowości"** oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 o rachunkowości (t.j.: Dz.U. z 2021 r. poz. 217 z późn zm.);

1.62. **„Wskaźnik Zadłużenia Netto"** oznacza stosunek Skorygowanego Zadłużenia Finansowego Netto do Skorygowanych Skonsolidowanych Aktywów Netto obliczany na dany Dzień Badania, testowany w interwałach półrocznych;

1.63. **„Zadłużenie Finansowe"** oznacza zadłużenie z tytułu:

(a) środków wypłaconych w ramach pożyczki lub kredytu;

(b) akceptacji w ramach kredytu akceptacyjnego (lub jego odpowiednika w formie zdematerializowanej);

(c) umowy nabycia lub emisji obligacji, weksli, innych papierów wartościowych, skryptów dłużnych lub innych tym podobnych instrumentów;

(d) umowy leasingu, sprzedaży ratalnej lub innej umowy, która zgodnie z ogólnie przyjętymi zasadami rachunkowości byłaby traktowana jako zobowiązanie bilansowe, z wyłączeniem, w celu uniknięcia wątpliwości, wszelkich zobowiązań wynikających z (i) opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego oraz dzierżawy nieruchomości, (ii) umów leasingu lub (iii) sprzedaży ratalnej, które zgodnie z MSSF obowiązującym do 1 stycznia 2019 roku nie były traktowane jako zobowiązania bilansowe;

(e) wierzytelności sprzedawanych lub dyskontowanych (z wyłączeniem wierzytelności zbywanych bez regresu do zbywcy);

(f) wszelkich transakcji pochodnych zawartych w związku z zabezpieczeniem przed wahaniami stóp procentowych lub cen lub uzyskiwaniem dochodu z takich wahań stóp procentowych lub cen (przy obliczaniu wartości transakcji pochodnej pod uwagę brana będzie tylko ich wartość rynkowa);

(g) kosztów nabycia dowolnego składnika majątku lub usługi, o ile są one płatne po terminie ich nabycia lub objęcia w posiadanie przez stronę zobowiązaną, a płatność odroczona:

(i) stanowi głównie sposób pozyskania środków finansowych lub finansowania nabycia lub budowy takiego składnika majątkowego lub realizacji takiej usługi; oraz

(ii) ma zostać zapłacona ponad sześć miesięcy po dacie nabycia lub dostawy;

(h) innych transakcji mających z gospodarczego punktu widzenia skutek pożyczki;

(i) gwarancji, zobowiązania odszkodowawczego lub podobnego zabezpieczenia przed stratami finansowymi jakiejkolwiek osoby w związku z dowolną pozycją, o której mowa w punktach (a) do (f) powyżej;

1.64. **„Zabezpieczenie"** oznacza w szczególności ustanowione pod jakimkolwiek prawem właściwym: hipotekę, hipotekę przymusową, zastaw zwykły, zastaw rejestrowy, zastaw finansowy, zastaw skarbowy, przelew, przewłaszczenie na zabezpieczenie, blokadę umowną lub inne zabezpieczenie zobowiązań jakiejkolwiek osoby lub jakąkolwiek inną umowę lub porozumienie mające podobny skutek, w tym obciążenia prawami rzeczowymi lub zobowiązaniami umownymi lub innymi prawami ograniczającymi prawo właściciela lub posiadacza rzeczy lub prawa do korzystania, posiadania lub rozporządzania daną rzeczą lub prawem;

1.65. **„Zgromadzenie Obligatariuszy"** oznacza zgromadzenie Obligatariuszy zwoływane i przeprowadzane zgodnie z Ustawą o Obligacjach;

2. STATUS PRAWNY OBLIGACJI (TREŚĆ I FORMA OBLIGACJI)

2.1. Każda Obligacja jest dłużnym papierem wartościowym na okaziciela emitowanym w serii, nie mającym postaci dokumentu, w którym Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczeń pieniężnych szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, w sposób i terminach tam określonych.

2.2. Agent Emisji utworzy Ewidencje uprawnionych z Obligacji i następnie zapisze Obligacje w Depozycie.

2.3. Prawa z Obligacji powstają z chwilą dokonania zapisu w Ewidencji osób uprawnionych z Obligacji prowadzonej przez Agenta Emisji i przysługują osobom wskazanym w tej Ewidencji jako osoby uprawnione z Obligacji.

3. PODSTAWA PRAWNA EMISJI

3.1. Emisja Obligacji następuje na podstawie:

3.1.1. przepisów Ustawy o Obligacjach,

3.1.2. Uchwały Zarządu z dnia 18 lipca 2022 roku w sprawie emisji obligacji serii H,

3.1.3. Uchwały Rady Nadzorczej Emitenta z dnia 20 lipca 2022 r. w sprawie wyrażenia zgody na dokonanie emisji obligacji serii H

3.1.4. Uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 13 lipca 2022 roku w sprawie wyrażenia zgody na emisję obligacji przez Spółkę.

4. SERIA OBLIGACJI

4.1. Obligacje emitowane są w serii oznaczonej literą „H".

5. CEL EMISJI I WYKORZYSTANIE ŚRODKÓW Z EMISJI OBLIGACJI

5.1. Po odliczeniu Kosztów emisji środki pozyskane przez Emitenta z Emisji zostaną przeznaczone na rozwój Grupy Emitenta oraz współfinansowanie akwizycji nieruchomości nabytych przez spółki celowe z Grupy Emitenta.

5.2. Środki pozyskane z emisji Obligacji pomniejszone o Koszty Emisji Firma Inwestycyjna przeleje na Rachunek Emitenta.

6. WARTOŚĆ NOMINALNA I CENA EMISYJNA

6.1. Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych.

6.2. Cena Emisyjna jednej Obligacji wynosi 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych.

7. WIELKOŚĆ EMISJI

7.1. W ramach Emisji emitowanych jest do 12.000 (dwanaście tysięcy) Obligacji o łącznej wartości nominalnej do 12.000.000,00 (dwanaście milionów) złotych.

8. PRÓG EMISJI. WARUNEK PRZYDZIAŁU.

8.1. Próg emisji, o którym mowa w art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach wynosi 11.000.000 (jedenaście milionów) złotych.

9. TRYB EMISJI

9.1. Obligacje emitowane są w trybie przewidzianym w art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach, tj. oferta publiczna zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a, b lub d Rozporządzenia prospektowego w związku z art. 3 ust. 1a Ustawy o Ofercie, która nie wymaga opublikowania memorandum ani prospektu;

10. ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI

10.1. Obligacje są zbywalne. Zbywalność Obligacji nie jest ograniczona.

10.2. Przenoszenie praw z Obligacji będzie następować zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie i Regulacjami KDPW.

10.3. Emitent będzie ubiegać się o wprowadzenie Obligacji do obrotu na Rynku ASO Catalyst.

11. FORMA, ZAKRES I TERMINY USTANOWIENIA ZABEZPIECZEŃ. DODATKOWE ZOBOWIĄZANIA I OŚWIADCZENIA.

11.1. Na dzień wydania Obligacji (zapisanie Obligacji w Ewidencji) Obligacje nie są zabezpieczone. Zabezpieczenia Obligacji zostaną ustanowione w przyszłości w terminach i na warunkach niżej określonych.

11.2. Zabezpieczeniem Obligacji będzie Hipoteka na Nieruchomości, która zostanie ustanowiona o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia na rzecz Administratora Hipoteki do kwoty odpowiadającej 150 (sto pięćdziesiąt) % wartości nominalnej wstępnie alokowanych Obligacji („**Hipoteka**"), przy czym:

11.2.1. Oświadczenie w formie aktu notarialnego o ustanowieniu Hipoteki na Nieruchomości zostanie złożone przed Dniem Emisji. Oświadczenie, o którym mowa w zdaniu poprzednim będzie zawierać wniosek o wpis w księdze wieczystej za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe, złożony zgodnie z art. 79 pkt. 8a i 92 ust. 4 ustawy prawo o notariacie (t.j.: Dz.U. z 2020 r. poz. 1192);

11.2.2. Wraz z oświadczeniami o ustanowieniu Hipoteki, dłużnik hipoteczny złoży w formie aktu notarialnego o oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu Postępowania Cywilnego do kwoty równej sumie Hipoteki, w celu zaspokojenia wierzytelności, które będą wynikać z Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta, przy czym Administrator Hipoteki będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do **31 grudnia 2026 r.**

11.2.3. Hipoteka na Nieruchomości zostanie wpisana do księgi wieczystej z najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia w terminie do dnia **30 września 2023 r.**

11.2.4. Termin wskazany w pkt 11.2.3 uznaje się za termin ustanowienia zabezpieczenia w rozumieniu art. 6 ust. 2 pkt 5) Ustawy o obligacjach.

11.2.5. Wycena Nieruchomości została sporządzona przez rzeczoznawcę majątkowego, który został wybrany przez Emitenta, ponieważ posiada wymagane doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność przy jej sporządzaniu oraz spełnia wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach. Wyciąg z operatu szacunkowego stanowi **Załącznik nr 1** do Warunków Emisji. Na żądanie subskrybenta lub Administratora Zabezpieczeń Emitent udostępni kompletną wycenę;

11.2.6. Każdorazowa zmiana dłużnika hipotecznego wymaga złożenia oświadczenia o poddaniu się rygorowi egzekucji, o którym mowa w niniejszym punkcie 11.2.2;

11.3. **Emitent i Administrator Hipoteki** zawarł umowę zlecenia administrowania zabezpieczeniami obligacji, na podstawie której Administrator Hipoteki będzie pełnił dla Hipoteki funkcję administratora hipoteki stosownie do art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, przy czym:

11.3.1. Administrator Hipoteki będzie wykonywał prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy;

11.3.2. W przypadku rozwiązania umowy, o której mowa w pkt. 11.3 powyżej Emitent będzie zobowiązany do niezwłocznego podjęcia działań niezbędnych do powołania nowego Administratora Hipoteki lub naprawnienia szkody w przypadku naruszenia powyższego zobowiązania oraz do niezwłocznego poinformowania obligatariuszy o tych zmianach.

12. ŚWIADCZENIA EMITENTA

12.1. Emitent, na warunkach szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, zobowiązuje się do spełnienia następujących świadczeń:

12.1.1. wykupu Obligacji zgodnie z pkt. 14 Warunków Emisji oraz

12.1.2. zapłaty Odsetek (Oprocentowania) zgodnie z pkt. 16 Warunków Emisji.

12.2. Emitent będzie dokonywał świadczeń, o których mowa powyżej, na rzecz każdego Obligatariusza, zgodnie z Regulacjami KDPW.

13. WYKUP OBLIGACJI

13.1. Wykup Obligacji nastąpi w dniu **10 sierpnia 2025 r.** (**„Dzień Wykupu"**), z zastrzeżeniem pkt. 13.2 Warunków Emisji.

13.2. Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt 14 -15 Warunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu (**„Dzień Wcześniejszego Wykupu"**):

13.2.1. na żądanie Obligatariusza określone w pkt 14 lub

13.2.2. na żądanie Emitenta określone w pkt 15.

13.3. Jeżeli Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, wykup Obligacji nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym następującym odpowiednio po Dniu Wykupu lub Dniu Wcześniejszego Wykupu.

13.4. Wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację Należności Głównej, powiększonej o Odsetki wyliczone zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji.

13.5. Niezależnie od postanowień powyższych:

13.5.1. w razie likwidacji Emitenta wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji;

13.5.2. w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania,

13.5.3. Emitent nie ustanowi zabezpieczeń w terminach wynikających z Warunków Emisji, Obligacje podlegają na żądanie Obligatariusza natychmiastowemu wykupowi.

13.6. Z chwilą wykupu Obligacje ulegają umorzeniu.

14. WCZEŚNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE OBLIGATARIUSZA

14.1. Każdy Obligatariusz może przed Dniem Wykupu żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji tylko w przypadkach i na zasadach określonych poniżej.

14.2. Pisemne żądanie wcześniejszego wykupu Obligacji powinno zostać doręczone przez Obligatariusza na adres Emitenta i podmiotu prowadzącego Rachunek Papierów Wartościowych Obligatariusza, na którym będą zapisane Obligacje. Żądanie wcześniejszego wykupu Obligacji powinno zawierać wskazanie przypadku (podstawy) skierowania żądania dokonania wcześniejszego wykupu Obligacji („**Żądanie Wcześniejszego Wykupu**").

14.3. Obligatariusz wraz z Żądaniem Wcześniejszego Wykupu winien przedstawić świadectwo depozytowe lub inny przewidziany przepisami prawa dokument potwierdzającego fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza żądającego dokonania wcześniejszego wykupu.

14.4. W przypadku, gdy:

14.4.1. Emitent będzie w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi.

14.4.2. Emitent będzie w niezawinionym przez niego opóźnieniu w wykonaniu, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, nie krótszym niż 3 dni, Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji.

14.4.3. Emitent nie ustanowi zabezpieczeń w terminach wynikających z Warunków Emisji, Obligacje podlegają na żądanie Obligatariusza natychmiastowemu wykupowi.

14.5. W przypadku, gdy wystąpi którekolwiek ze zdarzeń wskazanych poniżej (Podstawy Wcześniejszego Wykupu), każdy Obligatariusz może żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji, w terminie od dnia, w którym Emitent powinien zawiadomić o wystąpieniu takiego zdarzenia zgodnie z pkt 18.2 Warunków Emisji do upływu 30 dni od dnia, w którym Emitent zawiadomił Obligatariuszy o wystąpieniu Podstawy Wcześniejszego Wykupu. Obligacje wskazane w żądaniu danego Obligatariusza i temu Obligatariuszowi przysługujące, Emitent zobowiązuje się wykupić w terminie 30 dni od dnia złożenia Żądania Wcześniejszego Wykupu, chyba że przed złożeniem przez Obligatariusza Żądania Wcześniejszego Wykupu lub w terminie 7 dni od otrzymania przez Emitenta Żądania Wcześniejszego Wykupu stan faktyczny stanowiący zaistniałą Podstawę Wcześniejszego Wykupu przestanie trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostaną usunięte, , o czym Emitent zawiadomi obligatariuszy w sposób przewidziany w Warunkach Emisji:

14.5.1. <u>Zmiana Podstawowej Działalności Gospodarczej</u>

Grupa Emitenta zmieni w istotnej części rodzaj prowadzonej Podstawowej Działalności Gospodarczej.

Za zmianę rodzaju prowadzonej Podstawowej Działalności Gospodarczej w istotnej części rozumie się sytuację, w której przychody Grupy Emitenta z Podstawowej Działalności Gospodarczej, wyniosą mniej niż 50% całkowitych przychodów Grupy Emitenta, na podstawie ostatniego rocznego oraz półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Emitenta.

14.5.2. Zaprzestanie działalności

Emitent zaprzestanie lub oświadczy, że zamierza zaprzestać prowadzenia, w całości lub istotnej części Podstawowej Działalności Gospodarczej. Dla uniknięcia wątpliwości zaprzestanie prowadzenia działalności w całości lub w części będzie rozpatrywane na poziomie skonsolidowanym Grupy Emitenta, a nie na poziomie poszczególnych podmiotów wchodzących w skład Grupy Emitenta;

14.5.3. Zgody, licencje, zezwolenia

Zostaną wycofane lub przestaną obowiązywać jakiekolwiek zgody lub zezwolenia lub licencje umożliwiające Emitentowi wykonywanie Podstawowej Działalności Gospodarczej przy czym przesłanka ta odnosi się do takiej kategorii zgód lub zezwoleń lub licencji, które warunkują w ogóle prowadzenie przez Emitenta całej Podstawowej Działalności Gospodarczej i nie dotyczą w szczególności poszczególnych zgód lub decyzji administracyjnych odnoszących się do wydawanych Emitentowi pozwoleń na realizację danych projektów deweloperskich.

14.5.4. Regulowanie zobowiązań przez Emitenta oraz podmioty z Grupy Emitenta

(i) Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta nie dokonał płatności z tytułu prawomocnych orzeczeń lub ostatecznych decyzji administracyjnych nakazujących zapłatę w łącznej kwocie przekraczającej 10.000.000,00 (dziesięć milionów) złotych, lub

(ii) Emitent ogłosił, że stał się niezdolny do spłaty swoich długów w terminach ich wymagalności.

14.5.5. Zadłużenie Finansowe

Pomimo wezwania i upływu terminu w nim przewidzianego Zadłużenie Finansowe Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta w łącznej kwocie przekraczającej równowartość 20.000.000,00 (dwadzieścia milionów) złotych, w związku z niespłaceniem w terminie, lub Zadłużenie Finansowe Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta w powyżej wskazanej wartości w sposób prawnie skuteczny zostało postawione w stan wymagalności przed ustalonym terminem wymagalności takiego Zadłużenia Finansowego z powodu zażądania wcześniejszej spłaty takiego Zadłużenia Finansowego w wyniku wystąpienia przypadku naruszenia (dowolnie opisanego w dokumentach stanowiących podstawę takiego zobowiązania) i stan wymagalności nie został usunięty w okresie, przewidzianym w umowach / dokumentach związanych z ustanowieniem tego zadłużenia, do usunięcia takiego naruszenia (w tym spłaty) a w przypadku braku takiego okresu w okresie 14 (czternastu) dni od dnia postawienia w stan wymagalności i jednocześnie Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta nie dokonał zapłaty takich należności postawionych w powyżej sposób w stan wymagalności w terminie;

14.5.6. Zysk. Wypłata dywidendy.

a) Z zastrzeżeniem pkt. b) mające miejsce w danym roku obrotowym przed dniem spełnienia wszystkich świadczeń z Obligacji:

(i) wypłacenie przez Emitenta dywidendy lub zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy, lub

(ii) skup lub umorzenie akcji własnych Emitenta za wynagrodzeniem, lub

(iii) jakiekolwiek inne przekazanie środków pieniężnych akcjonariuszom Emitenta w sposób o zbliżonym skutku ekonomicznym do zdarzeń opisanych w pkt. (i) – (ii).

b) Emitent jest uprawiony do wypłaty w danym roku obrotowym środków z tytułów, o których mowa w pkt a. powyżej, w łącznej wysokości nieprzekraczającej 30% skonsolidowanego zysku netto za poprzedni rok obrotowy.

14.5.7. Wskaźnik Zadłużenia Netto

Wskaźnik Zadłużenia Netto będzie w Dniu Badania wyższy niż 0,55.

14.5.8. Saldo Pożyczek otrzymanych i udzielonych

Na Dzień Badania łączne Saldo Kapitału Pożyczek Otrzymanych pomniejszone o Saldo Kapitału Pożyczek Udzielonych będzie ujemne.

14.5.9. Obciążenie majątku

Emitent lub podmiot z Grupy bez uprzedniej pisemnej zgody Obligatariuszy ustanowi jakiekolwiek zabezpieczenie o skumulowanej wartości przekraczającej 10% Skonsolidowanych Kapitałów Własnych Grupy Emitenta na swoim majątku na Zabezpieczenie zobowiązań podmiotu trzeciego, tj. spoza Grupy Emitenta.

14.5.10. Transakcja rażąco niekorzystna

Podmiot z Grupy Emitenta dokona transakcji lub serii transakcji na rzecz innego podmiotu (nie należącego do Grupy Emitenta), której/których przedmiotem będą aktywa o wartości rynkowej jednostkowo lub łącznie przekraczającej 10.000.000,00 (dziesięć milionów) złotych, na warunkach rażąco odbiegających, na niekorzyść podmiotu z Grupy Emitenta, od powszechnie obowiązujących w obrocie gospodarczym (tj. za rażąco niekorzystne uważane będzie rozporządzenie po wartości o 30% niższej od wartości rynkowej), i w przypadku zbycia, zbywane aktywo (zbywane aktywa) według swojej wartości rynkowej nie zostanie (zostaną) zastąpione innym aktywem (innymi aktywami) o takiej samej lub zbliżonej wartości rynkowej, z wyłączeniem rozporządzeń lub transakcji polegających na ustanowieniu zabezpieczeń w związku z pozyskaniem finansowania dla działalności Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta. W przypadku, gdy Obligatariusz złoży Żądanie Wcześniejszego Wykupu wskazując przedmiotowe naruszenie jako podstawę skierowania żądania dokonania wcześniejszego wykupu Obligacji, Emitent ma prawo przedstawić Obligatariuszowi w terminie 30 dni od dnia złożenia Żądania Wcześniejszego Wykupu wycenę sporządzoną przez podmiot wskazany na liście Audytorów. Jeżeli sporządzona wycena wykaże, iż transakcja lub seria transakcji były przeprowadzane na zasadach rynkowych zgodnie z powyższym, to Żądanie Wcześniejszego Wykupu uważa się za niebyłe. W przypadku negatywnej wyceny, Emitent zobowiązany jest dokonać przedterminowego wykupu w terminie 12 Dni Roboczych.

14.5.11. Niewypłacalność Emitenta

(i) Emitent stanie się niewypłacalny w rozumieniu przepisów Prawa upadłościowego lub Prawa restrukturyzacyjnego;

(ii) Emitent uzna na piśmie swoją niewypłacalność lub z powodu niemożności terminowego wykonania swoich zobowiązań będzie prowadził negocjacje z ogółem swoich wierzycieli.

(iii) z powodu zagrożenia niewypłacalnością rozpocznie negocjacje z ogółem swoich wierzycieli lub pewną kategorią swoich wierzycieli z zamiarem zmiany zasad spłaty swojego zadłużenia; lub

(iv) zawrze z nadzorcą układu umowę o sprawowanie nadzoru nad przebiegiem postępowania o zatwierdzenie układu; lub

(v) rozpocznie samodzielne zbieranie głosów dotyczące propozycji układowej, np. dostarczy któremukolwiek ze swoich wierzycieli kartę do głosowania;

14.5.12. Postępowanie upadłościowe lub restrukturyzacyjne

(i) Zostanie zwołane posiedzenie jakiegokolwiek organu Emitenta w celu podjęcia uchwały:

(a) w przedmiocie złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta; lub

(b) w przedmiocie złożenia wniosku o wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego Emitenta w rozumieniu art. 2 Prawa Restrukturyzacyjnego; lub

(c) w przedmiocie podjęcia jakichkolwiek czynności mających na celu inicjację postępowania o zatwierdzenie układu w rozumieniu art. 2 pkt 1 Prawa Restrukturyzacyjnego w stosunku do Emitenta, w szczególności w przedmiocie przygotowania propozycji układowych, zawarcia umowy z nadzorcą układu, o której mowa w art. 210 Prawa Restrukturyzacyjnego lub w przedmiocie ustalenia dnia układowego w rozumieniu art. 211 Prawa Restrukturyzacyjnego; lub

(d) odbędzie się bez zwołania posiedzenie jakiegokolwiek organu Emitenta obejmujące swym porządkiem lub przebiegiem podjęcie uchwały w ww. sprawach.

(ii) Zostanie podjęta przez organ Emitenta jakakolwiek z uchwał, o których mowa powyżej;

(iii) Emitent podejmie czynności mające na celu wszczęcie postępowania o zatwierdzenie układu w rozumieniu art. 2 pkt 1 Prawa Restrukturyzacyjnego (za wyjątkiem złożenia wniosku o zatwierdzenie układu), w szczególności zawrze umowę z nadzorcą układu, o której mowa w art. 210 Prawa Restrukturyzacyjnego lub ustali dzień układowy w rozumieniu art. 211 Prawa Restrukturyzacyjnego lub przedłoży wierzycielom propozycje układowe, w tym przedłoży wierzycielom karty do głosowania o których mowa w art. 212 i 213 Prawa Restrukturyzacyjnego; lub

(iv) Zostanie wyznaczony tymczasowy nadzorca sądowy lub zarządca przymusowy przedsiębiorstwa Emitenta.

14.5.13. Zajęcie komornicze

Na podstawie prawomocnego tytułu wykonawczego (z wyłączeniem postępowania zabezpieczającego) umożliwiającego egzekwowanie od Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta świadczenia o wartości nominalnej (bez odsetek i zasądzonych kosztów) stanowiącej co najmniej 20.000.000,00 (dwadzieścia milionów) złotych, nastąpiło prawomocne zajęcie komornicze lub została skierowana egzekucja, która nie została umorzona lub uchylona lub w jakikolwiek inny sposób wstrzymana w ciągu 120 (stu dwudziestu) dni od dnia uzyskania przez Emitenta lub przez podmiot z Grupy Emitenta informacji o jej rozpoczęciu, i w razie wniesienia środka zaskarżenia nie została we wskazanym powyżej terminie wstrzymana do czasu rozpatrzenia środka zaskarżenia.

14.5.14. Rozwiązanie Emitenta

Wydane zostanie przez sąd postanowienie o rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie uchwała Zgromadzenia Wspólników o rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie uchwała o przeniesieniu siedziby Emitenta poza terytorium kraju, w którym Emitent ma siedzibę w Dniu Emisji lub wystąpi jedna z przyczyn dotyczących rozwiązania Emitenta wskazana w Kodeksie Spółek Handlowych.

14.5.15. Oświadczenia i zapewnienia Emitenta

Którekolwiek z oświadczeń lub zapewnień złożonych przez Emitenta w Propozycji Nabycia lub Warunkach Emisji, okaże się nieprawdziwe w stopniu i w zakresie na tyle istotnym, że powodującym możliwość wprowadzenia inwestorów (obligatariuszy) w błąd na niekorzyść inwestorów przy ocenie sytuacji finansowej Emitenta, co do zdolności do uregulowania zobowiązań z Obligacji lub zabezpieczenia Obligacji.

14.5.16. Brak zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy

Emitent:

(i) w terminie 14 (czternastu) dni od dnia złożenia uprawnionego żądania nie zwołał Zgromadzenia Obligatariuszy z terminem odbycia Zgromadzenia Obligatariuszy przypadającym nie później niż 28 (dwadzieścia osiem) dni po dniu zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy pomimo prawidłowo złożonego żądania lub uniemożliwił w inny sposób zwołanie lub odbycie Zgromadzenia Obligatariuszy z zachowaniem powyższych terminów; lub

(ii) w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy nie opublikował na Stronie Internetowej protokołu z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.

14.5.17. Hipoteka; wygaśnięcie umowy z Administratorem Hipoteki

(i) Hipoteka zostanie wykreślona z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości.

(ii) w terminie 30 dni od dnia, w którym umowa z Administratorem Hipoteki z jakichkolwiek przyczyn przestanie obowiązywać i nie zostanie ustanowiony nowy administrator zabezpieczeń przewidzianych w Warunkach Emisji.

14.5.18. Obowiązki informacyjne

Emitent nie wykona lub nienależycie wykona swoje zobowiązanie do przekazania informacji zgodnie z pkt 18 Warunków Emisji i takie naruszenie nie zostało usunięte w ciągu 10 Dni Roboczych od dnia wystąpienia danego zdarzenia.

15. WCZEŚNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE EMITENTA

15.1. Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji, z zastrzeżeniem pkt. 15.1.5., w każdym Dniu Roboczym, począwszy od Dnia Emisji na następujących zasadach:

15.1.1. Emitent zawiadamia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu, wskazując w takim zawiadomieniu Dzień Roboczy, w którym Emitent dokona wcześniejszego wykupu Obligacji, tj. Dzień Wcześniejszego Wykupu;

15.1.2. Dzień Wcześniejszego Wykupu może być wyznaczony na dzień, który przypada nie wcześniej niż po upływie 12 (dwunastu) Dni Roboczych od dnia zawiadomienia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu;

15.1.3. Wcześniejszy Wykup zostanie przeprowadzony zgodnie z Regulacjami KDPW.

15.1.4. Z tytułu wykonania Wcześniejszego Wykupu nie przysługuje premia.

15.1.5. Wcześniejszy wykup może również zostać zrealizowany poprzez obniżenie wartości nominalnej Obligacji.

16. ODSETKI OD OBLIGACJI (OPROCENTOWANIE)

16.1. Płatność Odsetek

16.1.1. Obligacje są oprocentowane począwszy od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia).

16.1.2. Odsetki będą płatne z dołu, w Dniu Płatności Odsetek.

16.1.3. Jeżeli Dzień Płatności Odsetek nie będzie przypadał w Dniu Roboczym, Emitent zobowiązuje się do zapłaty Odsetek w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po tym Dniu Płatności Odsetek.

16.2. Naliczanie odsetek

16.2.1. Odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy (zdefiniowany poniżej).

16.2.2. Odsetki od Obligacji naliczane będą w okresie od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do:

(i) Dnia Wykupu (łącznie z tym dniem), albo

(ii) Dnia Wcześniejszego Wykupu (łącznie z tym dniem).

16.2.3. Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia) i kończy się w ostatnim dniu danego Okresu odsetkowego (łącznie z tym dniem). Każdy kolejny Okres Odsetkowy rozpoczyna się w dacie ostatniego dnia poprzedniego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu danego Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem).

16.2.4. Ustala się następujące okresy odsetkowe („Okresy Odsetkowe"), które rozpoczynają się i kończą się w następujących terminach wskazanych w poniższej tabeli:

Numer Okresu Odsetkowego	Pierwszy dzień danego Okresu Odsetkowego	Ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego
1)	Dzień Emisji	7 grudnia 2022
2)	7 grudnia 2022	7 marca 2023
3)	7 marca 2023	7 czerwca 2023
4)	7 czerwca 2023	7 września 2023
5)	7 września 2023	7 grudnia 2023
6)	7 grudnia 2023	7 marca 2024
7)	7 marca 2024	7 czerwca 2024
8)	7 czerwca 2024	7 września 2024
9)	7 września 2024	7 grudnia 2024
10)	7 grudnia 2024	7 marca 2025
11)	7 marca 2025	7 czerwca 2025
12)	7 czerwca 2025	10 sierpnia 2025

16.2.5. Po Dniu Wykupu Obligacje nie są oprocentowane, chyba, że Emitent opóźnia się ze spełnieniem świadczeń z Obligacji. W tym ostatnim przypadku, Obligacje będą oprocentowane wg stopy odsetek ustawowych liczonych za okres od Dnia Wykupu do dnia poprzedzającego dzień wykonania płatności świadczeń pieniężnych z Obligacji włącznie.

16.3. Wysokość Odsetek

Oprocentowanie Obligacji będzie się obliczać według następującego wzoru:

O = N x Opr x (LD/365)

gdzie:

O - oznacza wysokość Odsetek z jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy,

Opr - oznacza Stopę Procentową,

N - oznacza wartość nominalną jednej Obligacji,

LD - oznacza rzeczywistą liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym (przy czym w przypadku wcześniejszego wykupu Okres Odsetkowy kończy się z Dniem Wcześniejszego Wykupu),

po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia do jednego grosza (przy czym 5/10 i większe części grosza będą zaokrąglone w górę).

16.4. Ustalanie Stopy Procentowej

16.4.1. Stopę Bazową stanowi stawka WIBOR 3M, tj. ustalona z dokładnością do 0,01 punktu procentowego wysokość oprocentowania pożyczek na polskim rynku międzybankowym dla okresu 3-miesięcznego WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate) i podanej przez GPW Benchmark S.A. na stronie www.gpwbenchmark.pl lub innej stronie, która ją zastąpi.

16.4.2. Stopę Bazową ustala się na cztery Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana stopa bazowa („**Dzień Ustalenia Stopy Procentowej**").

16.4.3. Jeżeli Stopa Procentowa nie będzie mogła być ustalona według opisanych wyżej zasad, wówczas zastosowanie znajdują postanowienia Planu awaryjnego na wypadek zaprzestania publikowania lub istotnej zmiany wskaźników referencyjnych, który jest dostępny jest na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej michaelstrom.pl. Zmiana Planu awaryjnego na wypadek zaprzestania publikowania lub istotnej zmiany wskaźników referencyjnych nie stanowi zmiany Warunków Emisji Obligacji.

16.4.4. Agent Kalkulacyjny będzie sporządzał tabele odsetkowe i przesyłał je do Emitenta,

16.4.5. Swoje obowiązki Agent Kalkulacyjny będzie wykonywał w terminach wynikających z Warunków Emisji Obligacji.

16.4.6. W przypadku wprowadzenia Obligacji na Rynek ASO Catalyst i udzielenia odpowiedniego upoważnienia przez Emitenta, Agent Kalkulacyjny zobowiązuje się wgrywać tabele odsetkowe do systemu 4BrokerNet – GPW w postaci odpowiednich plików, zgodnie z regulacjami tego systemu.

17. SPOSÓB WYPŁATY ŚWIADCZEŃ Z OBLIGACJI

17.1. Świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotych.

17.2. Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych (chyba że takie potrącenia były wymagane zgodnie z prawem) oraz będą dokonywane z uwzględnieniem przepisów prawa obowiązującego w dniu dokonania płatności.

17.3. Płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek zgodnie z Regulacjami KDPW i regulacjami danego Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na rzecz osób będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw poprzedzającym dany Dzień Płatności.

17.4. Świadczenia z Obligacji nie będą wypłacane Obligatariuszowi w gotówce. Płatności będą uważane za należycie dokonane z chwilą dokonania przeniesienia środków pieniężnych na rachunek Obligatariusza.

18. DODATKOWE OBOWIĄZKI EMITENTA

18.1. Stosownie do zapisów art. 37 Ustawy o Obligacjach, Emitent udostępni Obligatariuszom Stronie Internetowej, a po wprowadzeniu do obrotu na Rynku ASO, również zgodnie z regulaminem Rynku ASO Catalyst:

18.1.1. Sprawozdania Finansowe w terminie 5 miesięcy od zakończenia roku obrotowego,

18.1.2. półroczne Sprawozdania Finansowe w terminie 3 miesięcy od zakończenia I półrocza roku obrotowego,

w tym zawartą w Sprawozdaniach Finansowych Emitenta informację o wysokości Wskaźnika Zadłużenia Netto oraz Salda Pożyczek otrzymanych i udzielonych obliczanych w Dniu Badania oraz informacje niezbędne do ich obliczenia.

18.2. Emitent zobowiązuje się powiadomić Obligatariuszy o wystąpieniu każdego ze zdarzeń opisanych w pkt. 13.5, 14.4 lub 14.5 Warunków Emisji od powzięcia informacji niezwłocznie niepóźnej jednak niż w terminie 3 Dni Roboczych, w trybie przewidzianym w pkt. 21 Warunków Emisji.

19. PRZEDAWNIENIE

Roszczenia wynikające z Obligacji, w tym roszczenia o świadczenia okresowe, przedawniają się z upływem 10 lat.

20. PRAWO WŁAŚCIWE. JURYSDYKCJA

Obligacje są wyemitowane zgodnie z prawem polskim i temu prawu podlegają. Wszelkie związane z Obligacjami spory poddane będą rozstrzygnięciu sądu powszechnego właściwego miejscowo dla siedziby Emitenta.

21. ZAWIADOMIENIA

21.1. Sprawozdania Finansowe oraz wszelkie zawiadomienia Emitenta kierowane do Obligatariuszy, z zastrzeżeniem pkt. 18 Warunków Emisji, będą składane Obligatariuszom poprzez publikację na Stronie Internetowej Emitenta lub innej, która ją zastąpi, a po wprowadzeniu zgodnie z obowiązującymi Emitenta przepisami dotyczącymi przekazywania raportów bieżących i okresowych przez spółki, których Obligacje notowane są na Rynku ASO Catalyst.

21.2. Wszelkie zawiadomienia kierowane przez Obligatariuszy do Emitenta będą ważne o ile zostaną podpisane w imieniu Obligatariusza oraz przekazane listem poleconym lub kurierem za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru na adres siedziby Emitenta ujawniony w Krajowym Rejestrze Sądowym.

22. ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY

22.1. Obligatariusze mogą podejmować decyzje w ramach Zgromadzenia Obligatariuszy.

22.2. W wyniku uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy dopuszczalna jest zmiana wszystkich postanowień Warunków Emisji. Zmiana Warunków Emisji Obligacji w sposób określony w uchwale Zgromadzenia Obligatariuszy dochodzi do skutku, jeżeli zgodę na zmianę wyrazi Emitent.

22.3. Zasady zwoływania i odbywania Zgromadzenia Obligatariuszy określa Ustawa o Obligacjach. Zgromadzenie Obligatariuszy może odbywać się w miejscowości siedziby Emitenta lub w Warszawie.

23. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

23.1. W sprawach związanych z Obligacjami, **Firma Inwestycyjna** działa wyłącznie jako pełnomocnik Emitenta i nie ponosi żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy w zakresie płatności przez Emitenta Odsetek oraz wykupu Obligacji, ani za żadne inne obowiązki Emitenta wynikające z Obligacji.

23.2. W przypadku gdy jakiekolwiek postanowienia Warunków Emisji dotyczące wypłaty świadczeń pieniężnych okażą się być sprzeczne z Regulacjami KDPW, pierwszeństwo przed stosowaniem postanowień Warunków Emisji w tym zakresie mają odpowiednie Regulacje KDPW.

23.3. Emitent może dokonać zmiany niniejszych Warunków Emisji Obligacji, które stanowią zmiany natury formalnej lub technicznej, lub dokonywane są w celu korekty oczywistego błędu.

23.4. Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane przez Emitenta na Stronie Internetowej (lub innej, która ją zastąpi) w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach i postanowień Warunków Emisji, Emitent jest zobowiązany przekazywać w postaci drukowanej do Firmy Inwestycyjnej – w terminie 5 Dni Roboczych od dnia opublikowania.

Katowice, dnia 11 sierpnia 2022 r.

W imieniu Emitenta:

Imię i nazwisko		
stanowisko		
podpis		

Załączniki:

1) Skrót wyceny Nieruchomości

Podpisany elektronicznie przez
Tomasz Janusz Brodzki
11.08.2022
13:35:22 +02'00'

Podpisany elektronicznie przez
Wirginia Olimpia Leszczyńska
11.08.2022
13:36:25 +02'00'

Operat szacunkowy

Wrocław, pl. Stanisława Staszica 50
gmina M. Wrocław, powiat M. Wrocław,
województwo dolnośląskie

Przygotowany dla:
DL Invest Group XLVII Sp. z o.o.

21 lipca 2022 r.

Dane kontaktowe

DL Invest Group PM S.A., ul. Mielęckiego 10, 40-217 Katowice

Knight Frank Sp. z o.o., ul. Mokotowska 49, 00-542 Warszawa

KF ref: 49/2022-2023

DL INVEST GROUP

MICHAEL/STRÖM
DOM MAKLERSKI

Knight Frank

Wyciąg z operatu szacunkowego

Wyciąg stanowi integralną część operatu szacunkowego przedstawionego na dalszych stronach niniejszego opracowania.

Opis nieruchomości	Nieruchomość gruntowa zabudowana stanowiąca działkę ewidencyjną numer: 17/19 z obrębu 0051, Kleczków, Wroclaw o powierzchni 11.919 m^2. Adres przedmiotowej nieruchomości: pl. Stanislawa Staszica 50 Wroclaw, powiat Miasto Wroclaw, województwo dolnośląskie. Nieruchomość stanowi przedmiot prawa użytkowania wieczystego gruntu i prawa własności budynków. Nieruchomość zabudowana jest: • wpisanym do rejestru zabytków budynkiem dworca kolejowego o 5 kondygnacjach (wt tym poddasze i kondygnacja podziemna), wybudowanym w 1870 roku, który jest w przeciętnym stanie technicznym, w stanie do remontu; • dwukondygnacyjnym budynkiem spedycji towarowej z 1930 roku; • jednokondygnacyjnym budynkiem kas z około 1900 roku. Łączna pow. użytkowa budynku dworca kolejowego oraz budynku spedycji towarowej wynosi 5.459,83 m^2. Dodatkowo powierzchnia użytkowa budynku kas wynosi 16,89 m^2. Obszar, na którym znajduje się nieruchomość, nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Jednakże 15 lutego 2018 r. Rada Miejska Wrocławia podjęła Uchwałę Nr L1/1217/18, na mocy której przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Dworca Wrocław Nadodrze (plan nr 643). Plan miejscowy jest obecnie sporządzany, etap – zakończenie wyłożenia planu. Opracowana została koncepcja rozbudowy budynku dworca kolejowego i nadbudowy budynku spedycji towarowej w kierunku wschodnim nieruchomości. Docelowo, ma być to funkcja biurowo – usługowa.
Stan prawny	Zgodnie z informacjami ujawnionymi księdze wieczystej nr WR1K/00276429/8 - właścicielem przedmiotowej nieruchomości jest Gmina Miejska Wroclaw, a użytkownikiem wieczystym Polregio Spółka Akcyjna. Dnia 25 kwietnia 2022 r. podpisana została umowa przeniesienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości i własności budynków, budowli i urządzeń stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności, na rzecz DL Invest Group XLVII Sp. z o.o. W dziale II księgi wieczystej brak jest jeszcze ujawnionego właściciela, jednakże widnieje wzmianka dotycząca zmiany właściciela, na podstawie powyższej umowy (rep. A nr 7927/2022).
Cel i zakres wyceny	Określenie wartości rynkowej nieruchomości do celów zabezpieczenia wierzytelności. Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu i prawa własności części składowych.
Rodzaj określanej wartości	Wartość rynkowa.
Metodologia wyceny	Wartość rynkowa - podejście porównawcze, metoda porównywania parami.
Wartość rynkowa nieruchomości	**17.914.000 PLN** **siedemnaście milionów dziewięćdziesiąt czternaście tysięcy złotych**

Data wyceny	6 czerwca 2022 r.
Ryzyka związane z wycenianą nieruchomością	Wpływ konfliktu zbrojnego na Ukrainie na rynki finansowe na całym świecie. Należy zwrócić uwagę na istotne komentarze zamieszczone w punkcie 16.
Autorzy operatu szacunkowego	Małgorzata Krzystek Rzeczoznawca Majątkowy (uprawnienia zawodowe nr 6437) Dyplomowany Rzeczoznawca MRICS – Wielka Brytania Krzysztof Furgała Rzeczoznawca Majątkowy (Uprawnienia zawodowe nr 5685) Dyplomowany Rzeczoznawca MRICS – Wielka Brytania Roksana Pachałko-Ciołkowska Rzeczoznawca Majątkowy (Uprawnienia zawodowe nr 4735) Dyplomowany Rzeczoznawca MRICS – Wielka Brytania

8.4.2 Obligacji serii N

W przypadku rozbieżności pomiędzy treścią niniejszego Memorandum a Warunkami Emisji decydujące znaczenie ma treść Warunków Emisji.

WARUNKI EMISJI OBLIGACJI
SERII N
EMITOWANYCH PRZEZ:
DL INVEST GROUP PM S.A.
Z SIEDZIBĄ W KATOWICACH

Niniejszy dokument (zwany dalej: **„Warunkami Emisji"**) określa prawa i obowiązki emitenta i obligatariuszy wynikające z obligacji serii N (dalej zwanych: **„Obligacjami"**), których emitentem jest spółka pod firmą:

DL Invest Group PM S.A. z siedzibą w Katowicach, adres: ul. Wrocławska 54, 40-217 Katowice, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000434440, posiadającą nr NIP 6252381542 oraz nr REGON 241020540, o kapitale zakładowym w pełni opłaconym w wysokości 100 000 000,00 PLN (dalej zwana: **„Emitentem"**).

1. DEFINICJE

1.1. **„Administrator Hipoteki"** oznacza spółkę **GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi spółka partnerska** z siedzibą w Warszawie, ul. Dobra 40 (00-344 Warszawa), wpisaną do rejestru przedsiębiorców, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000541501, posiadającą NIP 7792022623, REGON 631226810, pełniącą funkcję administratora Hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach;

1.2. **„Agent Emisji"** oznacza agenta emisji, w rozumieniu art. 7a Ustawy o obrocie, przy czym funkcja ta w odniesieniu do Obligacji została powierzona Firmie Inwestycyjnej;

1.3. **„Agent Kalkulacyjny"** oznacza Firmę Inwestycyjną;

1.4. **„Audytor"** oznacza każdy z poniższych podmiotów lub ich następców prawnych:

1.4.1. Jones Lang LaSalle,
1.4.2. CBRE,
1.4.3. Cushman & Wakefield,
1.4.4. Knight Frank,
1.4.5. EY,
1.4.6. Deloitte,
1.4.7. KPMG,
1.4.8. PwC,
1.4.9. Projnorm,
1.4.10. Emmerson Evaluation,
1.4.11. Estim Consulting,
1.4.12. Estimus Consulting Nieruchomości,
1.4.13. Grant Thornton,
1.4.14. Mazars Polska,
1.4.15. BDO,
1.4.16. TPA Poland,
1.4.17. Polska Grupa Audytorska,
1.4.18. Eudeco,
1.4.19. Avision Young.

1.5. **„Cena Emisyjna"** oznacza cenę nabycia jednej Obligacji określoną w pkt 6.2 Warunków Emisji;

1.6. **„Depozyt"** oznacza depozyt papierów wartościowych prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie, w którym na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW rejestrowane są Obligacje;

1.7. **„Dzień Badania"** oznacza 30 czerwca i 31 grudnia każdego roku kalendarzowego do Dnia Wykupu;

1.8. **„Dzień Emisji"** oznacza w stosunku do dowolnej Obligacji dzień, w którym po raz pierwszy prawa z takiej Obligacji zostaną zapisane w Ewidencji;

1.9. **„Dzień Płatności"** oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;

1.10. **„Dzień Płatności Odsetek"** oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;

1.11. **„Dzień Roboczy"** oznacza każdy dzień, w którym KDPW prowadzi normalną działalność operacyjną;

1.12. **„Dzień Ustalenia Praw"** oznacza trzeci Dzień Roboczy przed Dniem Płatności świadczeń z tytułu Obligacji, z wyjątkiem (i) złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu, (ii) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta, oraz (iii) połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, nie posiada uprawnień do ich emitowania, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta;

1.13. **„Dzień Wcześniejszego Wykupu"** oznacza dzień, o którym mowa w pkt 13.2 Warunków Emisji;

1.14. **„Dzień Wykupu"** oznacza dzień, o którym mowa w pkt 13.1 Warunków Emisji;

1.15. **„Emisja"** oznacza emisję Obligacji;

1.16. **„Emitent"** posiada znaczenie nadane w preambule do Warunków Emisji;

1.17. **„EUR"** lub **„euro"** oznacza jednostkę monetarną obowiązującą w Unii Europejskiej;

1.18. **„Ewidencja"** oznacza ewidencję osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) Ustawy o Obrocie;

1.19. **„Firma Inwestycyjna"** oznacza firmę inwestycyjną świadczącą na rzecz Emitenta usługę oferowania zgodnie Ustawą o Obrocie, tj. Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie

1.20. **„GPW"** oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie;

1.21. **„Grupa Emitenta"** oznacza Emitenta, Podmioty Zależne od Emitenta lub kontrolowane przez Emitenta w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości;

1.22. **„Hipoteka"** oznacza hipotekę umowną, o której mowa w pkt 11.2 i następnych Warunków Emisji;

1.23. **„KDPW"** oznacza spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;

1.24. **„Kodeks Postępowania Cywilnego"** oznacza ustawę z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 roku, poz. 1550 ze zm.);

1.25. **„Kodeks Spółek Handlowych"** oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 18 ze zm.);

1.26. **„Koszty Emisji"** oznacza wszelkie opłaty, prowizje i koszty z tytułu przygotowania i przeprowadzenia emisji Obligacji, w tym wynagrodzenie Firmy Inwestycyjnej, koszty prawne i opłaty na rzecz instytucji rynku kapitałowego;

1.27. **„Marża"** oznacza 4,80 % w skali roku, z zastrzeżeniem pkt. 17.5 ;

1.28. **„MSSF"** oznacza Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej;

1.29. **„Należność Główna"** oznacza kwotę równą aktualnej wartości nominalnej jednej Obligacji;

1.30. **„Nieruchomości"** oznacza łącznie Nieruchomość 1 i Nieruchomość 2, z zastrzeżeniem pkt. 11.3.1;

1.31. **„Nieruchomość 1"** oznacza nieruchomość położoną w Psarach, powiecie będzińskim, województwie śląskim, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Będzinie, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KA1B/00046693/1 obejmującą działki o numerach ewidencyjnych 2556/2 i 2556/3. Właścicielem Nieruchomości 1 jest Psary-Invest IV sp. z o.o. (KRS: 0000346644).
Wartość Nieruchomości 1 zgodnie z operatem szacunkowy sporządzonym na 31 grudnia 2023 r. wynosi 23 606 000 PLN.
W dziale IV wpisana jest hipoteka umowna łączna na kwotę 22.500.000,00 (dwadzieścia dwa miliony pięćset tysięcy) złotych zabezpieczająca wszelkie istniejące i przyszłe roszczenie, w szczególności o zapłatę należności z tytułu wykupu obligacji wyemitowanych przez emitenta (zgodnie z warunkami emisji obligacji serii F, obligacje zostały wykupione w terminie ich wymagalności, tj.: w dniu 26 marca 2024 r.) na rzecz MFTRUST sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (KRS: 0000579064).

1.32. **„Nieruchomość 2"** nieruchomość niezabudowana położoną w Siewierzu, powiecie będzińskim, województwie śląskim, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Będzinie, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze:

- CZ1Z/00048233/2 obejmującą działkę o numerze ewidencyjnym 7782/5.
- CZ1Z/00050157/2 obejmującą działkę o numerze ewidencyjnym 7782/4.

Właścicielem Nieruchomości 2 jest Dominik Leszczyński (PESEL 83062020591).
Wartość Nieruchomości 2 zgodnie z operatem szacunkowy sporządzonym na 21 grudnia 2023 r. wynosi 10 200 000 PLN.
W dziale IV wpisana jest hipoteka umowna łączna na kwotę 3.135.000,00 (trzy miliony sto trzydzieści pięć tysięcy) złotych zabezpieczająca wierzytelność z tytułu kredytu zgodnie z oświadczeniem banku, stanowiącym podstawę wpisu, umowa o kredyt obrotowy nr 001/22/5 z dnia 07.04.2022 r. na rzecz Śląskiego Banku Spółdzielczego "SILESIA" z siedzibą w Katowicach (KRS: 0000069956).

1.33. **„Obligatariusz"** oznacza osoby wskazane Ewidencji jako osoby uprawnione z Obligacji, a po zarejestrowaniu Obligacji w Depozycie przez Agenta Emisji posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje lub osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym;

1.34. **„Odsetki"** oznacza kwotę odsetek od Obligacji obliczaną i należną zgodnie z pkt 17 Warunków Emisji;

1.35. **„PLN", „zł"** oznacza prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej;

1.36. **„Podmiot Prowadzący Rachunek"** oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje;

1.37. **„Podmiot Zależny"** oznacza podmiot w stosunku, do którego Emitent jest spółką dominującą w rozumieniu art. 4 § 1 pkt 4 Kodeksu Spółek Handlowych;

1.38. **„Podstawa Wcześniejszego Wykupu"** oznacza wystąpienie któregokolwiek ze zdarzeń określonych w pkt 14.5 Warunków Emisji;

1.39. **„Podstawowa Działalność Gospodarcza"** oznacza działalność gospodarczą polegającą na wynajmie i zarządzaniu nieruchomościami – własnymi lub na zlecenie, kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, pośrednictwie w obrocie nieruchomościami, pozostałym pośrednictwie finansowym, działalności związanej z obsługą rynku nieruchomości wykonywanej na zlecenie, prowadzeniu robót

budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków , oraz, w przypadku Emitenta i innych spółek z Grupy posiadających udziały w Podmiotach Zależnych, działalności holdingów finansowych;

1.40. **„Prawo Upadłościowe"** oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1520 ze zm.);

1.41. **„Prawo restrukturyzacyjne"** oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 roku prawo restrukturyzacyjne (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 2309 ze zm.);

1.42. **„Program Emisji"** oznacza program emisji obligacji Emitenta, przeprowadzony za pośrednictwem Firmy Inwestycyjnej, w którym łączne aktualne saldo obligacji istniejących (niewykupionych) nie będzie wyższe niż 24 mln PLN (lub równowartości tej kwoty wg. średniego kursu NBP z dnia podjęcia uchwały o emisji ostatniej serii przeprowadzonej w ramach Programu Emisji), z terminem realizacji emisji ostatniej serii do 31 grudnia 2024 r. Wszystkie serie obligacji emitowanych w ramach Programu zabezpieczone będą równorzędnie;

1.43. **„Rachunek Obligacji"** oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;

1.44. **„Rachunek Papierów Wartościowych"** oznacza rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;

1.45. **„Rachunek Zbiorczy"** oznacza rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a Ustawy o Obrocie;

1.46. **„Regulacje KDPW"** oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności *Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych i Szczegółowe zasady działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych*;

1.47. **„Rozporządzenie prospektowe"** oznacza Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia Dyrektywy 2003/71/WE;

1.48. **„Rynek ASO Catalyst"** oznacza alternatywny system obrotu prowadzony przez Giełdę Papierów Wartościowych S.A. lub jej następców prawnych;

1.49. **„Saldo Pożyczek Otrzymanych"** oznacza saldo kapitału i odsetek naliczonych dotyczących pożyczek otrzymanych (i niespłaconych) przez Emitenta lub podmioty z Grupy Emitenta od Pana Dominika Leszczyńskiego (PESEL 83062020591) lub podmiot kontrolowany przez Dominika Leszczyńskiego (z wyłączeniem podmiotów z Grupy Emitenta), wykazanych w ostatnim, zbadanym przez biegłego rewidenta skonsolidowanym rocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta lub niezbadanym skonsolidowanym półrocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta.

1.50. **„Saldo Pożyczek Udzielonych"** oznacza saldo kapitału i odsetek naliczonych dotyczących pożyczek udzielonych (i niespłaconych) przez Emitenta lub podmioty z Grupy Emitenta do Pana Dominika Leszczyńskiego (PESEL 83062020591) lub podmioty kontrolowane przez Dominika Leszczyńskiego (z wyłączeniem podmiotów z Grupy Emitenta), wykazanych w ostatnim, zbadanym przez biegłego rewidenta skonsolidowanym rocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta lub niebadanym skonsolidowanym półrocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta.

1.51. **„Skonsolidowane Kapitały Własne"** oznacza sumę kapitału własnego (przypisanego akcjonariuszom jednostki dominującej) oraz kapitału mniejszości (przypisanego akcjonariuszom niekontrolującym) wykazanych w ostatnim, zbadanym przez biegłego rewidenta skonsolidowanym rocznym sprawozdaniu

finansowym Grupy Emitenta lub niezbadanym skonsolidowanym półrocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta.

1.52. **„Skonsolidowane Aktywa"** oznacza sumę aktywów wykazanych w ostatnim, zbadanym przez biegłego rewidenta skonsolidowanym rocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta lub niezbadanym skonsolidowanym półrocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta.

1.53. **„Skorygowane Skonsolidowane Aktywa Netto"** oznacza sumę aktywów, pomniejszoną o:

- środki pieniężne i ich ekwiwalenty; oraz
- wartość firmy; oraz
- Saldo Pożyczek Udzielonych,

wykazanych w ostatnim, zbadanym przez biegłego rewidenta skonsolidowanym rocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta lub niezbadanym skonsolidowanym półrocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta.

1.54. **„Skorygowane Skonsolidowane Zadłużenie Finansowe Netto"** oznacza Zadłużenie Finansowe wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy (bez podwójnego liczenia), obliczane na potrzeby ustalenia wartości Wskaźnika Zadłużenia Netto dla danego Dnia Badania, pomniejszone o:

- środki pieniężne i ich ekwiwalenty; oraz
- Saldo Pożyczek Otrzymanych

wykazane w ostatnim, zbadanym przez biegłego rewidenta skonsolidowanym rocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta lub niezbadanym skonsolidowanym półrocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta.

1.55. **„Sprawozdanie Finansowe"** oznacza niezbadane półroczne jednostkowe oraz roczne zbadane jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta, oraz niezbadane półroczne oraz zbadane roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Emitenta, sporządzone zgodnie z aktualnie stosowanymi na dzień sporządzenia danego sprawozdania finansowego standardami sprawozdawczości finansowej, przy czym półroczne sprawozdanie finansowe składa się co najmniej z bilansu, rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych.;

1.56. **„Stopa Bazowa"** ma znaczenie nadane w pkt. 17.4.1 Warunków Emisji;

1.57. **„Stopa Procentowa"** oznacza Marżę powiększoną o Stopę Bazową;

1.58. **„Strona Internetowa"** oznacza podstronę internetową Emitenta o adresie: http://dlinvest.pl/relacje-inwestorskie lub inną, która ją zastąpi;

1.59. **„Szczegółowe Zasady Działania KDPW"** oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych;

1.60. **„Ustawa o Obligacjach"** oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j.: Dz.U. z 2022 r. poz. 2244 z późn zm.);

1.61. **„Ustawa o Obrocie"** oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (t.j.: Dz.U. z 2023 r. poz. 646z późn zm.);

1.62. **„Ustawa o Ofercie"** oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (t.j.: Dz.U. z 2022 r. poz. 2554 z późn zm.);

1.63. **„Ustawa o Rachunkowości"** oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 o rachunkowości (t.j.: Dz.U. z 2023 r. poz. 120 z późn zm.);

1.2. **„Wskaźnik Zadłużenia Netto"** oznacza stosunek Skorygowanego Skonsolidowanego Zadłużenia Finansowego Netto do Skorygowanych Skonsolidowanych Aktywów Netto obliczany na dany Dzień Badania, testowany w interwałach półrocznych;

1.64. **„Zadłużenie Finansowe"** oznacza zadłużenie z tytułu:

(a) środków wypłaconych w ramach pożyczki lub kredytu;

(b) akceptacji w ramach kredytu akceptacyjnego (lub jego odpowiednika w formie zdematerializowanej);

(c) umowy nabycia lub emisji obligacji, weksli, innych papierów wartościowych, skryptów dłużnych lub innych tym podobnych instrumentów;

(d) umowy leasingu, sprzedaży ratalnej lub innej umowy, która zgodnie z ogólnie przyjętymi zasadami rachunkowości byłaby traktowana jako zobowiązanie bilansowe, z wyłączeniem, w celu uniknięcia wątpliwości, wszelkich zobowiązań wynikających z (i) opłat z tytułu użytkowania wieczystego oraz dzierżawy nieruchomości, (ii) umów leasingu lub (iii) sprzedaży ratalnej, które zgodnie z MSSF obowiązującym do 1 stycznia 2019 roku nie były traktowane jako zobowiązania bilansowe;

(e) wierzytelności sprzedawanych lub dyskontowanych (z wyłączeniem wierzytelności zbywanych bez regresu do zbywcy);

(f) kosztów nabycia dowolnego składnika majątku lub usługi, o ile są one płatne po terminie ich nabycia lub objęcia w posiadanie przez stronę zobowiązaną, a płatność odroczona:

(i) stanowi głównie sposób pozyskania środków finansowych lub finansowania nabycia lub budowy takiego składnika majątkowego lub realizacji takiej usługi; oraz

(ii) ma zostać zapłacona ponad sześć miesięcy po dacie nabycia lub dostawy;

(g) innych transakcji mających z gospodarczego punktu widzenia skutek pożyczki;

(h) gwarancji, zobowiązania odszkodowawczego lub podobnego zabezpieczenia przed stratami finansowymi jakiejkolwiek osoby w związku z dowolną pozycją, o której mowa w punktach (a) do (e)powyżej;

1.65. **„Zabezpieczenie"** oznacza w szczególności ustanowione pod jakimkolwiek prawem właściwym: hipotekę, hipotekę przymusową, zastaw zwykły, zastaw rejestrowy, zastaw finansowy, zastaw skarbowy, przelew, przewłaszczenie na zabezpieczenie, blokadę umowną lub inne zabezpieczenie zobowiązań jakiejkolwiek osoby lub jakąkolwiek inną umowę lub porozumienie mające podobny skutek, w tym obciążenia prawami rzeczowymi lub zobowiązaniami umownymi lub innymi prawami ograniczającymi prawo właściciela lub posiadacza rzeczy lub prawa do korzystania, posiadania lub rozporządzania daną rzeczą lub prawem;

1.66. **„Zgromadzenie Obligatariuszy"** oznacza zgromadzenie Obligatariuszy zwoływane i przeprowadzane zgodnie z Ustawą o Obligacjach.

2. STATUS PRAWNY OBLIGACJI (TREŚĆ I FORMA OBLIGACJI)

2.1. Każda Obligacja jest dłużnym papierem wartościowym na okaziciela emitowanym w serii, nie mającym postaci dokumentu, w którym Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczeń pieniężnych szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, w sposób i terminach tam określonych.

2.2. Agent Emisji utworzy Ewidencje uprawnionych z Obligacji i następnie zapisze Obligacje w Depozycie.

2.3. Prawa z Obligacji powstają z chwilą dokonania zapisu w Ewidencji osób uprawnionych z Obligacji prowadzonej przez Agenta Emisji i przysługują osobom wskazanym w tej Ewidencji jako osoby uprawnione z Obligacji.

3. PODSTAWA PRAWNA EMISJI

3.1. Emisja Obligacji następuje na podstawie:

3.1.1. przepisów Ustawy o Obligacjach,

3.1.2. Uchwały Rady Nadzorczej Emitenta z dnia 28 marca 2024 r. w sprawie wyrażenia zgody na uruchomienie programu emisji obligacji

3.1.3. Uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 28 marca 2024 roku w sprawie wyrażenia zgody na przeprowadzenie emisji obligacji

3.1.4. Uchwały Zarządu Emitenta z dnia 28 marca 2024 r. w sprawie uruchomienia programu

3.1.5. Uchwały Zarządu Emitenta z dnia 28 marca 2024 r. w sprawie emisji obligacji serii N.

4. SERIA OBLIGACJI

4.1. Obligacje emitowane są w serii oznaczonej literą „N".

5. CEL EMISJI I WYKORZYSTANIE ŚRODKÓW Z EMISJI OBLIGACJI

5.1. Po odliczeniu Kosztów emisji środki pozyskane przez Emitenta z Emisji zostaną przeznaczone na rozwój Grupy Emitenta, w tym głównie na realizacje projektów budowlanych.

5.2. Środki, o których mowa w pkt. 5.1 zostaną wypłacone przez Firmę Inwestycyjną zgodnie z poniższym:

5.2.1. do równowartości kwoty 19.400.000 (dziewiętnaście milionów czterysta tysięcy złotych) zł wyrażonej w euro wg kursu z dnia podjęcia uchwały o emisji Obligacji, niezwłocznie na rachunek Emitenta po dostarczeniu do Firmy Inwestycyjnej i Administratora Hipoteki oświadczenia MFTRUST sp. z o.o. w przedmiocie wyrażenia zgody na wykreślenie hipoteki umownej łącznej z Nieruchomości 1 i potwierdzenia złożenia wniosku o wykreślenie istniejących hipotek;

5.2.2. *w przypadku przydziału Obligacji w kwocie wynoszącej co najmniej równowartość 20.000.000 PLN wyrażonej w euro* - do równowartości kwoty 3.880.000 (trzy miliony osiemset osiemdziesiąt tysięcy złotych) zł wyrażonej w euro wg kursu z dnia podjęcia uchwały o emisji Obligacji, niezwłocznie na rachunek Emitenta po dostarczeniu do Firmy Inwestycyjnej i Administratora Hipoteki oświadczenia Śląskiego Banku Spółdzielczego "SILESIA" w przedmiocie wyrażenia warunkowej zgody na wykreślenie hipoteki umownej łącznej z Nieruchomości 2 i potwierdzenia złożenia wniosku o wykreślenie istniejących hipotek.

6. WARTOŚĆ NOMINALNA I CENA EMISYJNA

6.1. Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 100,00 (sto) euro.

6.2. Cena Emisyjna jednej Obligacji wynosi 100,00 (sto) euro.

7. WIELKOŚĆ EMISJI

7.1. W ramach Emisji emitowanych jest do 55.000 (pięćdziesiąt pięć tysięcy) Obligacji o łącznej wartości nominalnej do 5.500.000,00 (pięć milionów pięćset tysięcy) euro.

8. PRÓG EMISJI. WARUNEK PRZYDZIAŁU.

8.1. Próg emisji, o którym mowa w art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach wynosi 10.000 (dziesięć tysięcy) sztuk Obligacji.

8.2. Przydział Obligacji zostanie poprzedzonywykonaniem czynności, które mają być zrealizowane zgodnie z Warunkami Emisji przed Dniem Emisji i dotyczą zabezpieczeń określonych w pkt 11.

9. TRYB EMISJI

9.1. Obligacje emitowane są w trybie przewidzianym w art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a lub lit. b lub d Rozporządzenia prospektowego w związku z art. 3 ust. 1a Ustawy o Ofercie, która wymaga opublikowania i przesłania do Komisji Nadzoru Finansowego Memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b Ustawy o Ofercie.

10. ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI

10.1. Obligacje są zbywalne. Zbywalność Obligacji nie jest ograniczona, z zastrzeżeniem postanowień art. 8 ust. 4 – 8 oraz art. 8a Ustawy o Obligacjach..

10.2. Przenoszenie praw z Obligacji będzie następować zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie i Regulacjami KDPW.

10.3. Emitent będzie ubiegać się o wprowadzenie Obligacji do obrotu na Rynku ASO Catalyst.

11. FORMA, ZAKRES I TERMINY USTANOWIENIA ZABEZPIECZEŃ. DODATKOWE ZOBOWIĄZANIA I OŚWIADCZENIA.

11.1. Na dzień wydania Obligacji (zapisanie Obligacji w Ewidencji) Obligacje nie są zabezpieczone. Zabezpieczenia Obligacji zostaną ustanowione w przyszłości w terminach i na warunkach niżej określonych.

11.2. Na zasadach opisanych poniżej, zabezpieczenia opisane w pkt. 11.2 (Hipoteka) będą zabezpieczały wszystkie obligacje emitowane w ramach Programu Emisji na warunkach równorzędnych do Obligacji. Celem zabezpieczenia kolejnych serii obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji na Nieruchomościach ustanowiona może zostać hipoteka lub hipoteki z pierwszeństwem równorzędnym do Hipoteki, względnie możliwe jest dokonanie zmiany treści ustanowionej Hipoteki.

11.3. Zabezpieczeniem obligacji wyemitowanych w ramach Programu Emisji, w tym Obligacji będzie hipoteka (lub hipoteki), która zostanie ustanowiona docelowo z najwyższym pierwszeństwem (na pierwszym miejscu hipotecznym) na Nieruchomościach na rzecz Administratora Hipoteki do kwoty 8.250.000 (osiem milionów dwieście pięćdziesiąt tysięcy) euro na cały Program Emisji („**Hipoteka**"), przy czym:

11.3.1. ostateczna forma i kwota Hipoteki uzależniona będzie od łącznej liczby wyemitowanych obligacji w ramach Programu Emisji, tj.:

(i) w przypadku przydziału Obligacji o łącznej wartości nominalnej do wysokości równowartości kwoty 20.000.000 (dwadzieścia milionów) PLN wyrażonej w euro wg kursu z dnia podjęcia uchwały o emisji ostatniej serii w ramach Programu Emisji, Hipoteka zostanie ustanowiona jedynie na Nieruchomości 1.

(ii) w przypadku przydziału Obligacji o łącznej wartości nominalnej powyżej równowartości kwoty 20.000.000 (dwadzieścia milionów) PLN wyrażonej w euro wg kursu z dnia podjęcia uchwały o ostatniej serii w ramach Programu Emisji, Hipoteka zostanie ustanowiona na Nieruchomościach;

(iii) w przypadku przydziału kolejnych serii obligacji w ramach Programu Emisji, które spowodują przekroczenie łącznej wartości nominalnej wszystkich wyemitowanych w ramach programu Obligacji równowartości kwoty 20.000.000 (dwadzieścia milionów) PLN wyrażonej w euro wg kursu z dnia podjęcia uchwały o emisji ostatniej serii w ramach Programu Emisji, Hipoteka zostanie ustanowiona na Nieruchomościach;

11.3.2. Oświadczenie w formie aktu notarialnego o ustanowieniu Hipoteki wraz z roszczeniem o przeniesienie Hipoteki na opróżnione pierwsze miejsca hipoteczne w księdze wieczystej

na Nieruchomościach zostanie złożone przed Dniem Emisji Obligacji i będzie obejmować zabezpieczenie obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji. Oświadczenie, o którym mowa w zdaniu poprzednim będzie zawierać wniosek o wpis w księgach wieczystych za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe, złożony zgodnie z art. 79 pkt. 8a i 92 ust. 4 ustawy prawo o notariacie (t.j.: Dz.U. z 2021 r. poz. 1799);

11.3.3. Wraz z oświadczeniami o ustanowieniu Hipoteki, dłużnicy hipoteczni złożą w formie aktu notarialnego oświadczenia o poddaniu się egzekucji z Nieruchomości, w trybie art. 777 § 1 Kodeksu Postępowania Cywilnego, do kwoty równej sumie Hipoteki, w celu zaspokojenia wierzytelności, które będą wynikać z emitowanych w ramach Programu obligacji, w tym Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od obligacji wyemitowanych w ramach Programu Emisji, w tym Obligacji i należności z tytułu ich wykupu oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez obligatariuszy obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji, w tym Obligacji w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji, w tym Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji, w tym Obligacji przez Emitenta, przy czym Administrator Hipoteki będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do 31 grudnia 2028 r. Każdorazowa zmiana dłużnika hipotecznego wymaga złożenia oświadczenia o poddaniu się rygorowi egzekucji, o którym mowa w zdaniu powyżej z nabytej przez niego Nieruchomości w terminie nie dłuższym niż 5 (pięć) Dni Roboczych od dnia w którym nastąpiło nabycie danej Nieruchomości przez nowego dłużnika hipotecznego (na zasadach analogicznych jak określone powyżej).

11.3.4. Hipoteka zabezpieczająca Obligacje zostanie wpisana do ksiąg wieczystych z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia w terminie:

(i) na Nieruchomości 1 albo Nieruchomościach w przypadku wskazanym w pkt. 11.3.1(i) i 11.3.1(ii) do dnia 31 marca 2025r.

(ii) na Nieruchomości 2 w przypadku wskazanym w pkt. 11.3.1(iii) w terminie jednego roku od dnia przydziału ostatniej serii obligacji wyemitowanej w ramach Programu Emisji.

Terminy te uznaje się za terminy ustanowienia zabezpieczenia w rozumieniu art. 6 ust. 2 pkt 5) Ustawy o obligacjach.

11.3.5. Wyceny Nieruchomości zostały sporządzone przez rzeczoznawców majątkowych, którzy zostali wybrani przez Emitenta, ponieważ posiadają wymagane doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowują bezstronność i niezależność przy ich sporządzeniu oraz spełniają wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach. Wyciąg z operatów szacunkowych stanowią **Załącznik nr 1** do Warunków Emisji. Na żądanie osoby zainteresowanej Emitent udostępni kompletne wyceny;

11.3.6. Emitentowi przysługiwać będzie prawo złożenia wniosku o wykreślenie Hipoteki z ksiąg wieczystych prowadzonych dla poszczególnych nieruchomości, pod warunkiem, że:

(i) łączna wartość nominalna obligacji, przy czym dla obligacji emitowanych w EUR będzie to równowartość tej kwoty wg. średniego kursu NBP z dnia podjęcia uchwały o emisji ostatniej serii w ramach Programu Emisji, wyemitowanych i istniejących w ramach

Programu Emisji na dzień złożenia wniosku o zwolnienie nie będzie wyższa niż suma Zdolności Zabezpieczeniowych nieruchomości mających stanowić przedmiot Hipoteki po zwolnieniu:

Oznaczenie Nieruchomości	Maksymalna wartość nominalna obligacji wyemitowanych i istniejących w ramach Programu Emisji jaka może zostać zabezpieczona na danej nieruchomości („Zdolność Zabezpieczeniowa")
Nieruchomość 1	20.000.000,00 PLN
Nieruchomość 2	4.000.000,00 PLN

(ii) Emitent złoży Firmie Inwestycyjnej i Administratorowi Hipoteki oświadczenie stwierdzające, iż na dzień złożenia wniosku o wykreślenie Hipoteki do Administratora Hipoteki nie wystąpiło zdarzenie stanowiące Podstawę Wcześniejszego Wykupu, a jeśli wystąpiło to wówczas gdy stan faktyczny stanowiący zaistniałą Podstawę Wcześniejszego Wykupu przestał trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostały usunięte, tak jakby Podstawa Wcześniejszego Wykupu nigdy nie zaistniała.

(iii) Firma Inwestycyjna dostarczy do Administratora Hipoteki oświadczenie potwierdzające spełnienie przesłanek, o których mowa w tiretach (i) i (ii).

11.3.7. W przypadku zachowania warunków wskazanych w pkt 11.3.6, na żądanie Emitenta lub właściciela poszczególnej Nieruchomości, Administrator Hipoteki zobowiązany będzie złożyć oświadczenie, o którym mowa w art. 31 ust. 6 pkt 2 Ustawy o Obligacjach w terminie 5 dni roboczych.

11.3.8. Wszelkie działki ewidencyjne, które zostaną obciążone Hipoteką, a które zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania terenu lub ostateczną decyzją ZRiD lub inną ostateczną decyzją wywłaszczającą na cele publiczne są lub będą przeznaczone pod drogi publiczne, drogi wewnętrzne, ciągi piesze, zieleń publiczną, place miejskie i aleje piesze („**Przesłanki Zwolnienia**"), będą podlegać zwolnieniu spod obciążenia Hipoteką (poprzez bezciężarowe wyodrębnienie w części przeznaczonej na powyższe cele do osobnych ksiąg wieczystych), przy czym łączny procent powierzchni zwalnianych działek nie może przekraczać 3 % danej Nieruchomości, na co Obligatariusze z góry wyrażają zgodę, a Administrator Hipoteki będzie zobowiązany do potwierdzenia w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy udzielenia takiej zgody stosownym dokumentem, o ile okaże się to konieczne dla celów postępowań związanych z wyodrębnieniem tych działek do oddzielnych ksiąg wieczystych, z zastrzeżeniem dokonania następujących czynności:

(i) Emitent złoży wniosek do Administratora Hipoteki oraz Firmy Inwestycyjnej, w którym wskaże nieruchomość, która ma być zwolniona spod obciążenia Hipoteką („**Nieruchomość Zwalniania**") wraz z dokumentami potwierdzającymi spełnienie którejkolwiek z opisanych wyżej Przesłanek Zwolnienia („**Wniosek o Zwolnienie**");

(ii) w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od otrzymania powyższego wniosku od Emitenta, Administrator Hipoteki – w przypadku, gdy Nieruchomość Zwalniana spełnia którąkolwiek z opisanych wyżej Przesłanek Zwolnienia – złoży Emitentowi oświadczenie, w którym

potwierdzi, iż nieruchomość objęta wnioskiem Emitenta spełnia którąkolwiek z opisanych wyżej Przesłanek Zwolnienia 1 („**Potwierdzenie od Administratora**");

(iii) Zmiana Warunków Emisji polegająca na tym, iż Nieruchomość Zwalniana przestaje stanowić przedmiot Hipoteki, będzie skuteczna z dniem, w którym Emitent, po uprzednim otrzymaniu Potwierdzenia od Administratora, opublikuje na Stronie Internetowej Emitenta:

a. Wniosek o Zwolnienie;

b. Potwierdzenie od Administratora

c. tekst jednolity Warunków Emisji uwzględniający opisaną wyżej zmianę

11.3.9. Na powyższą zmianę Warunków Emisji Emitent i wszyscy Obligatariusze odgórnie wyrażają zgodę;

11.3.10. W terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od publikacji dokumentów na Stronie Internetowej Emitenta zgodnie z pkt 11.3.8(iii) WEO, Administrator Hipoteki będzie zobowiązany przekazać Emitentowi odpowiednie pisemne oświadczenie z podpisem notarialnie poświadczonym, iż w związku z opisaną wyżej zmianą Warunków Emisji wyraża zgodę na zwolnienie spod obciążenia Hipoteką Nieruchomości Zwalnianej.

11.4. Przed rozpoczęciem emisji Obligacji została zawarta pomiędzy Emitentem i GWW umowa administrowania zabezpieczeniami, na mocy których Emitent ustanowił GWW administratorem Hipoteki, w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach oraz powierzył wykonywanie względem tej hipoteki praw i obowiązków wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy, a Administrator Zabezpieczeń wyraził zgodę na ustanowienie go administratorem hipoteki dla Hipoteki na Nieruchomości;

11.5. Kwoty otrzymane przez Administratora Zabezpieczeń w wyniku dochodzenia zaspokojenia z przedmiotu zabezpieczenia zostaną proporcjonalnie rozdzielone w przeliczeniu na łączną wartość nominalną pomiędzy obligacjami wyemitowanymi i istniejącymi w ramach Programu Emisji, przy czym dla obligacji emitowanych w EUR będzie to równowartość tej kwoty wg. średniego kursu NBP z dnia podjęcia uchwały o emisji ostatniej serii w ramach Programu Emisji.

12. ŚWIADCZENIA EMITENTA

12.1. Emitent, na warunkach szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, zobowiązuje się do spełnienia następujących świadczeń:

12.1.1. wykupu Obligacji zgodnie z pkt. 14 Warunków Emisji oraz

12.1.2. zapłaty Odsetek (Oprocentowania) zgodnie z pkt. 17 Warunków Emisji.

12.2. Emitent będzie dokonywał świadczeń, o których mowa powyżej, na rzecz każdego Obligatariusza, zgodnie z Regulacjami KDPW.

13. WYKUP OBLIGACJI

13.1. Wykup Obligacji nastąpi w dniu **15 kwietnia 2027 r. („Dzień Wykupu")**, z zastrzeżeniem pkt. 13.2 Warunków Emisji.

13.2. Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt 14 -15 Warunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu („**Dzień Wcześniejszego Wykupu**"):

13.2.1. na żądanie Obligatariusza określone w pkt 14 lub

13.2.2. na żądanie Emitenta określone w pkt 15 lub

13.2.3. w wyniku obowiązkowego wykupu określonego w pkt. 16.

13.3. Jeżeli Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, wykup Obligacji nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym następującym odpowiednio po Dniu Wykupu lub Dniu Wcześniejszego Wykupu.

13.4. Wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację Należności Głównej, powiększonej o Odsetki wyliczone zgodnie z pkt 17 Warunków Emisji.

13.5. Niezależnie od postanowień powyższych:

13.5.1. w razie likwidacji Emitenta wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji;

13.5.2. w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania,

13.5.3. Emitent nie ustanowi zabezpieczeń w terminach wynikających z Warunków Emisji Obligacje podlegają na żądanie Obligatariusza natychmiastowemu wykupowi.

13.6. Z chwilą wykupu Obligacje ulegają umorzeniu.

14. WCZEŚNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE OBLIGATARIUSZA

14.1. Każdy Obligatariusz może przed Dniem Wykupu żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji tylko w przypadkach i na zasadach określonych poniżej.

14.2. Pisemne żądanie wcześniejszego wykupu Obligacji powinno zostać doręczone przez Obligatariusza na adres Emitenta i podmiotu prowadzącego Rachunek Papierów Wartościowych Obligatariusza, na którym będą zapisane Obligacje. Żądanie wcześniejszego wykupu Obligacji powinno zawierać wskazanie przypadku (podstawy) skierowania żądania dokonania wcześniejszego wykupu Obligacji („Żądanie Wcześniejszego Wykupu").

14.3. Obligatariusz wraz z Żądaniem Wcześniejszego Wykupu winien przedstawić świadectwo depozytowe lub inny przewidziany przepisami prawa dokument potwierdzającego fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza żądającego dokonania wcześniejszego wykupu.

14.4. W przypadku, gdy:

14.4.1. Emitent będzie w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi.

14.4.2. Emitent będzie w niezawinionym przez niego opóźnieniu w wykonaniu, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, nie krótszym niż 3 dni, Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji.

14.4.3. Emitent nie ustanowi zabezpieczeń w terminach wynikających z Warunków Emisji, Obligacje podlegają na żądanie Obligatariusza natychmiastowemu wykupowi.

14.5. W przypadku, gdy wystąpi którekolwiek ze zdarzeń wskazanych poniżej (Podstawy Wcześniejszego Wykupu), każdy Obligatariusz może żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji, w terminie od dnia, w którym Emitent powinien zawiadomić o wystąpieniu takiego zdarzenia zgodnie z pkt 19.2 Warunków Emisji do upływu 30 dni od dnia, w którym Emitent zawiadomił Obligatariuszy o wystąpieniu Podstawy Wcześniejszego Wykupu. Obligacje wskazane w żądaniu danego Obligatariusza i temu

Obligatariuszowi przysługujące, Emitent zobowiązuje się wykupić w terminie 30 dni od dnia złożenia Żądania Wcześniejszego Wykupu, chyba że przed złożeniem przez Obligatariusza Żądania Wcześniejszego Wykupu lub w terminie 7 dni od otrzymania przez Emitenta Żądania Wcześniejszego Wykupu stan faktyczny stanowiący zaistniałą Podstawę Wcześniejszego Wykupu przestanie trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostaną usunięte, o czym Emitent zawiadomi obligatariuszy w sposób przewidziany w Warunkach Emisji:

14.5.1. Zmiana Podstawowej Działalności Gospodarczej

Grupa Emitenta zmieni w istotnej części rodzaj prowadzonej Podstawowej Działalności Gospodarczej.

Za zmianę rodzaju prowadzonej Podstawowej Działalności Gospodarczej w istotnej części rozumie się sytuację, w której przychody Grupy Emitenta z Podstawowej Działalności Gospodarczej, wyniosą mniej niż 50% całkowitych przychodów Grupy Emitenta, na podstawie ostatniego rocznego oraz półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Emitenta.

14.5.2. Zaprzestanie działalności

Emitent zaprzestanie lub oświadczy, że zamierza zaprzestać prowadzenia, w całości lub istotnej części Podstawowej Działalności Gospodarczej. Dla uniknięcia wątpliwości zaprzestanie prowadzenia działalności w całości lub w części będzie rozpatrywane na poziomie skonsolidowanym Grupy Emitenta, a nie na poziomie poszczególnych podmiotów wchodzących w skład Grupy Emitenta;

14.5.3. Regulowanie zobowiązań przez Emitenta oraz podmioty z Grupy Emitenta

Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta nie dokonał płatności z tytułu prawomocnych orzeczeń lub ostatecznych decyzji administracyjnych nakazujących zapłatę w łącznej kwocie przekraczającej 3% Skonsolidowanych Aktywów Grupy lub

Emitent ogłosił, że stał się niezdolny do spłaty swoich długów w terminach ich wymagalności.

Prawomocność orzeczeń oraz ostateczność decyzji przyjmuje się za zaistniałą w rozumieniu obowiązujących przepisów prawa polskiego, w szczególności Kodeksu postępowania cywilnego. W celu uniknięcia wątpliwości przyjmuje się, że dane orzeczenie jest prawomocne a decyzja ostateczna w przypadku, gdy podlega wykonaniu w drodze egzekucji w stosunku do aktywów Grupy.

14.5.4. Zadłużenie Finansowe

Pomimo wezwania i upływu terminu w nim przewidzianego Zadłużenie Finansowe Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta w łącznej kwocie przekraczającej równowartość 3% Skonsolidowanych Aktywów Grupy, w związku z niespłaceniem w terminie, lub Zadłużenie Finansowe Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta w powyżej wskazanej wartości w sposób prawnie skuteczny zostało postawione w stan wymagalności przed ustalonym terminem wymagalności takiego Zadłużenia Finansowego z powodu zażądania wcześniejszej spłaty takiego Zadłużenia Finansowego w wyniku wystąpienia przypadku naruszenia (dowolnie opisanego w dokumentach stanowiących podstawę takiego zobowiązania) i stan wymagalności nie został usunięty w okresie, przewidzianym w umowach / dokumentach związanych z ustanowieniem tego zadłużenia, do usunięcia takiego naruszenia (w tym spłaty)

a w przypadku braku takiego okresu w okresie 14 (czternastu) dni od dnia postawienia w stan wymagalności i jednocześnie Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta nie dokonał zapłaty takich należności postawionych w powyżej sposób w stan wymagalności w terminie;

14.5.5. Zysk. Wypłata dywidendy.

a) Z zastrzeżeniem pkt. b) oraz c) mające miejsce w danym roku obrotowym przed dniem spełnienia wszystkich świadczeń z Obligacji:

(i) wypłacenie przez Emitenta dywidendy lub zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy, lub

(ii) skup lub umorzenie akcji własnych Emitenta za wynagrodzeniem, lub

(iii) jakiekolwiek inne przekazanie środków pieniężnych akcjonariuszom Emitenta w sposób o zbliżonym skutku ekonomicznym do zdarzeń opisanych w pkt. (i) – (ii).

b) Emitent jest uprawiony do wypłaty w danym roku obrotowym środków z tytułów, o których mowa w pkt a. powyżej, w łącznej wysokości nieprzekraczającej 30% skonsolidowanego zysku netto za poprzedni rok obrotowy.

c) Emitent oraz podmioty z Grupy Kapitałowej Emitenta są uprawnieni do obsługi pożyczek i innego zadłużenia otrzymanego od akcjonariuszy, Dominika Leszczyńskiego (PESEL 83062020591) lub podmioty kontrolowane przez Dominika Leszczyńskiego.

14.5.6. Wskaźnik Zadłużenia Netto

Wskaźnik Zadłużenia Netto będzie w Dniu Badania wyższy niż 0,65.

14.5.7. Saldo Pożyczek otrzymanych i udzielonych

Na Dzień Badania łączne Saldo Pożyczek Otrzymanych pomniejszone o Saldo Kapitału Pożyczek Udzielonych będzie ujemne.

14.5.8. Obciążenie majątku

Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta bez uprzedniej pisemnej zgody Obligatariuszy ustanowi jakiekolwiek zabezpieczenie o skumulowanej wartości przekraczającej 10% Skonsolidowanych Kapitałów Własnych Grupy Emitenta na swoim majątku na Zabezpieczenie zobowiązań podmiotu trzeciego, tj. spoza Grupy Emitenta.

14.5.9. Transakcja rażąco niekorzystna

Podmiot z Grupy Emitenta dokona transakcji lub serii transakcji na rzecz innego podmiotu (nie należącego do Grupy Emitenta), której/których przedmiotem będą aktywa o wartości rynkowej jednostkowo lub łącznie przekraczającej 1% Skonsolidowanych Aktywów Grupy, na warunkach rażąco odbiegających, na niekorzyść podmiotu z Grupy Emitenta, od powszechnie obowiązujących w obrocie gospodarczym (tj. za rażąco niekorzystne uważane będzie rozporządzenie po wartości o 30% niższej od wartości rynkowej), i w przypadku zbycia, zbywane aktywo (zbywane aktywa) według swojej wartości rynkowej nie zostanie (zostaną) zastąpione innym aktywem (innymi aktywami) o takiej samej lub zbliżonej wartości rynkowej, z wyłączeniem rozporządzeń lub transakcji polegających na ustanowieniu zabezpieczeń w związku z pozyskaniem finansowania dla działalności Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta. W przypadku, gdy Obligatariusz złoży Żądanie Wcześniejszego Wykupu wskazując przedmiotowe naruszenie jako podstawę skierowania żądania dokonania wcześniejszego wykupu Obligacji, Emitent ma prawo przedstawić Obligatariuszowi w terminie 30 dni od dnia

złożenia Żądania Wcześniejszego Wykupu wycenę sporządzoną przez podmiot wskazany na liście Audytorów. Jeżeli sporządzona wycena wykaże, iż transakcja lub seria transakcji były przeprowadzane na zasadach rynkowych zgodnie z powyższym, to Żądanie Wcześniejszego Wykupu uważa się za niebyłe. W przypadku negatywnej wyceny, Emitent zobowiązany jest dokonać przedterminowego wykupu w terminie 12 Dni Roboczych.

14.5.10. Niewypłacalność Emitenta

(i) Emitent stanie się niewypłacalny lub jest zagrożony niewypłacalnością w rozumieniu przepisów Prawa upadłościowego lub Prawa restrukturyzacyjnego;

(ii) Emitent uzna na piśmie swoją niewypłacalność lub z powodu niemożności terminowego wykonania swoich zobowiązań będzie prowadził negocjacje z częścią lub ogółem swoich wierzycieli.

(iii) z powodu zagrożenia niewypłacalnością w rozumieniu przepisów Prawa restrukturyzacyjnego rozpocznie negocjacje z ogółem swoich wierzycieli lub pewną kategorią swoich wierzycieli z zamiarem zmiany zasad spłaty swojego zadłużenia; lub

(iv) zawrze z nadzorcą układu umowę o sprawowanie nadzoru nad przebiegiem postępowania o zatwierdzenie układu; lub

(v) rozpocznie samodzielne zbieranie głosów dotyczące propozycji układowej, np. dostarczy któremukolwiek ze swoich wierzycieli kartę do głosowania;

14.5.11. Postępowanie upadłościowe lub restrukturyzacyjne

(i) Zostanie zwołane posiedzenie jakiegokolwiek organu Emitenta w celu podjęcia uchwały:

(a) w przedmiocie złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta; lub

(b) w przedmiocie złożenia wniosku o wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego Emitenta w rozumieniu art. 2 Prawa Restrukturyzacyjnego; lub

(c) w przedmiocie podjęcia jakichkolwiek czynności mających na celu inicjację postępowania o zatwierdzenie układu w rozumieniu art. 2 pkt 1 Prawa Restrukturyzacyjnego w stosunku do Emitenta, w szczególności w przedmiocie przygotowania propozycji układowych, zawarcia umowy z nadzorcą układu, o której mowa w art. 210 Prawa Restrukturyzacyjnego lub w przedmiocie ustalenia dnia układowego w rozumieniu art. 211 Prawa Restrukturyzacyjnego; lub

(d) odbędzie się bez zwołania posiedzenie jakiegokolwiek organu Emitenta obejmujące swym porządkiem lub przebiegiem podjęcie uchwały w ww. sprawach.

(ii) Zostanie podjęta przez organ Emitenta jakakolwiek z uchwał, o których mowa powyżej;

(iii) Emitent podejmie czynności mające na celu wszczęcie postępowania o zatwierdzenie układu w rozumieniu art. 2 pkt 1 Prawa Restrukturyzacyjnego (za wyjątkiem złożenia wniosku o zatwierdzenie układu), w szczególności zawrze umowę z nadzorcą układu, o której mowa w art. 210 Prawa Restrukturyzacyjnego lub ustali dzień układowy w rozumieniu art. 211 Prawa Restrukturyzacyjnego lub przedłoży wierzycielom propozycje układowe, w tym przedłoży wierzycielom karty do głosowania o których mowa w art. 212 i 213 Prawa Restrukturyzacyjnego; lub

(iv) Z inicjatywny wierzyciela Emitenta zostało prawomocnie wszczęte w stosunku do Emitenta postępowanie restrukturyzacyjne w rozumieniu Prawa restrukturyzacyjnego

(v) Zostanie wyznaczony tymczasowy nadzorca sądowy lub zarządca przymusowy przedsiębiorstwa Emitenta.

14.5.12. Zajęcie komornicze

Na podstawie prawomocnego tytułu wykonawczego (z wyłączeniem postępowania zabezpieczającego) umożliwiającego egzekwowanie od Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta świadczenia o wartości nominalnej (bez odsetek i zasądzonych kosztów) stanowiącej co najmniej 1% Skonsolidowanych Aktywów Grupy, nastąpiło prawomocne zajęcie komornicze lub została skierowana egzekucja, która nie została umorzona lub uchylona lub w jakikolwiek inny sposób wstrzymana w ciągu 120 (stu dwudziestu) dni od dnia uzyskania przez Emitenta lub przez podmiot z Grupy Emitenta informacji o jej rozpoczęciu, i w razie wniesienia środka zaskarżenia nie została we wskazanym powyżej terminie wstrzymana do czasu rozpatrzenia środka zaskarżenia.

14.5.13. Rozwiązanie Emitenta

Wydane zostanie przez sąd postanowienie o rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie uchwała Zgromadzenia Wspólników o rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie uchwała o przeniesieniu siedziby Emitenta poza terytorium kraju, w którym Emitent ma siedzibę w Dniu Emisji lub wystąpi jedna z przyczyn dotyczących rozwiązania Emitenta wskazana w Kodeksie Spółek Handlowych.

14.5.14. Brak zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy

Emitent:

(i) w terminie 14 (czternastu) dni od dnia złożenia uprawnionego żądania nie zwołał Zgromadzenia Obligatariuszy z terminem odbycia Zgromadzenia Obligatariuszy przypadającym nie później niż 28 (dwadzieścia osiem) dni po dniu zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy pomimo prawidłowo złożonego żądania lub uniemożliwił w inny sposób zwołanie lub odbycie Zgromadzenia Obligatariuszy z zachowaniem powyższych terminów; lub

(ii) w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy nie opublikował na Stronie Internetowej protokołu z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.

14.5.15. Hipoteka; wygaśnięcie umowy z Administratorem Hipoteki

(i) Hipoteka zostanie wykreślona z którejkolwiek księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości, co spowoduje brak zabezpieczenia na poziomie wymaganym Warunkami Emisji.

(ii) Oświadczenia, o których mowa w pkt. 11.3.3 nie zostaną złożone w terminach wskazanych w niniejszych warunkach emisji Obligacji;

(iii) w terminie 30 dni od dnia, w którym umowa z Administratorem Hipoteki z jakichkolwiek przyczyn przestanie obowiązywać i nie zostanie ustanowiony nowy administrator zabezpieczeń przewidzianych w Warunkach Emisji.

14.5.16. Obowiązki informacyjne

Emitent nie wykona lub nienależycie wykona swoje zobowiązanie do przekazania informacji zgodnie z pkt 19 Warunków Emisji i takie naruszenie nie zostało usunięte w ciągu 10 Dni Roboczych od dnia wystąpienia danego zdarzenia.

14.5.17. Udzielenie pożyczek na rzecz podmiotów nienależących do Grupy

Z wyłączeniem pożyczek, o których mowa w pkt. 14.5.7 Emitent lub podmiot wchodzący w skład Grupy Emitenta udzieli lub zobowiąże się do udzielenia pożyczek podmiotom nienależącym do Grupy w łącznej wartości przekraczającej 10 000 000,00 (słownie: dziesięć milionów) złotych, lub nabędzie obligacje lub inne dłużne papiery wartościowe emitowane przez podmioty nienależące do Grupy Emitenta w łącznej wartości przekraczającej 10 000 000,00 (słownie: dziesięć milionów) złotych.

14.5.18. Udzielenie poręczeń

Emitent lub podmiot wchodzący w skład Grupy Emitenta udzieli lub zobowiąże się do udzielenia poręczeń zabezpieczających zobowiązania podmiotów nienależących do Grupy.

14.5.19. Pozostałe zabezpieczenia

Emitent udzieli zabezpieczenia lub zobowiąże się do zabezpieczenia wykonania zobowiązania w inny sposób niż poprzez udzielenie poręczenia, ustanowienie hipoteki na jakiejkolwiek nieruchomości będącej jego własnością lub na przysługującym mu prawie użytkowania wieczystego, dla jakiegokolwiek podmiotu innego niż podmiot należący do Grupy, chyba, że zabezpieczenie związane będzie z działalnością deweloperską, akwizycyjną i holdingową Emitenta.

14.5.20. Orzeczenia sądowe i decyzje administracyjne

Zostanie wydane jedno lub wiele prawomocnych orzeczeń sądu (z wyłączeniem wydanych w ramach postępowania zabezpieczającego) lub decyzji administracyjnych skutkujących jednorazowo lub łącznie obowiązkiem zapłaty przez Emitenta lub podmiot wchodzący w skład Grupy Emitenta świadczenia w kwocie przewyższającej 5% (pięć procent) Skonsolidowanych Kapitałów Własnych Grupy i nie zostanie ono uregulowane w ciągu 7 dni po upływie terminu wymagalności .

14.5.21. Zmiana kontroli. Zmiany właścicielskie

Nastąpi jakakolwiek zmiana właścicielska wobec Emitenta według stanu na dzień podpisania Memorandum Informacyjnego, chyba że w wyniku takiej zmiany udział Pana Dominika Leszczyńskiego w kapitale zakładowym Emitenta pośrednio lub bezpośrednio będzie nie niższy niż 51% (pięćdziesiąt jeden procent) i Pan Dominik Leszczyński zachowa kontrolę nad Emitentem w rozumieniu MSSF 10.

14.5.22. Złożenie wniosku o wprowadzenie Obligacji do obrotu w ASO Catalyst

Do dnia 31 grudnia 2024 r. Emitent nie wystąpi z wnioskiem do GPW o wprowadzenie Obligacji do obrotu w ASO Catalyst.

14.5.23. Wycofanie Obligacji z obrotu w ASO Catalyst

Po wprowadzeniu do obrotu w ASO Catalyst, Obligacje zostaną wycofane z obrotu na żądanie Emitenta bądź na podstawie decyzji GPW.

14.6. Za przypadek naruszenia nie będzie uważane wystąpienie takiego zdarzenia, które spełnia chociażby jeden z następujących warunków (i) na wystąpienie takiego zdarzenia wyraziło zgodę Zgromadzenie

Obligatariuszy w formie uchwały, (ii) pomimo wystąpienia takiego zdarzenia, Zgromadzenie Obligatariuszy podjęło uchwałę o braku zgody na składanie przez Obligatariuszy Żądania Wcześniejszego Wykupu.

15. WCZEŚNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE EMITENTA

15.1. Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji, z zastrzeżeniem pkt. 15.1.5., w każdym Dniu Roboczym, począwszy od Dnia Emisji na następujących zasadach:

15.1.1. Emitent zawiadamia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu, wskazując w takim zawiadomieniu Dzień Roboczy, w którym Emitent dokona wcześniejszego wykupu Obligacji, tj. Dzień Wcześniejszego Wykupu;

15.1.2. Dzień Wcześniejszego Wykupu może być wyznaczony na dzień, który przypada nie wcześniej niż po upływie 12 (dwunastu) Dni Roboczych od dnia zawiadomienia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu;

15.1.3. Wcześniejszy Wykup zostanie przeprowadzony zgodnie z Regulacjami KDPW.

15.1.4. Z tytułu wykonania Wcześniejszego Wykupu nie przysługuje premia.

15.1.5. Wcześniejszy wykup może również zostać zrealizowany poprzez obniżenie wartości nominalnej Obligacji.

16. OBOWIĄZKOWY WYKUP

16.1. Emitent zobowiązany jest do przedterminowego częściowego lub całościowego wykupu Obligacji („Obowiązkowy Wykup"), zgodnie z poniższym:

16.1.1. W przypadku, gdy do dnia 31 maja 2024 r. nie uzyska bezwarunkowej zgody MFTRUST sp. z o.o. na zwolnienie Nieruchomości 1 spod zabezpieczenia hipotecznego i nie złoży wniosku o wykreślenie tej hipoteki, Emitent zobowiązany jest:

(i) wykupić Obligacje o takiej wartości nominalnej, aby po Obowiązkowym Wykupie łączna wartość nominalna obligacji wyemitowanych i niewykupionych w ramach Programu Emisji nie była wyższa niż równowartość 4.000.000 (cztery miony złotych) PLN wyrażonej w euro wg kursu z dnia podjęcia uchwały o emisji ostatniej serii w ramach Programu Emisji , w przypadku wskazanym w pkt 11.3.1(ii) i 11.3.1(iii);

(ii) wykupić wszystkie Obligacje, w przypadku wskazanym w pkt.11.3.1(i) ;

16.1.2. w przypadku, gdy do dnia 31 maja 2024 r. nie uzyska bezwarunkowej zgody Śląskiego Banku Spółdzielczego "SILESIA" na wykreślenie hipoteki umownej łącznej z Nieruchomości 2 i nie złoży wniosku o wykreślenie tej hipoteki, Emitent zobowiązany jest wykupić Obligacje o takiej wartości nominalnej, aby po Obowiązkowym Wykupie łączna wartość nominalna obligacji wyemitowanych i niewykupionych w ramach Programu Emisji nie była wyższa niż równowartość kwoty 20.000.000 (dwadzieścia milionów złotych) PLN wyrażonej w euro wg kursu z dnia podjęcia uchwały o emisji ostatniej serii w ramach Programu Emisji;

16.2. Emitent zobowiązany jest przeprowadzić Obowiązkowy Wykup, pod warunkiem wystąpienia zdarzeń opisanych w pkt. 16.1, w pierwszym Dniu Płatności Odsetek. W tym celu zobowiązany jest wpłacić na rachunek bankowy KDPW:

16.2.1. kwotę należnych Obligatariuszom Odsetek wyliczonych zgodnie z pkt 17 na dzień Obowiązkowego Wykupu, oraz

16.2.2. kwotę stanowiącą różnicę pomiędzy wartością nominalną Obligacji podlegających wykupowi a saldem pozostałych środków (niewypłaconych Emitentowi) na rachunku Firmy Inwestycyjnej zgodnie w pkt. 5.2

16.3. Wykup nastąpi poprzez zapłatę Należności Głównej powiększoną o Odsetki zgodnie z pkt. 17. Wykup w ramach Obowiązkowego Wykupu nastąpi zgodnie z Regulacjami KDPW.

16.4. Premia nie przysługuje z tytułu Obowiązkowego Wykupu.

17. ODSETKI OD OBLIGACJI (OPROCENTOWANIE)

17.1. Płatność Odsetek

17.1.1. Obligacje są oprocentowane począwszy od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia).

17.1.2. Odsetki będą płatne z dołu, w Dniu Płatności Odsetek.

17.1.3. Jeżeli Dzień Płatności Odsetek nie będzie przypadał w Dniu Roboczym, Emitent zobowiązuje się do zapłaty Odsetek w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po tym Dniu Płatności Odsetek.

17.2. Naliczanie odsetek

17.2.1. Odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy (zdefiniowany poniżej).

17.2.2. Odsetki od Obligacji naliczane będą w okresie od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do:

(i) Dnia Wykupu (łącznie z tym dniem), albo

(ii) Dnia Wcześniejszego Wykupu (łącznie z tym dniem).

17.2.3. Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia) i kończy się w ostatnim dniu danego Okresu odsetkowego (łącznie z tym dniem). Każdy kolejny Okres Odsetkowy rozpoczyna się w dacie ostatniego dnia poprzedniego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu danego Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem).

17.2.4. Ustala się następujące okresy odsetkowe („Okresy Odsetkowe"), które rozpoczynają się i kończą się w następujących terminach wskazanych w poniższej tabeli:

Numer Okresu Odsetkowego	Pierwszy dzień danego Okresu Odsetkowego	Ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego
1)	Dzień Emisji	15 lipca 2024
2)	15 lipca 2024	15 października 2024
3)	15 października 2024	15 stycznia 2025
4)	15 stycznia 2025	15 kwietnia 2025
5)	15 kwietnia 2025	15 lipca 2025
6)	15 lipca 2025	15 października 2025
7)	15 października 2025	15 stycznia 2026
8)	15 stycznia 2026	15 kwietnia 2026
9)	15 kwietnia 2026	15 lipca 2026

10)	15 lipca 2026	15 października 2026
11)	15 października 2026	15 stycznia 2027
12)	15 stycznia 2027	15 kwietnia 2027

17.2.5. Po Dniu Wykupu Obligacje nie są oprocentowane, chyba, że Emitent opóźnia się ze spełnieniem świadczeń z Obligacji. W tym ostatnim przypadku, Obligacje będą oprocentowane wg stopy odsetek ustawowych liczonych za okres od Dnia Wykupu do dnia poprzedzającego dzień wykonania płatności świadczeń pieniężnych z Obligacji włącznie.

17.3. Wysokość Odsetek

Odsetki od Obligacji będzie się obliczać według następującego wzoru:

O = N x Opr x (LD/365)

gdzie:

O - oznacza wysokość Odsetek z jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy,

Opr - oznacza Stopę Procentową,

N - oznacza wartość nominalną jednej Obligacji,

LD - oznacza rzeczywistą liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym (przy czym w przypadku wcześniejszego wykupu Okres Odsetkowy kończy się z Dniem Wcześniejszego Wykupu),

po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia do jednego centa (przy czym 5/10 i większe części centa będą zaokrąglone w górę).

17.4. Ustalanie Stopy Procentowej

17.4.1. Stopę Bazową stanowi stawka EURIBOR 3M, tj. ustalona z dokładnością do 0,001 punktu procentowego wysokość oprocentowania pożyczek na rynku międzybankowym w strefie euro dla okresu 3-miesięcznego (Euro Interbank Offered Rate), z zastrzeżeniem że w przypadku gdy osiągnie ona wartość ujemną na potrzeby obliczania Stopy Procentowej przyjmowana będzie wartość „0%".

17.4.2. Stopę Bazową ustala się na pięć Dni Roboczych przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana stopa bazowa („Dzień Ustalenia Stopy Bazowej"). W przypadku, gdy nie może być ustalona zgodnie z powyższym, Stopa Bazowa zostanie ustalona na podstawie ostatniej dostępnej Stopy Bazowej równej stawce EURIBOR (Euro Interbank Offered Rate) podanej przed Datą Ustalenia Stopy Bazowej w EUR.

17.5. **Podwyższenie Marży**

17.5.1. Jeżeli Wskaźnik Zadłużenia Netto będzie:

(i) wyższy niż 0,60 lecz nie wyższy niż 0,65, to Marża ulegnie zwiększeniu o 0,70 punktu procentowego (w skali roku);

(ii) wyższy niż 0,65, to Marża ulegnie zwiększeniu o 1,50 punktu procentowego (w skali roku).

17.5.2. Podwyższona Marża będzie obowiązywać począwszy od kolejnego Okresu Odsetkowego po Okresie Odsetkowym, w którym zostały udostępnione informacje o wysokości Wskaźnika Zadłużenia Netto i informacje niezbędne do jego obliczenia, na podstawie którego została zweryfikowana wartość Wskaźnika Zadłużenia Netto na poziomie odpowiednio: (i) powyżej 0,60 lecz nie więcej niż 0,65 albo (ii) powyżej 0,65. Obniżenie Marży do poziomu sprzed podwyższenia nastąpi w przypadku, gdy Wskaźnik Zadłużenia Netto będzie odpowiednio: (i) równy lub niższy niż

0,60 lub (ii) równy lub niższy niż 0,65. Obniżona Marża, właściwa wg poziomów określonych w pkt. 17.5.1 będzie obowiązywała począwszy od kolejnego Okresu Odsetkowego po Okresie Odsetkowym, w którym zostały udostępnione informacje o wysokości Wskaźnika Zadłużenia Netto i informacje niezbędne do jego obliczenia, na podstawie którego została zweryfikowana wartość Wskaźnika Zadłużenia Netto na poziomie (i) równym lub niższym niż 0,60 lub (ii) równym lub niższym niż 0,65.

18. SPOSÓB WYPŁATY ŚWIADCZEŃ Z OBLIGACJI

18.1. Świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w euro.

18.2. Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych (chyba że takie potrącenia były wymagane zgodnie z prawem) oraz będą dokonywane z uwzględnieniem przepisów prawa obowiązującego w dniu dokonania płatności.

18.3. Płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek zgodnie z Regulacjami KDPW i regulacjami danego Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na rzecz osób będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw poprzedzającym dany Dzień Płatności.

18.4. W przypadkach niezależnych od Emitenta, które uniemożliwią spełnienie świadczeń pieniężnych z Obligacji zgodnie z zasadami lub w terminach wynikających z Warunków Emisji (w szczególności w przypadku zmian Regulacji KDPW lub w przypadku, w którym ustanowione zostaną dodatkowe dni wolne od pracy, wpływające na działalność KDPW), Emitent ustali inne Dni Ustalenia Praw, o którym poinformuje na Stronie Internetowej Emitenta, w taki sposób, aby nowe terminy były w jak największym stopniu zbliżone do terminów, które ulegną zmianie.

18.5. Świadczenia z Obligacji nie będą wypłacane Obligatariuszowi w gotówce. Płatności będą uważane za należycie dokonane z chwilą dokonania przeniesienia środków pieniężnych na rachunek Obligatariusza.

19. DODATKOWE OBOWIĄZKI EMITENTA

19.1. Stosownie do zapisów art. 37 Ustawy o Obligacjach, Emitent udostępni Obligatariuszom na Stronie Internetowej, a po wprowadzeniu do obrotu na Rynku ASO, również zgodnie z regulaminem Rynku ASO Catalyst:

19.1.1. roczne Sprawozdania Finansowe w terminie 5 miesięcy od zakończenia roku obrotowego,

19.1.2. półroczne Sprawozdania Finansowe w terminie 3 miesięcy od zakończenia I półrocza roku obrotowego,

w tym zawartą w Sprawozdaniach Finansowych Emitenta informację o wysokości Wskaźnika Zadłużenia Netto oraz Salda Pożyczek otrzymanych i udzielonych obliczanych w Dniu Badania oraz informacje niezbędne do ich obliczenia wraz z informacją o wystąpieniu lub o braku wystąpienia, któregokolwiek ze zdarzeń opisanych w pkt. 14.5 Warunków Emisji **(„Oświadczenie")**, z zastrzeżeniem, że gdy analogiczne Oświadczenie będzie publikowane wcześniej na podstawie warunków emisji obligacji serii K, L i M, Emitent zobowiązany jest opublikować dla Obligatariuszy Oświadczenie w analogicznym wcześniejszym terminie i w analogicznym zakresie.

19.2. Emitent zobowiązuje się powiadomić Obligatariuszy o wystąpieniu każdego ze zdarzeń opisanych w pkt. 13.5, 14.4 lub 14.5 Warunków Emisji od powzięcia informacji niezwłocznie niepóźnej jednak niż w terminie 3 Dni Roboczych, w trybie przewidzianym w pkt. 22 Warunków Emisji.

20. PRZEDAWNIENIE

1.3. Roszczenia wynikające z Obligacji, w tym roszczenia o świadczenia okresowe, przedawniają się z upływem 10 lat.

21. PRAWO WŁAŚCIWE. JURYSDYKCJA

21.1. Obligacje są wyemitowane zgodnie z prawem polskim i temu prawu podlegają. Wszelkie związane z Obligacjami spory poddane będą rozstrzygnięciu sądu powszechnego właściwego miejscowo dla siedziby Emitenta.

22. ZAWIADOMIENIA

22.1. Sprawozdania Finansowe oraz wszelkie zawiadomienia Emitenta kierowane do Obligatariuszy, będą składane Obligatariuszom poprzez publikację na Stronie Internetowej Emitenta lub innej, która ją zastąpi, a po wprowadzeniu zgodnie z obowiązującymi Emitenta przepisami dotyczącymi przekazywania raportów bieżących i okresowych przez spółki, których Obligacje notowane są na Rynku ASO Catalyst.

22.2. Wszelkie zawiadomienia kierowane przez Obligatariuszy do Emitenta będą ważne o ile zostaną podpisane w imieniu Obligatariusza oraz przekazane listem poleconym lub kurierem za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru na adres siedziby Emitenta ujawniony w Krajowym Rejestrze Sądowym.

23. ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY

23.1. Obligatariusze mogą podejmować decyzje w ramach Zgromadzenia Obligatariuszy.

23.2. W wyniku uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy dopuszczalna jest zmiana wszystkich postanowień Warunków Emisji. Zmiana Warunków Emisji Obligacji w sposób określony w uchwale Zgromadzenia Obligatariuszy dochodzi do skutku, jeżeli zgodę na zmianę wyrazi Emitent.

23.3. Zasady zwoływania i odbywania Zgromadzenia Obligatariuszy określa Ustawa o Obligacjach. Zgromadzenie Obligatariuszy może odbywać się w miejscowości siedziby Emitenta lub w Warszawie.

24. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

24.1. W sprawach związanych z Obligacjami, Firma Inwestycyjna działa wyłącznie jako pełnomocnik Emitenta i nie ponosi żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy w zakresie płatności przez Emitenta Odsetek oraz wykupu Obligacji, ani za żadne inne obowiązki Emitenta wynikające z Obligacji.

24.2. W przypadku gdy jakiekolwiek postanowienia Warunków Emisji dotyczące wypłaty świadczeń pieniężnych okażą się być sprzeczne z Regulacjami KDPW, pierwszeństwo przed stosowaniem postanowień Warunków Emisji w tym zakresie mają odpowiednie Regulacje KDPW.

24.3. Emitent może dokonać zmiany niniejszych Warunków Emisji Obligacji, które stanowią zmiany natury formalnej lub technicznej, lub dokonywane są w celu korekty oczywistego błędu.

24.4. Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane przez Emitenta na Stronie Internetowej (lub innej, która ją zastąpi) w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach i postanowień Warunków Emisji, Emitent jest zobowiązany przekazywać w postaci drukowanej do Firmy Inwestycyjnej – w terminie 5 Dni Roboczych od dnia opublikowania.

Katowice, dnia 2 kwietnia 2024

W imieniu Emitenta:

Imię i nazwisko	Wirginia Leszczyńska	Tomasz Brodzki
stanowisko	Prezes Zarządu	Wiceprezes Zarządu ds. Realizacji Inwestycji
podpis	ENIGMA	Podpisany elektronicznie przez Tomasz Brodzki 02.04.2024 15:37:53 +02'00'

Załączniki:

1) Skrót wyceny Nieruchomości

DL INVEST GROUP

MICHAEL/STRÖM
DOM MAKLERSKI

AVISON YOUNG

Operat szacunkowy

Wyciąg z operatu szacunkowego

Klient	Psary-Invest IV Sp. z o.o.
Przedmiot wyceny	Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana, zlokalizowana w Psarach w rejonie ul. Akacjowej. Przedmiotową Nieruchomość stanowią dwie działki o numerach ewidencyjnych 2556/2 oraz 2556/3, z obrębu 0008 Psary. Łączna powierzchnia działek wynosi 116,775 mkw. Przedmiotowa Nieruchomość opisana jest księdze wieczystej nr KA1B/00046693/1.
Zakres wyceny	Zakres wyceny obejmuje oszacowanie wartości godziwej prawa własności gruntu.
Cel wyceny	Sprawozdawczość finansowa.
Przeznaczenie nieruchomości	Przedmiotowa nieruchomość leży na terenie objętym zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, oznaczonego symbolem US – tereny usług sportu i rekreacji oraz ZDL – tereny rolnicze do zalesienia
Zgodność z przepisami prawa	Operat szacunkowy przygotowano zgodnie z polskimi przepisami prawa, w szczególności z ustawą o gospodarce nieruchomościami z dnia 21.08.1997. Posiłkowano się krajowymi standardami wyceny oraz międzynarodowymi standardami wyceny RICS oraz standardami IVSC.
Podejście do wyceny	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami – oszacowanie wartości godziwej.
Status rzeczoznawcy	Zewnętrzny, niezależny
Konflikt interesów	Na datę wyceny nie istnieje konflikt interesu pomiędzy Klientem a Avison Young.
Udostępnianie i publikacja	Operat szacunkowy jest dokumentem poufnym, sporządzonym dla Klienta i może być wykorzystywany wyłącznie do celu dla jakiego został przygotowany. Operat nie może być publikowany i udostępniany bez wcześniejszej pisemnej zgody Avison Young.
Waluta wyceny	• PLN oraz przeliczenie wartości na EUR, według średniorocznego kursu wymiany walut NBP – 4,5515 EUR/PLN
Data wyceny	31.12.2023
Data sporządzenia operatu szacunkowego	31.12.2023
Inspekcja nieruchomości	Inspekcja nieruchomości została przeprowadzona przez rzeczoznawcę majątkowego Martę Marat, numer uprawnień 7428, w dniu 10.10.2023. Klient potwierdza stan techniczny, funkcjonalny i prawny nieruchomości na datę 31.12.2023.
Źródła informacji i założenia	Dla celu przedmiotowej wyceny opierano się na dokumentach udostępnionych przez Klienta i opracowaniach własnych rzeczoznawców, dostępnych danych rynkowych i wewnętrznych bazach danych Avison Young. Przyjęto następujące założenia: • aktualne założenia rynkowe; • powierzchnie najmu wskazane przez Klienta/zweryfikowane przez rzeczoznawców; • przeznaczenie nieruchomości; • powierzchnię gruntu; • stan prawny, funkcjonalny i techniczny nieruchomości; • informację odnośnie zanieczyszczeń gleby.

Założenia specjalne	Nie przyjęto
Odstępstwo od standardów	Nie zastosowano
Niepewność wyceny	W związku sytuacją geopolityczną w Europie – atakiem Federacji Rosyjskiej na Ukrainę i tocząca się wojną Rosja-Ukraina, a także sytuację gospodarczą panującą w Polsce (wysoki poziom inflacji, wysokie stopy procentowe i wzrost kosztów energii elektrycznej), istnieje ryzyko wzrostu niepewności wśród inwestorów działających na europejskich rynkach nieruchomości komercyjnych. Na rynku nieruchomości może zostać zaobserwowana niższa płynność. Wartość nieruchomości może ulec zmianie w miarę rozwoju sytuacji i eskalacji konfliktu. W zaistniałej sytuacji wzrastającej niepewności zalecamy częstszą kontrolę wyceny.
Wartość godziwa nieruchomości	23 606 000 PLN Słownie: dwadzieścia trzy miliony sześćset sześć tysięcy złotych 202 PLN/mkw. gruntu
w przeliczeniu wg średniorocznego kursu wymiany walut 4,5515 EUR/PLN	**5 186 000 EUR** **Słownie: pięć milionów sto osiemdziesiąt sześć tysięcy euro** 44 EUR/mkw. gruntu
Autorzy opracowania	W imieniu i na rzecz Avison Young przygotowane przez: Monika Bronicka MRICS | HypZert MLV Rzeczoznawca majątkowy, nr uprawnień 4454 Marta Marat Rzeczoznawca majątkowy, nr uprawnień 7428

Niniejszy wyciąg stanowi integralną część z operatem szacunkowym sporządzonym w dniu 31.12.2023 i powinien być czytany łącznie z nim.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Przedmiot i zakres wyceny	Przedmiot wyceny stanowią: 1. nieruchomość gruntowa oznaczona jako działka nr 7782/5 o pow. 1,6518 ha, objęta księgą wieczystą nr CZ1Z/00048233/2, położona w Siewierzu, w rejonie ulicy Szerokiej, Gmina Siewierz, powiat będziński. 2. nieruchomość gruntowa oznaczona jako działka nr 7782/4 o pow. 1,2052 ha, objęta księgą wieczystą nr CZ1Z/00050157/2, położona w Siewierzu, w rejonie ulicy Szerokiej, Gmina Siewierz, powiat będziński. Planuje się zabudowanie nieruchomości budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi – Osiedle DL Residence - Zielony Siewierz. Zakres wyceny obejmuje prawo własności.
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej aktualnej i przyszłej nieruchomości na potrzeby zabepieczenia wierzytelności.
Uwarunkowania planistyczne	Przeznaczenie terenu ustalono na podstawie uchwały nr X/64/07 Rady Miejskiej w Siewierzu z dnia 23 sierpnia 2007 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w Tuliszowie KM-1,KM-2 oraz dla części terenów położonych w siewierzu KM-41. Symbol mpzp MN i ZL.

Wartość aktualna nieruchomości	10 200 000 zł
Wartość przyszła nieruchomości	41 670 000 zł

Rodzaj wartości	Wartość rynkowa

Data określenia wartości nieruchomości	21.12.2023
Data sporządzenia operatu szacunkowego	21.12.2023

Podpis i pieczęć autora wyceny	mgr inż. Joanna Frąckowiak-Wołoszyn

Gliwice, grudzień 2023

8.4.3 Obligacji serii O

WARUNKI EMISJI OBLIGACJI

SERII O

EMITOWANYCH PRZEZ:

DL INVEST GROUP PM S.A.

Z SIEDZIBĄ W KATOWICACH

Niniejszy dokument (zwany dalej: **„Warunkami Emisji"**) określa prawa i obowiązki emitenta i obligatariuszy wynikające z obligacji serii O (dalej zwanych: **„Obligacjami"**), których emitentem jest spółka pod firmą:

DL Invest Group PM S.A. z siedzibą w Katowicach, adres: ul. Wrocławska 54, 40-217 Katowice, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000434440, posiadającą nr NIP 6252381542 oraz nr REGON 241020540, o kapitale zakładowym w pełni opłaconym w wysokości 100 000 000,00 PLN (dalej zwana: **„Emitentem"**).

1. DEFINICJE

1.1. **„Administrator Hipoteki"** oznacza spółkę **GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi spółka partnerska** z siedzibą w Warszawie, ul. Dobra 40 (00-344 Warszawa), wpisaną do rejestru przedsiębiorców, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000541501, posiadającą NIP 7792022623, REGON 631226810, pełniącą funkcję administratora Hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach;

1.2. **„Agent Emisji"** oznacza agenta emisji, w rozumieniu art. 7a Ustawy o obrocie, przy czym funkcja ta w odniesieniu do Obligacji została powierzona Firmie Inwestycyjnej;

1.3. **„Agent Kalkulacyjny"** oznacza Firmę Inwestycyjną;

1.4. **„Audytor"** oznacza każdy z poniższych podmiotów lub ich następców prawnych:

1.4.1. Jones Lang LaSalle,
1.4.2. CBRE,
1.4.3. Cushman & Wakefield,
1.4.4. Knight Frank,
1.4.5. EY,
1.4.6. Deloitte,
1.4.7. KPMG,
1.4.8. PwC,
1.4.9. Projnorm,
1.4.10. Emmerson Evaluation,
1.4.11. Estim Consulting,
1.4.12. Estimus Consulting Nieruchomości,
1.4.13. Grant Thornton,
1.4.14. Mazars Polska,
1.4.15. BDO,
1.4.16. TPA Poland,
1.4.17. Polska Grupa Audytorska,
1.4.18. Eudeco,
1.4.19. Avision Young.

1.5. **„Cena Emisyjna"** oznacza cenę nabycia jednej Obligacji określoną w pkt 6.2 Warunków Emisji;

1.6. **„Depozyt"** oznacza depozyt papierów wartościowych prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie, w którym na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW rejestrowane są Obligacje;

1.7. **„Dzień Badania"** oznacza 30 czerwca i 31 grudnia każdego roku kalendarzowego do Dnia Wykupu;

1.8. **„Dzień Emisji"** oznacza w stosunku do dowolnej Obligacji dzień, w którym po raz pierwszy prawa z takiej Obligacji zostaną zapisane w Ewidencji;

1.9. **„Dzień Płatności"** oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;

1.10. **„Dzień Płatności Odsetek"** oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;

1.11. **„Dzień Roboczy"** oznacza każdy dzień, w którym KDPW prowadzi normalną działalność operacyjną;

1.12. **„Dzień Ustalenia Praw"** oznacza trzeci Dzień Roboczy przed Dniem Płatności świadczeń z tytułu Obligacji, z wyjątkiem (i) złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu, (ii) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta, oraz (iii) połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, nie posiada uprawnień do ich emitowania, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta;

1.13. **„Dzień Wcześniejszego Wykupu"** oznacza dzień, o którym mowa w pkt 13.2 Warunków Emisji;

1.14. **„Dzień Wykupu"** oznacza dzień, o którym mowa w pkt 13.1 Warunków Emisji;

1.15. **„Emisja"** oznacza emisję Obligacji;

1.16. **„Emitent"** posiada znaczenie nadane w preambule do Warunków Emisji;

1.17. **„EUR"** lub **„euro"** oznacza jednostkę monetarną obowiązującą w Unii Europejskiej;

1.18. **„Ewidencja"** oznacza ewidencję osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) Ustawy o Obrocie;

1.19. **„Firma Inwestycyjna"** oznacza firmę inwestycyjną świadczącą na rzecz Emitenta usługę oferowania zgodnie Ustawą o Obrocie, tj. Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie

1.20. **„GPW"** oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie;

1.21. **„Grupa Emitenta"** oznacza Emitenta, Podmioty Zależne od Emitenta lub kontrolowane przez Emitenta w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości;

1.22. **„Hipoteka"** oznacza hipotekę umowną, o której mowa w pkt 11.3 i następnych Warunków Emisji;

1.23. **„KDPW"** oznacza spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;

1.24. **„Kodeks Postępowania Cywilnego"** oznacza ustawę z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 roku, poz. 1550 ze zm.);

1.25. **„Kodeks Spółek Handlowych"** oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 18 ze zm.);

1.26. **„Koszty Emisji"** oznacza wszelkie opłaty, prowizje i koszty z tytułu przygotowania i przeprowadzenia emisji Obligacji, w tym wynagrodzenie Firmy Inwestycyjnej, koszty prawne i opłaty na rzecz instytucji rynku kapitałowego;

1.27. **„Marża"** oznacza 4,80 % w skali roku, z zastrzeżeniem pkt. 17.5;

1.28. **„MSSF"** oznacza Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej;

1.29. **„Należność Główna"** oznacza kwotę równą aktualnej wartości nominalnej jednej Obligacji;

1.30. **„Nieruchomości"** oznacza łącznie Nieruchomość 1 i Nieruchomość 2, z zastrzeżeniem pkt. 11.4.1;

1.31. **„Nieruchomość 1"** oznacza nieruchomość położoną w Psarach, powiecie będzińskim, województwie śląskim, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Będzinie, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KA1B/00046693/1 obejmującą działki o numerach ewidencyjnych 2556/2 i 2556/3. Właścicielem Nieruchomości 1 jest Psary-Invest IV sp. z o.o. (KRS: 0000346644).

Wartość Nieruchomości 1 zgodnie z operatem szacunkowy sporządzonym na 31 grudnia 2023 r. wynosi 23 606 000 PLN.

W dziale IV wpisana jest hipoteka umowna łączna na kwotę 22.500.000,00 (dwadzieścia dwa miliony pięćset tysięcy) złotych zabezpieczająca wszelkie istniejące i przyszłe roszczenie, w szczególności o zapłatę należności z tytułu wykupu obligacji wyemitowanych przez emitenta (zgodnie z warunkami emisji obligacji serii F, obligacje zostały wykupione w terminie ich wymagalności, tj.: w dniu 26 marca 2024 r.) na rzecz MFTRUST sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (KRS: 0000579064).

W dziale IV widnieją zmianki:

1.31.1. DZ. KW. / KA1B / 3813 / 24 / 1 - 2024-04-25, 09:38:56 - ZMIANA HIPOTEKI UMOWNEJ DZ. KW. / KA1B / 3813 / 24 / 1 - 2024-04-25, 09:38:56 - zmiana hipoteki umownej;

1.31.2. DZ. KW. / KA1B / 3539 / 24 / 2 - 2024-04-17, 12:56:15 - wpis hipoteki umownej dotyczącej obligacji serii N wyemitowanych w ramach Programu Emisji;

1.31.3. DZ. KW. / KA1B / 3539 / 24 / 1 - 2024-04-17, 12:56:04 - wykreślenie hipoteki umownej.

1.32. **„Nieruchomość 2"** nieruchomość niezabudowana położoną w Siewierzu, powiecie będzińskim, województwie śląskim, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Będzinie, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze:

- CZ1Z/00048233/2 obejmującą działkę o numerze ewidencyjnym 7782/5.
- CZ1Z/00050157/2 obejmującą działkę o numerze ewidencyjnym 7782/4.

Właścicielem Nieruchomości 2 jest Dominik Leszczyński (PESEL 83062020591).

Wartość Nieruchomości 2 zgodnie z operatem szacunkowy sporządzonym na 21 grudnia 2023 r. wynosi 10 200 000 PLN.

W dziale IV wpisana jest hipoteka umowna łączna na kwotę 3.135.000,00 (trzy miliony sto trzydzieści pięć tysięcy) złotych zabezpieczająca wierzytelność z tytułu kredytu zgodnie z oświadczeniem banku, stanowiącym podstawę wpisu, umowa o kredyt obrotowy nr 001/22/5 z dnia 07.04.2022 r. na rzecz Śląskiego Banku Spółdzielczego "SILESIA" z siedzibą w Katowicach (KRS: 0000069956).

1.33. **„Obligatariusz"** oznacza osoby wskazane Ewidencji jako osoby uprawnione z Obligacji, a po zarejestrowaniu Obligacji w Depozycie przez Agenta Emisji posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje lub osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym;

1.34. **„Odsetki"** oznacza kwotę odsetek od Obligacji obliczaną i należną zgodnie z pkt 17 Warunków Emisji;

1.35. **„PLN", „zł"** oznacza prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej;

1.36. **„Podmiot Prowadzący Rachunek"** oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje;

1.37. **„Podmiot Zależny"** oznacza podmiot w stosunku, do którego Emitent jest spółką dominującą w rozumieniu art. 4 § 1 pkt 4 Kodeksu Spółek Handlowych;

1.38. **„Podstawa Wcześniejszego Wykupu"** oznacza wystąpienie któregokolwiek ze zdarzeń określonych w pkt 14.5 Warunków Emisji;

1.39. **„Podstawowa Działalność Gospodarcza"** oznacza działalność gospodarczą polegającą na wynajmie i zarządzaniu nieruchomościami – własnymi lub na zlecenie, kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, pośrednictwie w obrocie nieruchomościami, pozostałym pośrednictwie finansowym, działalności związanej z obsługą rynku nieruchomości wykonywanej na zlecenie, prowadzeniu robót budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków , oraz, w przypadku Emitenta i innych spółek z Grupy posiadających udziały w Podmiotach Zależnych, działalności holdingów finansowych;

1.40. **„Prawo Upadłościowe"** oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1520 ze zm.);

1.41. **„Prawo restrukturyzacyjne"** oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 roku prawo restrukturyzacyjne (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 2309 ze zm.);

1.42. **„Program Emisji"** oznacza program emisji obligacji Emitenta, przeprowadzony za pośrednictwem Firmy Inwestycyjnej, w którym łączne aktualne saldo obligacji istniejących (niewykupionych) nie będzie wyższe niż 24 mln PLN (lub równowartości tej kwoty wg. średniego kursu NBP z dnia podjęcia uchwały o emisji ostatniej serii przeprowadzonej w ramach Programu Emisji), z terminem realizacji emisji ostatniej serii do 31 grudnia 2024 r. Wszystkie serie obligacji emitowanych w ramach Programu zabezpieczone będą równorzędnie. Na dzień sporządzenia Warunków Emisji Obligacji Emitent wyemitował ramach Programu Emisji obligacje serii N o łącznej wartości nominalnej 2.297.000 (dwa miliony dwieście dziewięćdziesiąt siedem tysięcy) euro;

1.43. **„Rachunek Obligacji"** oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;

1.44. **„Rachunek Papierów Wartościowych"** oznacza rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;

1.45. **„Rachunek Zbiorczy"** oznacza rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a Ustawy o Obrocie;

1.46. **„Regulacje KDPW"** oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności *Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych i Szczegółowe zasady działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych*;

1.47. **„Rozporządzenie prospektowe"** oznacza Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia Dyrektywy 2003/71/WE;

1.48. **„Rynek ASO Catalyst"** oznacza alternatywny system obrotu prowadzony przez Giełdę Papierów Wartościowych S.A. lub jej następców prawnych;

1.49. **„Saldo Pożyczek Otrzymanych"** oznacza saldo kapitału i odsetek naliczonych dotyczących pożyczek otrzymanych (i niespłaconych) przez Emitenta lub podmioty z Grupy Emitenta od Pana Dominika Leszczyńskiego (PESEL 83062020591) lub podmiot kontrolowany przez Dominika Leszczyńskiego (z wyłączeniem podmiotów z Grupy Emitenta), wykazanych w ostatnim, zbadanym przez biegłego rewidenta skonsolidowanym rocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta lub niezbadanym skonsolidowanym półrocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta.

1.50. **„Saldo Pożyczek Udzielonych"** oznacza saldo kapitału i odsetek naliczonych dotyczących pożyczek udzielonych (i niespłaconych) przez Emitenta lub podmioty z Grupy Emitenta do Pana Dominika Leszczyńskiego (PESEL 83062020591) lub podmioty kontrolowane przez Dominika Leszczyńskiego (z wyłączeniem podmiotów z Grupy Emitenta), wykazanych w ostatnim, zbadanym przez biegłego rewidenta skonsolidowanym rocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta lub niebadanym skonsolidowanym półrocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta.

1.51. **„Skonsolidowane Kapitały Własne"** oznacza sumę kapitału własnego (przypisanego akcjonariuszom jednostki dominującej) oraz kapitału mniejszości (przypisanego akcjonariuszom niekontrolującym) wykazanych w ostatnim, zbadanym przez biegłego rewidenta skonsolidowanym rocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta lub niezbadanym skonsolidowanym półrocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta.

1.52. **„Skonsolidowane Aktywa"** oznacza sumę aktywów wykazanych w ostatnim, zbadanym przez biegłego rewidenta skonsolidowanym rocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta lub niezbadanym skonsolidowanym półrocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta.

1.53. **„Skorygowane Skonsolidowane Aktywa Netto"** oznacza sumę aktywów, pomniejszoną o:

- środki pieniężne i ich ekwiwalenty; oraz
- wartość firmy; oraz
- Saldo Pożyczek Udzielonych,

wykazanych w ostatnim, zbadanym przez biegłego rewidenta skonsolidowanym rocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta lub niezbadanym skonsolidowanym półrocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta.

1.54. **„Skorygowane Skonsolidowane Zadłużenie Finansowe Netto"** oznacza Zadłużenie Finansowe wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy (bez podwójnego liczenia), obliczane na potrzeby ustalenia wartości Wskaźnika Zadłużenia Netto dla danego Dnia Badania, pomniejszone o:

- środki pieniężne i ich ekwiwalenty; oraz
- Saldo Pożyczek Otrzymanych

wykazane w ostatnim, zbadanym przez biegłego rewidenta skonsolidowanym rocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta lub niezbadanym skonsolidowanym półrocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta.

1.55. **„Sprawozdanie Finansowe"** oznacza niezbadane półroczne jednostkowe oraz roczne zbadane jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta, oraz niezbadane półroczne oraz zbadane roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Emitenta, sporządzone zgodnie z aktualnie stosowanymi na dzień sporządzenia danego sprawozdania finansowego standardami sprawozdawczości finansowej, przy czym półroczne sprawozdanie finansowe składa się co najmniej z bilansu, rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych.;

1.56. **„Stopa Bazowa"** ma znaczenie nadane w pkt. 17.4.1 Warunków Emisji;

1.57. **„Stopa Procentowa"** oznacza Marżę powiększoną o Stopę Bazową;

1.58. **„Strona Internetowa"** oznacza podstronę internetową Emitenta o adresie: http://dlinvest.pl/relacje-inwestorskie lub inną, która ją zastąpi;

1.59. **„Szczegółowe Zasady Działania KDPW"** oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych;

1.60. **„Ustawa o Obligacjach"** oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j.: Dz.U. z 2022 r. poz. 2244 z późn zm.);

1.61. **„Ustawa o Obrocie"** oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (t.j.: Dz.U. z 2023 r. poz. 646z późn zm.);

1.62. **„Ustawa o Ofercie"** oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (t.j.: Dz.U. z 2022 r. poz. 2554 z późn zm.);

1.63. **„Ustawa o Rachunkowości"** oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 o rachunkowości (t.j.: Dz.U. z 2023 r. poz. 120 z późn zm.);

1.64. **„Wskaźnik Zadłużenia Netto"** oznacza stosunek Skorygowanego Skonsolidowanego Zadłużenia Finansowego Netto do Skorygowanych Skonsolidowanych Aktywów Netto obliczany na dany Dzień Badania, testowany w interwałach półrocznych;

1.65. **„Zadłużenie Finansowe"** oznacza zadłużenie z tytułu:

(a) środków wypłaconych w ramach pożyczki lub kredytu;

(b) akceptacji w ramach kredytu akceptacyjnego (lub jego odpowiednika w formie zdematerializowanej);

(c) umowy nabycia lub emisji obligacji, weksli, innych papierów wartościowych, skryptów dłużnych lub innych tym podobnych instrumentów;

(d) umowy leasingu, sprzedaży ratalnej lub innej umowy, która zgodnie z ogólnie przyjętymi zasadami rachunkowości byłaby traktowana jako zobowiązanie bilansowe, z wyłączeniem, w celu uniknięcia wątpliwości, wszelkich zobowiązań wynikających z (i) opłat z tytułu użytkowania wieczystego oraz dzierżawy nieruchomości, (ii) umów leasingu lub (iii) sprzedaży ratalnej, które zgodnie z MSSF obowiązującym do 1 stycznia 2019 roku nie były traktowane jako zobowiązania bilansowe;

(e) wierzytelności sprzedawanych lub dyskontowanych (z wyłączeniem wierzytelności zbywanych bez regresu do zbywcy);

(f) kosztów nabycia dowolnego składnika majątku lub usługi, o ile są one płatne po terminie ich nabycia lub objęcia w posiadanie przez stronę zobowiązaną, a płatność odroczona:

(i) stanowi głównie sposób pozyskania środków finansowych lub finansowania nabycia lub budowy takiego składnika majątkowego lub realizacji takiej usługi; oraz

(ii) ma zostać zapłacona ponad sześć miesięcy po dacie nabycia lub dostawy;

(g) innych transakcji mających z gospodarczego punktu widzenia skutek pożyczki;

(h) gwarancji, zobowiązania odszkodowawczego lub podobnego zabezpieczenia przed stratami finansowymi jakiejkolwiek osoby w związku z dowolną pozycją, o której mowa w punktach (a) do (e)powyżej;

1.66. **„Zabezpieczenie"** oznacza w szczególności ustanowione pod jakimkolwiek prawem właściwym: hipotekę, hipotekę przymusową, zastaw zwykły, zastaw rejestrowy, zastaw finansowy, zastaw skarbowy, przelew, przewłaszczenie na zabezpieczenie, blokadę umowną lub inne zabezpieczenie zobowiązań jakiejkolwiek osoby lub jakąkolwiek inną umowę lub porozumienie mające podobny skutek, w tym obciążenia prawami

rzeczowymi lub zobowiązaniami umownymi lub innymi prawami ograniczającymi prawo właściciela lub posiadacza rzeczy lub prawa do korzystania, posiadania lub rozporządzania daną rzeczą lub prawem;

1.67. **„Zgromadzenie Obligatariuszy"** oznacza zgromadzenie Obligatariuszy zwoływane i przeprowadzane zgodnie z Ustawą o Obligacjach.

2. STATUS PRAWNY OBLIGACJI (TREŚĆ I FORMA OBLIGACJI)

2.1. Każda Obligacja jest dłużnym papierem wartościowym na okaziciela emitowanym w serii, nie mającym postaci dokumentu, w którym Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczeń pieniężnych szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, w sposób i terminach tam określonych.

2.2. Agent Emisji utworzy Ewidencje uprawnionych z Obligacji i następnie zapisze Obligacje w Depozycie.

2.3. Prawa z Obligacji powstają z chwilą dokonania zapisu w Ewidencji osób uprawnionych z Obligacji prowadzonej przez Agenta Emisji i przysługują osobom wskazanym w tej Ewidencji jako osoby uprawnione z Obligacji.

3. PODSTAWA PRAWNA EMISJI

3.1. Emisja Obligacji następuje na podstawie:

3.1.1. przepisów Ustawy o Obligacjach,

3.1.2. Uchwały Rady Nadzorczej Emitenta z dnia 16 maja 2024 r. w sprawie wyrażenia zgody na uruchomienie programu emisji obligacji

3.1.3. Uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 28 marca 2024 roku w sprawie wyrażenia zgody na przeprowadzenie emisji obligacji

3.1.4. Uchwały Zarządu Emitenta z dnia 28 marca 2024 r. w sprawie uruchomienia programu

3.1.5. Uchwały Zarządu Emitenta z dnia 16 maja 2024 r. w sprawie emisji obligacji serii O.

4. SERIA OBLIGACJI

4.1. Obligacje emitowane są w serii oznaczonej literą „O".

5. CEL EMISJI I WYKORZYSTANIE ŚRODKÓW Z EMISJI OBLIGACJI

5.1. Po odliczeniu Kosztów emisji środki pozyskane przez Emitenta z Emisji zostaną przeznaczone na rozwój Grupy Emitenta, w tym głównie na realizacje projektów budowlanych.

5.2. Środki, o których mowa w pkt. 5.1 zostaną wypłacone przez Firmę Inwestycyjną zgodnie z poniższym:

5.2.1. do równowartości kwoty 9 800 000 złotych wyrażonej w euro wg kursu z dnia podjęcia uchwały o emisji Obligacji, niezwłocznie po zapisaniu Obligacji w Ewidencji na rachunek Emitenta;

5.2.2. *w przypadku przydziału Obligacji o łącznej wartości nominalnej wraz z wszystkimi wyemitowanymi obligacjami w ramach Programu Emisji powyżej równowartości kwoty 20.000.000 PLN wyrażonej w euro* – pozostałą część środków pozyskanych z Emisji po dostarczeniu do Firmy Inwestycyjnej i Administratora Hipoteki oświadczenia Śląskiego Banku Spółdzielczego "SILESIA" w przedmiocie wyrażenia warunkowej zgody na wykreślenie hipoteki umownej łącznej z Nieruchomości 2 i potwierdzenia złożenia wniosku o wykreślenie istniejących hipotek.

6. WARTOŚĆ NOMINALNA I CENA EMISYJNA

6.1. Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 100,00 (sto) euro.

6.2. Cena Emisyjna jednej Obligacji wynosi 100,00 (sto) euro.

7. WIELKOŚĆ EMISJI

7.1. W ramach Emisji emitowanych jest do 33.345 (trzydzieści trzy tysiące trzysta czterdzieści pięć) Obligacji o łącznej wartości nominalnej do 3.334.500,00 (trzy miliony trzysta trzydzieści cztery tysiące pięćset) euro.

8. PRÓG EMISJI. WARUNEK PRZYDZIAŁU.

8.1. Próg emisji, o którym mowa w art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach wynosi 10.000 (dziesięć tysięcy) sztuk Obligacji.

8.2. Przydział Obligacji zostanie poprzedzonywykonaniem czynności, które mają być zrealizowane zgodnie z Warunkami Emisji przed Dniem Emisji i dotyczą zabezpieczeń określonych w pkt 11.

9. TRYB EMISJI

9.1. Obligacje emitowane są w trybie przewidzianym w art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a lub lit. b lub d Rozporządzenia prospektowego w związku z art. 3 ust. 1a Ustawy o Ofercie, która wymaga opublikowania i przesłania do Komisji Nadzoru Finansowego Memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b Ustawy o Ofercie.

10. ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI

10.1. Obligacje są zbywalne. Zbywalność Obligacji nie jest ograniczona, z zastrzeżeniem postanowień art. 8 ust. 4 – 8 oraz art. 8a Ustawy o Obligacjach..

10.2. Przenoszenie praw z Obligacji będzie następować zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie i Regulacjami KDPW.

10.3. Emitent będzie ubiegać się o wprowadzenie Obligacji do obrotu na Rynku ASO Catalyst.

11. FORMA, ZAKRES I TERMINY USTANOWIENIA ZABEZPIECZEŃ. DODATKOWE ZOBOWIĄZANIA I OŚWIADCZENIA.

11.1. Zabezpieczenia Obligacji

11.1.1. Zabezpieczenia Obligacji określone w niniejszym punkcie zostały lub będą ustanowione w celu zabezpieczenia Obligacji oraz obligacji serii N.

11.1.2. Zabezpieczenia będą zabezpieczać wierzytelności wynikające z Obligacji na warunkach równorzędnych do wierzytelności wynikających z obligacji serii N wyemitowanych przez Emitenta.

11.2. Na dzień wydania Obligacji (zapisanie Obligacji w Ewidencji) Obligacje nie są zabezpieczone. Zabezpieczenia Obligacji zostaną ustanowione w przyszłości w terminach i na warunkach niżej określonych.

11.3. Na zasadach opisanych poniżej, zabezpieczenia opisane w pkt. 11.3 (Hipoteka) będą zabezpieczały wszystkie obligacje emitowane w ramach Programu Emisji na warunkach równorzędnych do obligacji serii N oraz do Obligacji. Celem zabezpieczenia kolejnych serii obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji na Nieruchomościach ustanowiona może zostać hipoteka lub hipoteki z pierwszeństwem równorzędnym do Hipoteki, względnie możliwe jest dokonanie zmiany treści ustanowionej Hipoteki.

11.4. Zabezpieczeniem obligacji wyemitowanych w ramach Programu Emisji, w tym obligacji serii N i Obligacji będzie hipoteka (lub hipoteki), która zostanie ustanowiona docelowo z najwyższym pierwszeństwem (na pierwszym miejscu hipotecznym) na Nieruchomościach na rzecz Administratora Hipoteki do kwoty 8.250.000 (osiem milionów dwieście pięćdziesiąt tysięcy) euro na cały Program Emisji („**Hipoteka**"), przy czym:

11.4.1. ostateczna forma i kwota Hipoteki uzależniona będzie od łącznej liczby wyemitowanych obligacji w ramach Programu Emisji, tj.:

(i) w przypadku przydziału Obligacji o łącznej wartości nominalnej wraz z wszystkimi wyemitowanymi obligacjami w ramach Programu Emisji do wysokości równowartości kwoty 20.000.000 (dwadzieścia milionów) PLN wyrażonej w euro wg kursu z dnia podjęcia uchwały o emisji ostatniej serii w ramach Programu Emisji, Hipoteka zostanie ustanowiona jedynie na Nieruchomości 1.

(ii) w przypadku przydziału Obligacji o łącznej wartości nominalnej wraz z wszystkimi wyemitowanymi obligacjami w ramach Programu Emisji powyżej równowartości kwoty 20.000.000 (dwadzieścia milionów) PLN wyrażonej w euro wg kursu z dnia podjęcia uchwały o emisji ostatniej serii w ramach Programu Emisji, Hipoteka zostanie ustanowiona na Nieruchomościach;

11.4.2. Oświadczenie w formie aktu notarialnego o ustanowieniu Hipoteki wraz z roszczeniem o przeniesienie Hipoteki na opróżnione pierwsze miejsca hipoteczne w księdze wieczystej na Nieruchomościach zostanie złożone przed Dniem Emisji Obligacji i będzie obejmować zabezpieczenie obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji, tj. Obligacji (tj. obligacji serii O) oraz obligacji serii N. Oświadczenie, o którym mowa w zdaniu poprzednim będzie zawierać wniosek o wpis w księgach wieczystych za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe, złożony zgodnie z art. 79 pkt. 8a i 92 ust. 4 ustawy prawo o notariacie (t.j.: Dz.U. z 2021 r. poz. 1799);

11.4.3. Wraz z oświadczeniami o ustanowieniu Hipoteki, dłużnicy hipoteczni złożą w formie aktu notarialnego oświadczenia o poddaniu się egzekucji z Nieruchomości, w trybie art. 777 § 1 Kodeksu Postępowania Cywilnego, do kwoty równej sumie Hipoteki, w celu zaspokojenia wierzytelności, które będą wynikać z emitowanych w ramach Programu Emisji, w tym Obligacji (tj. obligacji serii O) oraz obligacji serii N, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od obligacji wyemitowanych w ramach Programu Emisji, w tym Obligacji (tj. obligacji serii O) oraz obligacji serii N i należności z tytułu ich wykupu oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez obligatariuszy obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji, w tym Obligacji (tj. obligacji serii O) oraz obligacji serii N w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji, w tym Obligacji (tj. obligacji serii O) oraz obligacji serii N łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji, w tym Obligacji (tj. obligacji serii O) oraz obligacji serii N przez Emitenta, przy czym Administrator Hipoteki będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do 31 grudnia 2028 r. Każdorazowa zmiana dłużnika hipotecznego wymaga złożenia oświadczenia o poddaniu się rygorowi egzekucji, o którym mowa w zdaniu powyżej z nabytej przez niego Nieruchomości w terminie nie dłuższym niż 5 (pięć) Dni Roboczych od dnia w którym nastąpiło nabycie danej Nieruchomości przez nowego dłużnika hipotecznego (na zasadach analogicznych jak określone powyżej).

11.4.4. Hipoteka zabezpieczająca Obligacje zostanie wpisana do ksiąg wieczystych z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia w terminie na Nieruchomości 1 albo Nieruchomościach w przypadku wskazanym w pkt. 11.4.1(i) - . 11.4.1(ii) do dnia 31 maja 2025r.

Termin ten uznaje się za terminy ustanowienia zabezpieczenia w rozumieniu art. 6 ust. 2 pkt 5) Ustawy o obligacjach.

11.4.5. Wyceny Nieruchomości zostały sporządzone przez rzeczoznawców majątkowych, którzy zostali wybrani przez Emitenta, ponieważ posiadają wymagane doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowują bezstronność i niezależność przy ich sporządzeniu oraz spełniają wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach. Wyciąg z operatów szacunkowych stanowią **Załącznik nr 1** do Warunków Emisji. Na żądanie osoby zainteresowanej Emitent udostępni kompletne wyceny;

11.4.6. Emitentowi przysługiwać będzie prawo złożenia wniosku o wykreślenie Hipoteki z ksiąg wieczystych prowadzonych dla poszczególnych nieruchomości, pod warunkiem, że:

(i) łączna wartość nominalna obligacji, przy czym dla obligacji emitowanych w EUR będzie to równowartość tej kwoty wg. średniego kursu NBP z dnia podjęcia uchwały o emisji ostatniej serii w ramach Programu Emisji, wyemitowanych i istniejących w ramach Programu Emisji na dzień złożenia wniosku o zwolnienie nie będzie wyższa niż suma Zdolności Zabezpieczeniowych nieruchomości mających stanowić przedmiot Hipoteki po zwolnieniu:

Oznaczenie Nieruchomości	Maksymalna wartość nominalna obligacji wyemitowanych i istniejących w ramach Programu Emisji jaka może zostać zabezpieczona na danej nieruchomości („Zdolność Zabezpieczeniowa")
Nieruchomość 1	20.000.000,00 PLN
Nieruchomość 2	4.000.000,00 PLN

(ii) Emitent złoży Firmie Inwestycyjnej i Administratorowi Hipoteki oświadczenie stwierdzające, iż na dzień złożenia wniosku o wykreślenie Hipoteki do Administratora Hipoteki nie wystąpiło zdarzenie stanowiące Podstawę Wcześniejszego Wykupu, a jeśli wystąpiło to wówczas gdy stan faktyczny stanowiący zaistniałą Podstawę Wcześniejszego Wykupu przestał trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostały usunięte, tak jakby Podstawa Wcześniejszego Wykupu nigdy nie zaistniała.

(iii) Firma Inwestycyjna dostarczy do Administratora Hipoteki oświadczenie potwierdzające spełnienie przesłanek, o których mowa w tiretach (i) i (ii).

11.4.7. W przypadku zachowania warunków wskazanych w pkt 11.4.6, na żądanie Emitenta lub właściciela poszczególnej Nieruchomości, Administrator Hipoteki zobowiązany będzie złożyć oświadczenie, o którym mowa w art. 31 ust. 6 pkt 2 Ustawy o Obligacjach w terminie 5 dni roboczych.

11.4.8. Wszelkie działki ewidencyjne, które zostaną obciążone Hipoteką, a które zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania terenu lub ostateczną decyzją ZRiD lub inną ostateczną decyzją wywłaszczającą na cele publiczne są lub będą przeznaczone pod drogi publiczne, drogi wewnętrzne, ciągi piesze, zieleń publiczną, place miejskie i aleje piesze („**Przesłanki Zwolnienia**"), będą podlegać zwolnieniu spod obciążenia Hipoteką (poprzez bezciężarowe wyodrębnienie w części przeznaczonej na powyższe cele do osobnych ksiąg wieczystych), przy czym łączny procent

powierzchni zwalnianych działek nie może przekraczać 3 % danej Nieruchomości, na co Obligatariusze z góry wyrażają zgodę, a Administrator Hipoteki będzie zobowiązany do potwierdzenia w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy udzielenia takiej zgody stosownym dokumentem, o ile okaże się to konieczne dla celów postępowań związanych z wyodrębnieniem tych działek do oddzielnych ksiąg wieczystych, z zastrzeżeniem dokonania następujących czynności:

(i) Emitent złoży wniosek do Administratora Hipoteki oraz Firmy Inwestycyjnej, w którym wskaże nieruchomość, która ma być zwolniona spod obciążenia Hipoteką („**Nieruchomość Zwalniania**") wraz z dokumentami potwierdzającymi spełnienie którejkolwiek z opisanych wyżej Przesłanek Zwolnienia („**Wniosek o Zwolnienie**");

(ii) w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od otrzymania powyższego wniosku od Emitenta, Administrator Hipoteki – w przypadku, gdy Nieruchomość Zwalniana spełnia którąkolwiek z opisanych wyżej Przesłanek Zwolnienia – złoży Emitentowi oświadczenie, w którym potwierdzi, iż nieruchomość objęta wnioskiem Emitenta spełnia którąkolwiek z opisanych wyżej Przesłanek Zwolnienia 1 („**Potwierdzenie od Administratora**");

(iii) Zmiana Warunków Emisji polegająca na tym, iż Nieruchomość Zwalniana przestaje stanowić przedmiot Hipoteki, będzie skuteczna z dniem, w którym Emitent, po uprzednim otrzymaniu Potwierdzenia od Administratora, opublikuje na Stronie Internetowej Emitenta:

a. Wniosek o Zwolnienie;
b. Potwierdzenie od Administratora
c. tekst jednolity Warunków Emisji uwzględniający opisaną wyżej zmianę

11.4.9. Na powyższą zmianę Warunków Emisji Emitent i wszyscy Obligatariusze odgórnie wyrażają zgodę;

11.4.10. W terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od publikacji dokumentów na Stronie Internetowej Emitenta zgodnie z pkt 11.4.8(iii) WEO, Administrator Hipoteki będzie zobowiązany przekazać Emitentowi odpowiednie pisemne oświadczenie z podpisem notarialnie poświadczonym, iż w związku z opisaną wyżej zmianą Warunków Emisji wyraża zgodę na zwolnienie spod obciążenia Hipoteką Nieruchomości Zwalnianej.

11.5. Przed rozpoczęciem emisji Obligacji została zawarta pomiędzy Emitentem i GWW umowa administrowania zabezpieczeniami, na mocy których Emitent ustanowił GWW administratorem Hipoteki, w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach oraz powierzył wykonywanie względem tej hipoteki praw i obowiązków wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy, a Administrator Zabezpieczeń wyraził zgodę na ustanowienie go administratorem hipoteki dla Hipoteki na Nieruchomości;

11.6. Kwoty otrzymane przez Administratora Zabezpieczeń w wyniku dochodzenia zaspokojenia z przedmiotu zabezpieczenia zostaną proporcjonalnie rozdzielone w przeliczeniu na łączną wartość nominalną pomiędzy obligacjami wyemitowanymi i istniejącymi w ramach Programu Emisji, przy czym dla obligacji emitowanych w EUR będzie to równowartość tej kwoty wg. średniego kursu NBP z dnia podjęcia uchwały o emisji ostatniej serii w ramach Programu Emisji.

12. ŚWIADCZENIA EMITENTA

12.1. Emitent, na warunkach szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, zobowiązuje się do spełnienia następujących świadczeń:

12.1.1. wykupu Obligacji zgodnie z pkt. 14 Warunków Emisji oraz

12.1.2. zapłaty Odsetek (Oprocentowania) zgodnie z pkt. 17 Warunków Emisji.

12.2. Emitent będzie dokonywał świadczeń, o których mowa powyżej, na rzecz każdego Obligatariusza, zgodnie z Regulacjami KDPW.

13. WYKUP OBLIGACJI

13.1. Wykup Obligacji nastąpi w dniu **15 kwietnia 2027 r. („Dzień Wykupu")**, z zastrzeżeniem pkt. 13.2 Warunków Emisji.

13.2. Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt 14 -15 Warunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu („**Dzień Wcześniejszego Wykupu**"):

13.2.1. na żądanie Obligatariusza określone w pkt 14 lub

13.2.2. na żądanie Emitenta określone w pkt 15 lub

13.2.3. w wyniku obowiązkowego wykupu określonego w pkt. 16.

13.3. Jeżeli Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, wykup Obligacji nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym następującym odpowiednio po Dniu Wykupu lub Dniu Wcześniejszego Wykupu.

13.4. Wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację Należności Głównej, powiększonej o Odsetki wyliczone zgodnie z pkt 17 Warunków Emisji.

13.5. Niezależnie od postanowień powyższych:

13.5.1. w razie likwidacji Emitenta wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji;

13.5.2. w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania,

13.5.3. Emitent nie ustanowi zabezpieczeń w terminach wynikających z Warunków Emisji Obligacje podlegają na żądanie Obligatariusza natychmiastowemu wykupowi.

13.6. Z chwilą wykupu Obligacje ulegają umorzeniu.

14. WCZEŚNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE OBLIGATARIUSZA

14.1. Każdy Obligatariusz może przed Dniem Wykupu żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji tylko w przypadkach i na zasadach określonych poniżej.

14.2. Pisemne żądanie wcześniejszego wykupu Obligacji powinno zostać doręczone przez Obligatariusza na adres Emitenta i podmiotu prowadzącego Rachunek Papierów Wartościowych Obligatariusza, na którym będą zapisane Obligacje. Żądanie wcześniejszego wykupu Obligacji powinno zawierać wskazanie przypadku (podstawy) skierowania żądania dokonania wcześniejszego wykupu Obligacji („Żądanie Wcześniejszego Wykupu").

14.3. Obligatariusz wraz z Żądaniem Wcześniejszego Wykupu winien przedstawić świadectwo depozytowe lub inny przewidziany przepisami prawa dokument potwierdzającego fakt posiadania Obligacji przez

14.4. W przypadku, gdy:

14.4.1. Emitent będzie w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi.

14.4.2. Emitent będzie w niezawinionym przez niego opóźnieniu w wykonaniu, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, nie krótszym niż 3 dni, Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji.

14.4.3. Emitent nie ustanowi zabezpieczeń w terminach wynikających z Warunków Emisji, Obligacje podlegają na żądanie Obligatariusza natychmiastowemu wykupowi.

14.5. W przypadku, gdy wystąpi którekolwiek ze zdarzeń wskazanych poniżej (Podstawy Wcześniejszego Wykupu), każdy Obligatariusz może żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji, w terminie od dnia, w którym Emitent powinien zawiadomić o wystąpieniu takiego zdarzenia zgodnie z pkt 19.2 Warunków Emisji do upływu 30 dni od dnia, w którym Emitent zawiadomił Obligatariuszy o wystąpieniu Podstawy Wcześniejszego Wykupu. Obligacje wskazane w żądaniu danego Obligatariusza i temu Obligatariuszowi przysługujące, Emitent zobowiązuje się wykupić w terminie 30 dni od dnia złożenia Żądania Wcześniejszego Wykupu, chyba że przed złożeniem przez Obligatariusza Żądania Wcześniejszego Wykupu lub w terminie 7 dni od otrzymania przez Emitenta Żądania Wcześniejszego Wykupu stan faktyczny stanowiący zaistniałą Podstawę Wcześniejszego Wykupu przestanie trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostaną usunięte, o czym Emitent zawiadomi obligatariuszy w sposób przewidziany w Warunkach Emisji:

14.5.1. <u>Zmiana Podstawowej Działalności Gospodarczej</u>

Grupa Emitenta zmieni w istotnej części rodzaj prowadzonej Podstawowej Działalności Gospodarczej.

Za zmianę rodzaju prowadzonej Podstawowej Działalności Gospodarczej w istotnej części rozumie się sytuację, w której przychody Grupy Emitenta z Podstawowej Działalności Gospodarczej, wyniosą mniej niż 50% całkowitych przychodów Grupy Emitenta, na podstawie ostatniego rocznego oraz półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Emitenta.

14.5.2. <u>Zaprzestanie działalności</u>

Emitent zaprzestanie lub oświadczy, że zamierza zaprzestać prowadzenia, w całości lub istotnej części Podstawowej Działalności Gospodarczej. Dla uniknięcia wątpliwości zaprzestanie prowadzenia działalności w całości lub w części będzie rozpatrywane na poziomie skonsolidowanym Grupy Emitenta, a nie na poziomie poszczególnych podmiotów wchodzących w skład Grupy Emitenta;

14.5.3. <u>Regulowanie zobowiązań przez Emitenta oraz podmioty z Grupy Emitenta</u>

Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta nie dokonał płatności z tytułu prawomocnych orzeczeń lub ostatecznych decyzji administracyjnych nakazujących zapłatę w łącznej kwocie przekraczającej 3% Skonsolidowanych Aktywów Grupy lub

Emitent ogłosił, że stał się niezdolny do spłaty swoich długów w terminach ich wymagalności.

Prawomocność orzeczeń oraz ostateczność decyzji przyjmuje się za zaistniałą w rozumieniu obowiązujących przepisów prawa polskiego, w szczególności Kodeksu postępowania cywilnego.

W celu uniknięcia wątpliwości przyjmuje się, że dane orzeczenie jest prawomocne a decyzja ostateczna w przypadku, gdy podlega wykonaniu w drodze egzekucji w stosunku do aktywów Grupy.

14.5.4. Zadłużenie Finansowe

Pomimo wezwania i upływu terminu w nim przewidzianego Zadłużenie Finansowe Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta w łącznej kwocie przekraczającej równowartość 3% Skonsolidowanych Aktywów Grupy, w związku z niespłaceniem w terminie, lub Zadłużenie Finansowe Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta w powyżej wskazanej wartości w sposób prawnie skuteczny zostało postawione w stan wymagalności przed ustalonym terminem wymagalności takiego Zadłużenia Finansowego z powodu zażądania wcześniejszej spłaty takiego Zadłużenia Finansowego w wyniku wystąpienia przypadku naruszenia (dowolnie opisanego w dokumentach stanowiących podstawę takiego zobowiązania) i stan wymagalności nie został usunięty w okresie, przewidzianym w umowach / dokumentach związanych z ustanowieniem tego zadłużenia, do usunięcia takiego naruszenia (w tym spłaty) a w przypadku braku takiego okresu w okresie 14 (czternastu) dni od dnia postawienia w stan wymagalności i jednocześnie Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta nie dokonał zapłaty takich należności postawionych w powyżej sposób w stan wymagalności w terminie;

14.5.5. Zysk. Wypłata dywidendy.

a) Z zastrzeżeniem pkt. b) oraz c) mające miejsce w danym roku obrotowym przed dniem spełnienia wszystkich świadczeń z Obligacji:
   (i) wypłacenie przez Emitenta dywidendy lub zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy, lub
   (ii) skup lub umorzenie akcji własnych Emitenta za wynagrodzeniem, lub
   (iii) jakiekolwiek inne przekazanie środków pieniężnych akcjonariuszom Emitenta w sposób o zbliżonym skutku ekonomicznym do zdarzeń opisanych w pkt. (i) – (ii).

b) Emitent jest uprawiony do wypłaty w danym roku obrotowym środków z tytułów, o których mowa w pkt a. powyżej, w łącznej wysokości nieprzekraczającej 30% skonsolidowanego zysku netto za poprzedni rok obrotowy.

c) Emitent oraz podmioty z Grupy Kapitałowej Emitenta są uprawnieni do obsługi pożyczek i innego zadłużenia otrzymanego od akcjonariuszy, Dominika Leszczyńskiego (PESEL 83062020591) lub podmioty kontrolowane przez Dominika Leszczyńskiego.

14.5.6. Wskaźnik Zadłużenia Netto

Wskaźnik Zadłużenia Netto będzie w Dniu Badania wyższy niż 0,65.

14.5.7. Saldo Pożyczek otrzymanych i udzielonych

Na Dzień Badania łączne Saldo Pożyczek Otrzymanych pomniejszone o Saldo Kapitału Pożyczek Udzielonych będzie ujemne.

14.5.8. Obciążenie majątku

Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta bez uprzedniej pisemnej zgody Obligatariuszy ustanowi jakiekolwiek zabezpieczenie o skumulowanej wartości przekraczającej 10% Skonsolidowanych Kapitałów Własnych Grupy Emitenta na swoim majątku na Zabezpieczenie zobowiązań podmiotu trzeciego, tj. spoza Grupy Emitenta.

14.5.9. Transakcja rażąco niekorzystna

Podmiot z Grupy Emitenta dokona transakcji lub serii transakcji na rzecz innego podmiotu (nie należącego do Grupy Emitenta), której/których przedmiotem będą aktywa o wartości rynkowej jednostkowo lub łącznie przekraczającej 1% Skonsolidowanych Aktywów Grupy, na warunkach rażąco odbiegających, na niekorzyść podmiotu z Grupy Emitenta, od powszechnie obowiązujących w obrocie gospodarczym (tj. za rażąco niekorzystne uważane będzie rozporządzenie po wartości o 30% niższej od wartości rynkowej), i w przypadku zbycia, zbywane aktywo (zbywane aktywa) według swojej wartości rynkowej nie zostanie (zostaną) zastąpione innym aktywem (innymi aktywami) o takiej samej lub zbliżonej wartości rynkowej, z wyłączeniem rozporządzeń lub transakcji polegających na ustanowieniu zabezpieczeń w związku z pozyskaniem finansowania dla działalności Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta. W przypadku, gdy Obligatariusz złoży Żądanie Wcześniejszego Wykupu wskazując przedmiotowe naruszenie jako podstawę skierowania żądania dokonania wcześniejszego wykupu Obligacji, Emitent ma prawo przedstawić Obligatariuszowi w terminie 30 dni od dnia złożenia Żądania Wcześniejszego Wykupu wycenę sporządzoną przez podmiot wskazany na liście Audytorów. Jeżeli sporządzona wycena wykaże, iż transakcja lub seria transakcji były przeprowadzane na zasadach rynkowych zgodnie z powyższym, to Żądanie Wcześniejszego Wykupu uważa się za niebyłe. W przypadku negatywnej wyceny, Emitent zobowiązany jest dokonać przedterminowego wykupu w terminie 12 Dni Roboczych.

14.5.10. Niewypłacalność Emitenta

(i) Emitent stanie się niewypłacalny lub jest zagrożony niewypłacalnością w rozumieniu przepisów Prawa upadłościowego lub Prawa restrukturyzacyjnego;

(ii) Emitent uzna na piśmie swoją niewypłacalność lub z powodu niemożności terminowego wykonania swoich zobowiązań będzie prowadził negocjacje z częścią lub ogółem swoich wierzycieli.

(iii) z powodu zagrożenia niewypłacalnością w rozumieniu przepisów Prawa restrukturyzacyjnego rozpocznie negocjacje z ogółem swoich wierzycieli lub pewną kategorią swoich wierzycieli z zamiarem zmiany zasad spłaty swojego zadłużenia; lub

(iv) zawrze z nadzorcą układu umowę o sprawowanie nadzoru nad przebiegiem postępowania o zatwierdzenie układu; lub

(v) rozpocznie samodzielne zbieranie głosów dotyczące propozycji układowej, np. dostarczy któremukolwiek ze swoich wierzycieli kartę do głosowania;

14.5.11. Postępowanie upadłościowe lub restrukturyzacyjne

(i) Zostanie zwołane posiedzenie jakiegokolwiek organu Emitenta w celu podjęcia uchwały:

(a) w przedmiocie złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta; lub

(b) w przedmiocie złożenia wniosku o wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego Emitenta w rozumieniu art. 2 Prawa Restrukturyzacyjnego; lub

(c) w przedmiocie podjęcia jakichkolwiek czynności mających na celu inicjację postępowania o zatwierdzenie układu w rozumieniu art. 2 pkt 1 Prawa Restrukturyzacyjnego w stosunku do Emitenta, w szczególności w przedmiocie przygotowania propozycji układowych, zawarcia umowy z nadzorcą układu, o której

mowa w art. 210 Prawa Restrukturyzacyjnego lub w przedmiocie ustalenia dnia układowego w rozumieniu art. 211 Prawa Restrukturyzacyjnego; lub

(d) odbędzie się bez zwołania posiedzenie jakiegokolwiek organu Emitenta obejmujące swym porządkiem lub przebiegiem podjęcie uchwały w ww. sprawach.

(ii) Zostanie podjęta przez organ Emitenta jakakolwiek z uchwał, o których mowa powyżej;

(iii) Emitent podejmie czynności mające na celu wszczęcie postępowania o zatwierdzenie układu w rozumieniu art. 2 pkt 1 Prawa Restrukturyzacyjnego (za wyjątkiem złożenia wniosku o zatwierdzenie układu), w szczególności zawrze umowę z nadzorcą układu, o której mowa w art. 210 Prawa Restrukturyzacyjnego lub ustali dzień układowy w rozumieniu art. 211 Prawa Restrukturyzacyjnego lub przedłoży wierzycielom propozycje układowe, w tym przedłoży wierzycielom karty do głosowania o których mowa w art. 212 i 213 Prawa Restrukturyzacyjnego; lub

(iv) Z inicjatywny wierzyciela Emitenta zostało prawomocnie wszczęte w stosunku do Emitenta postępowanie restrukturyzacyjne w rozumieniu Prawa restrukturyzacyjnego

(v) Zostanie wyznaczony tymczasowy nadzorca sądowy lub zarządca przymusowy przedsiębiorstwa Emitenta.

14.5.12. Zajęcie komornicze

Na podstawie prawomocnego tytułu wykonawczego (z wyłączeniem postępowania zabezpieczającego) umożliwiającego egzekwowanie od Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta świadczenia o wartości nominalnej (bez odsetek i zasądzonych kosztów) stanowiącej co najmniej 1% Skonsolidowanych Aktywów Grupy, nastąpiło prawomocne zajęcie komornicze lub została skierowana egzekucja, która nie została umorzona lub uchylona lub w jakikolwiek inny sposób wstrzymana w ciągu 120 (stu dwudziestu) dni od dnia uzyskania przez Emitenta lub przez podmiot z Grupy Emitenta informacji o jej rozpoczęciu, i w razie wniesienia środka zaskarżenia nie została we wskazanym powyżej terminie wstrzymana do czasu rozpatrzenia środka zaskarżenia.

14.5.13. Rozwiązanie Emitenta

Wydane zostanie przez sąd postanowienie o rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie uchwała Zgromadzenia Wspólników o rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie uchwała o przeniesieniu siedziby Emitenta poza terytorium kraju, w którym Emitent ma siedzibę w Dniu Emisji lub wystąpi jedna z przyczyn dotyczących rozwiązania Emitenta wskazana w Kodeksie Spółek Handlowych.

14.5.14. Brak zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy

Emitent:

(i) w terminie 14 (czternastu) dni od dnia złożenia uprawnionego żądania nie zwołał Zgromadzenia Obligatariuszy z terminem odbycia Zgromadzenia Obligatariuszy przypadającym nie później niż 28 (dwadzieścia osiem) dni po dniu zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy pomimo prawidłowo złożonego żądania lub uniemożliwił w inny sposób zwołanie lub odbycie Zgromadzenia Obligatariuszy z zachowaniem powyższych terminów; lub

(ii) w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy nie opublikował na Stronie Internetowej protokołu z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.

14.5.15. Hipoteka; wygaśnięcie umowy z Administratorem Hipoteki

(i) Hipoteka zostanie wykreślona z którejkolwiek księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości, co spowoduje brak zabezpieczenia na poziomie wymaganym Warunkami Emisji.

(ii) Oświadczenia, o których mowa w pkt. 11.4.3 nie zostaną złożone w terminach wskazanych w niniejszych warunkach emisji Obligacji;

(iii) w terminie 30 dni od dnia, w którym umowa z Administratorem Hipoteki z jakichkolwiek przyczyn przestanie obowiązywać i nie zostanie ustanowiony nowy administrator zabezpieczeń przewidzianych w Warunkach Emisji.

14.5.16. Obowiązki informacyjne

Emitent nie wykona lub nienależycie wykona swoje zobowiązanie do przekazania informacji zgodnie z pkt 19 Warunków Emisji i takie naruszenie nie zostało usunięte w ciągu 10 Dni Roboczych od dnia wystąpienia danego zdarzenia.

14.5.17. Udzielenie pożyczek na rzecz podmiotów nienależących do Grupy

Z wyłączeniem pożyczek, o których mowa w pkt. 14.5.7 Emitent lub podmiot wchodzący w skład Grupy Emitenta udzieli lub zobowiąże się do udzielenia pożyczek podmiotom nienależącym do Grupy w łącznej wartości przekraczającej 10 000 000,00 (słownie: dziesięć milionów) złotych, lub nabędzie obligacje lub inne dłużne papiery wartościowe emitowane przez podmioty nienależące do Grupy Emitenta w łącznej wartości przekraczającej 10 000 000,00 (słownie: dziesięć milionów) złotych.

14.5.18. Udzielenie poręczeń

Emitent lub podmiot wchodzący w skład Grupy Emitenta udzieli lub zobowiąże się do udzielenia poręczeń zabezpieczających zobowiązania podmiotów nienależących do Grupy.

14.5.19. Pozostałe zabezpieczenia

Emitent udzieli zabezpieczenia lub zobowiąże się do zabezpieczenia wykonania zobowiązania w inny sposób niż poprzez udzielenie poręczenia, ustanowienie hipoteki na jakiejkolwiek nieruchomości będącej jego własnością lub na przysługującym mu prawie użytkowania wieczystego, dla jakiegokolwiek podmiotu innego niż podmiot należący do Grupy, chyba, że zabezpieczenie związane będzie z działalnością deweloperską, akwizycyjną i holdingową Emitenta.

14.5.20. Orzeczenia sądowe i decyzje administracyjne

Zostanie wydane jedno lub wiele prawomocnych orzeczeń sądu (z wyłączeniem wydanych w ramach postępowania zabezpieczającego) lub decyzji administracyjnych skutkujących jednorazowo lub łącznie obowiązkiem zapłaty przez Emitenta lub podmiot wchodzący w skład Grupy Emitenta świadczenia w kwocie przewyższającej 5% (pięć procent) Skonsolidowanych Kapitałów Własnych Grupy i nie zostanie ono uregulowane w ciągu 7 dni po upływie terminu wymagalności .

14.5.21. Zmiana kontroli. Zmiany właścicielskie

Nastąpi jakakolwiek zmiana właścicielska wobec Emitenta według stanu na dzień podpisania Memorandum Informacyjnego, chyba że w wyniku takiej zmiany udział Pana Dominika Leszczyńskiego w kapitale zakładowym Emitenta pośrednio lub bezpośrednio będzie nie niższy niż 51% (pięćdziesiąt jeden procent) i Pan Dominik Leszczyński zachowa kontrolę nad Emitentem w rozumieniu MSSF 10.

14.5.22. Złożenie wniosku o wprowadzenie Obligacji do obrotu w ASO Catalyst

Do dnia 31 grudnia 2024 r. Emitent nie wystąpi z wnioskiem do GPW o wprowadzenie Obligacji do obrotu w ASO Catalyst.

14.5.23. Wycofanie Obligacji z obrotu w ASO Catalyst

Po wprowadzeniu do obrotu w ASO Catalyst, Obligacje zostaną wycofane z obrotu na żądanie Emitenta bądź na podstawie decyzji GPW.

14.6. Za przypadek naruszenia nie będzie uważane wystąpienie takiego zdarzenia, które spełnia chociażby jeden z następujących warunków (i) na wystąpienie takiego zdarzenia wyraziło zgodę Zgromadzenie Obligatariuszy w formie uchwały, (ii) pomimo wystąpienia takiego zdarzenia, Zgromadzenie Obligatariuszy podjęło uchwałę o braku zgody na składanie przez Obligatariuszy Żądania Wcześniejszego Wykupu.

15. WCZEŚNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE EMITENTA

15.1. Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji, z zastrzeżeniem pkt. 15.1.5., w każdym Dniu Roboczym, począwszy od Dnia Emisji na następujących zasadach:

15.1.1. Emitent zawiadamia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu, wskazując w takim zawiadomieniu Dzień Roboczy, w którym Emitent dokona wcześniejszego wykupu Obligacji, tj. Dzień Wcześniejszego Wykupu;

15.1.2. Dzień Wcześniejszego Wykupu może być wyznaczony na dzień, który przypada nie wcześniej niż po upływie 12 (dwunastu) Dni Roboczych od dnia zawiadomienia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu;

15.1.3. Wcześniejszy Wykup zostanie przeprowadzony zgodnie z Regulacjami KDPW.

15.1.4. Z tytułu wykonania Wcześniejszego Wykupu nie przysługuje premia.

15.1.5. Wcześniejszy wykup może również zostać zrealizowany poprzez obniżenie wartości nominalnej Obligacji.

16. OBOWIĄZKOWY WYKUP

16.1. Emitent zobowiązany jest do przedterminowego częściowego lub całościowego wykupu Obligacji („Obowiązkowy Wykup"), w przypadku, gdy do dnia 15 lipca 2024 r. nie uzyska bezwarunkowej zgody Śląskiego Banku Spółdzielczego "SILESIA" na wykreślenie hipoteki umownej łącznej z Nieruchomości 2 i nie złoży wniosku o wykreślenie tej hipoteki, Emitent zobowiązany jest wykupić Obligacje o takiej wartości nominalnej, aby po Obowiązkowym Wykupie łączna wartość nominalna obligacji wyemitowanych i niewykupionych w ramach Programu Emisji nie była wyższa niż równowartość kwoty 20.000.000 (dwadzieścia milionów złotych) PLN wyrażonej w euro wg kursu z dnia podjęcia uchwały o emisji ostatniej serii w ramach Programu Emisji;

16.2. Emitent zobowiązany jest przeprowadzić Obowiązkowy Wykup, pod warunkiem wystąpienia zdarzenia opisanego w pkt. 16.1, w pierwszym Dniu Płatności Odsetek. W tym celu zobowiązany jest wpłacić na rachunek bankowy KDPW:

16.2.1. kwotę należnych Obligatariuszom Odsetek wyliczonych zgodnie z pkt 17 na dzień Obowiązkowego Wykupu, oraz

16.2.2. kwotę stanowiącą różnicę pomiędzy wartością nominalną Obligacji podlegających wykupowi a saldem pozostałych środków (niewypłaconych Emitentowi) na rachunku Firmy Inwestycyjnej zgodnie w pkt. 5.2

16.3. Wykup nastąpi poprzez zapłatę Należności Głównej powiększoną o Odsetki zgodnie z pkt. 17. Wykup w ramach Obowiązkowego Wykupu nastąpi zgodnie z Regulacjami KDPW.

16.4. Premia nie przysługuje z tytułu Obowiązkowego Wykupu.

17. ODSETKI OD OBLIGACJI (OPROCENTOWANIE)

17.1. Płatność Odsetek

17.1.1. Obligacje są oprocentowane począwszy od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia).

17.1.2. Odsetki będą płatne z dołu, w Dniu Płatności Odsetek.

17.1.3. Jeżeli Dzień Płatności Odsetek nie będzie przypadał w Dniu Roboczym, Emitent zobowiązuje się do zapłaty Odsetek w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po tym Dniu Płatności Odsetek.

17.2. Naliczanie odsetek

17.2.1. Odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy (zdefiniowany poniżej).

17.2.2. Odsetki od Obligacji naliczane będą w okresie od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do:

(i) Dnia Wykupu (łącznie z tym dniem), albo

(ii) Dnia Wcześniejszego Wykupu (łącznie z tym dniem).

17.2.3. Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia) i kończy się w ostatnim dniu danego Okresu odsetkowego (łącznie z tym dniem). Każdy kolejny Okres Odsetkowy rozpoczyna się w dacie ostatniego dnia poprzedniego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu danego Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem).

17.2.4. Ustala się następujące okresy odsetkowe („Okresy Odsetkowe"), które rozpoczynają się i kończą się w następujących terminach wskazanych w poniższej tabeli:

Numer Okresu Odsetkowego	Pierwszy dzień danego Okresu Odsetkowego	Ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego
1)	Dzień Emisji	15 lipca 2024
2)	15 lipca 2024	15 października 2024
3)	15 października 2024	15 stycznia 2025
4)	15 stycznia 2025	15 kwietnia 2025
5)	15 kwietnia 2025	15 lipca 2025
6)	15 lipca 2025	15 października 2025
7)	15 października 2025	15 stycznia 2026

8)	15 stycznia 2026	15 kwietnia 2026
9)	15 kwietnia 2026	15 lipca 2026
10)	15 lipca 2026	15 października 2026
11)	15 października 2026	15 stycznia 2027
12)	15 stycznia 2027	15 kwietnia 2027

17.2.5. Po Dniu Wykupu Obligacje nie są oprocentowane, chyba, że Emitent opóźnia się ze spełnieniem świadczeń z Obligacji. W tym ostatnim przypadku, Obligacje będą oprocentowane wg stopy odsetek ustawowych liczonych za okres od Dnia Wykupu do dnia poprzedzającego dzień wykonania płatności świadczeń pieniężnych z Obligacji włącznie.

17.3. Wysokość Odsetek

Odsetki od Obligacji będzie się obliczać według następującego wzoru:

O = N x Opr x (LD/365)

gdzie:

O - oznacza wysokość Odsetek z jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy,

Opr - oznacza Stopę Procentową,

N - oznacza wartość nominalną jednej Obligacji,

LD - oznacza rzeczywistą liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym (przy czym w przypadku wcześniejszego wykupu Okres Odsetkowy kończy się z Dniem Wcześniejszego Wykupu),

po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia do jednego centa (przy czym 5/10 i większe części centa będą zaokrąglone w górę).

17.4. Ustalanie Stopy Procentowej

17.4.1. Stopę Bazową stanowi stawka EURIBOR 3M, tj. ustalona z dokładnością do 0,001 punktu procentowego wysokość oprocentowania pożyczek na rynku międzybankowym w strefie euro dla okresu 3-miesięcznego (Euro Interbank Offered Rate), z zastrzeżeniem że w przypadku gdy osiągnie ona wartość ujemną na potrzeby obliczania Stopy Procentowej przyjmowana będzie wartość „0%".

17.4.2. Stopę Bazową ustala się na pięć Dni Roboczych przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana stopa bazowa („Dzień Ustalenia Stopy Bazowej"). W przypadku, gdy nie może być ustalona zgodnie z powyższym, Stopa Bazowa zostanie ustalona na podstawie ostatniej dostępnej Stopy Bazowej równej stawce EURIBOR (Euro Interbank Offered Rate) podanej przed Datą Ustalenia Stopy Bazowej w EUR.

17.5. **Podwyższenie Marży**

17.5.1. Jeżeli Wskaźnik Zadłużenia Netto będzie:

(i) wyższy niż 0,60 lecz nie wyższy niż 0,65, to Marża ulegnie zwiększeniu o 0,70 punktu procentowego (w skali roku);

(ii) wyższy niż 0,65, to Marża ulegnie zwiększeniu o 1,50 punktu procentowego (w skali roku).

17.5.2. Podwyższona Marża będzie obowiązywać począwszy od kolejnego Okresu Odsetkowego po Okresie Odsetkowym, w którym zostały udostępnione informacje o wysokości Wskaźnika Zadłużenia Netto i informacje niezbędne do jego obliczenia, na podstawie którego została

zweryfikowana wartość Wskaźnika Zadłużenia Netto na poziomie odpowiednio: (i) powyżej 0,60 lecz nie więcej niż 0,65 albo (ii) powyżej 0,65. Obniżenie Marży do poziomu sprzed podwyższenia nastąpi w przypadku, gdy Wskaźnik Zadłużenia Netto będzie odpowiednio: (i) równy lub niższy niż 0,60 lub (ii) równy lub niższy niż 0,65. Obniżona Marża, właściwa wg poziomów określonych w pkt. 17.5.1 będzie obowiązywała począwszy od kolejnego Okresu Odsetkowego po Okresie Odsetkowym, w którym zostały udostępnione informacje o wysokości Wskaźnika Zadłużenia Netto i informacje niezbędne do jego obliczenia, na podstawie którego została zweryfikowana wartość Wskaźnika Zadłużenia Netto na poziomie (i) równym lub niższym niż 0,60 lub (ii) równym lub niższym niż 0,65.

18. SPOSÓB WYPŁATY ŚWIADCZEŃ Z OBLIGACJI

18.1. Świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w euro.

18.2. Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych (chyba że takie potrącenia były wymagane zgodnie z prawem) oraz będą dokonywane z uwzględnieniem przepisów prawa obowiązującego w dniu dokonania płatności.

18.3. Płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek zgodnie z Regulacjami KDPW i regulacjami danego Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na rzecz osób będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw poprzedzającym dany Dzień Płatności.

18.4. W przypadkach niezależnych od Emitenta, które uniemożliwią spełnienie świadczeń pieniężnych z Obligacji zgodnie z zasadami lub w terminach wynikających z Warunków Emisji (w szczególności w przypadku zmian Regulacji KDPW lub w przypadku, w którym ustanowione zostaną dodatkowe dni wolne od pracy, wpływające na działalność KDPW), Emitent ustali inne Dni Ustalenia Praw, o którym poinformuje na Stronie Internetowej Emitenta, w taki sposób, aby nowe terminy były w jak największym stopniu zbliżone do terminów, które ulegną zmianie.

18.5. Świadczenia z Obligacji nie będą wypłacane Obligatariuszowi w gotówce. Płatności będą uważane za należycie dokonane z chwilą dokonania przeniesienia środków pieniężnych na rachunek Obligatariusza.

19. DODATKOWE OBOWIĄZKI EMITENTA

19.1. Stosownie do zapisów art. 37 Ustawy o Obligacjach, Emitent udostępni Obligatariuszom na Stronie Internetowej, a po wprowadzeniu do obrotu na Rynku ASO, również zgodnie z regulaminem Rynku ASO Catalyst:

19.1.1. roczne Sprawozdania Finansowe w terminie 5 miesięcy od zakończenia roku obrotowego,

19.1.2. półroczne Sprawozdania Finansowe w terminie 3 miesięcy od zakończenia I półrocza roku obrotowego,

w tym zawartą w Sprawozdaniach Finansowych Emitenta informację o wysokości Wskaźnika Zadłużenia Netto oraz Salda Pożyczek otrzymanych i udzielonych obliczanych w Dniu Badania oraz informacje niezbędne do ich obliczenia wraz z informacją o wystąpieniu lub o braku wystąpienia, któregokolwiek ze zdarzeń opisanych w pkt. 14.5 Warunków Emisji **(„Oświadczenie")**, z zastrzeżeniem, że gdy analogiczne Oświadczenie będzie publikowane wcześniej na podstawie warunków emisji obligacji serii K, L i M, Emitent zobowiązany jest opublikować dla Obligatariuszy Oświadczenie w analogicznym wcześniejszym terminie i w analogicznym zakresie.

19.2. Emitent zobowiązuje się powiadomić Obligatariuszy o wystąpieniu każdego ze zdarzeń opisanych w pkt. 13.5, 14.4 lub 14.5 Warunków Emisji od powzięcia informacji niezwłocznie niepóźnej jednak niż w terminie 3 Dni Roboczych, w trybie przewidzianym w pkt. 22 Warunków Emisji.

20. PRZEDAWNIENIE

1.2. Roszczenia wynikające z Obligacji, w tym roszczenia o świadczenia okresowe, przedawniają się z upływem 10 lat.

21. PRAWO WŁAŚCIWE. JURYSDYKCJA

21.1. Obligacje są wyemitowane zgodnie z prawem polskim i temu prawu podlegają. Wszelkie związane z Obligacjami spory poddane będą rozstrzygnięciu sądu powszechnego właściwego miejscowo dla siedziby Emitenta.

22. ZAWIADOMIENIA

22.1. Sprawozdania Finansowe oraz wszelkie zawiadomienia Emitenta kierowane do Obligatariuszy, będą składane Obligatariuszom poprzez publikację na Stronie Internetowej Emitenta lub innej, która ją zastąpi, a po wprowadzeniu zgodnie z obowiązującymi Emitenta przepisami dotyczącymi przekazywania raportów bieżących i okresowych przez spółki, których Obligacje notowane są na Rynku ASO Catalyst.

22.2. Wszelkie zawiadomienia kierowane przez Obligatariuszy do Emitenta będą ważne o ile zostaną podpisane w imieniu Obligatariusza oraz przekazane listem poleconym lub kurierem za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru na adres siedziby Emitenta ujawniony w Krajowym Rejestrze Sądowym.

23. ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY

23.1. Obligatariusze mogą podejmować decyzje w ramach Zgromadzenia Obligatariuszy.

23.2. W wyniku uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy dopuszczalna jest zmiana wszystkich postanowień Warunków Emisji. Zmiana Warunków Emisji Obligacji w sposób określony w uchwale Zgromadzenia Obligatariuszy dochodzi do skutku, jeżeli zgodę na zmianę wyrazi Emitent.

23.3. Zasady zwoływania i odbywania Zgromadzenia Obligatariuszy określa Ustawa o Obligacjach. Zgromadzenie Obligatariuszy może odbywać się w miejscowości siedziby Emitenta lub w Warszawie.

24. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

24.1. W sprawach związanych z Obligacjami, Firma Inwestycyjna działa wyłącznie jako pełnomocnik Emitenta i nie ponosi żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy w zakresie płatności przez Emitenta Odsetek oraz wykupu Obligacji, ani za żadne inne obowiązki Emitenta wynikające z Obligacji.

24.2. W przypadku gdy jakiekolwiek postanowienia Warunków Emisji dotyczące wypłaty świadczeń pieniężnych okażą się być sprzeczne z Regulacjami KDPW, pierwszeństwo przed stosowaniem postanowień Warunków Emisji w tym zakresie mają odpowiednie Regulacje KDPW.

24.3. Emitent może dokonać zmiany niniejszych Warunków Emisji Obligacji, które stanowią zmiany natury formalnej lub technicznej, lub dokonywane są w celu korekty oczywistego błędu.

24.4. Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane przez Emitenta na Stronie Internetowej (lub innej, która ją zastąpi) w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach i postanowień Warunków Emisji, Emitent jest zobowiązany przekazywać w postaci drukowanej do Firmy Inwestycyjnej – w terminie 5 Dni Roboczych od dnia opublikowania.

Katowice, dnia 20 maja 2024

W imieniu Emitenta:

Imię i nazwisko	Wirginia Leszczyńska	Tomasz Brodzki
stanowisko	Prezes Zarządu	Wiceprezes Zarządu ds. Realizacji Inwestycji
podpis		

Załączniki:

1) Skrót wyceny Nieruchomości

DL INVEST GROUP

MICHAEL/STRÖM DOM MAKLERSKI

AVISON YOUNG

Wyciąg z operatu szacunkowego

Klient	Psary-Invest IV Sp. z o.o.
Przedmiot wyceny	Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana, zlokalizowana w Psarach w rejonie ul. Akacjowej. Przedmiotową Nieruchomość stanowią dwie działki o numerach ewidencyjnych 2556/2 oraz 2556/3, z obrębu 0008 Psary. Łączna powierzchnia działek wynosi 116,775 mkw. Przedmiotowa Nieruchomość opisana jest księdze wieczystej nr KA1B/00046693/1.
Zakres wyceny	Zakres wyceny obejmuje oszacowanie wartości godziwej prawa własności gruntu.
Cel wyceny	Sprawozdawczość finansowa.
Przeznaczenie nieruchomości	Przedmiotowa nieruchomość leży na terenie objętym zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, oznaczonego symbolem US – tereny usług sportu i rekreacji oraz ZDL – tereny rolnicze do zalesienia
Zgodność z przepisami prawa	Operat szacunkowy przygotowano zgodnie z polskimi przepisami prawa, w szczególności z ustawą o gospodarce nieruchomościami z dnia 21.08.1997. Posiłkowano się krajowymi standardami wyceny oraz międzynarodowymi standardami wyceny RICS oraz standardami IVSC.
Podejście do wyceny	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami – oszacowanie wartości godziwej.
Status rzeczoznawcy	Zewnętrzny, niezależny
Konflikt interesów	Na datę wyceny nie istnieje konflikt interesu pomiędzy Klientem a Avison Young.
Udostępnianie i publikacja	Operat szacunkowy jest dokumentem poufnym, sporządzonym dla Klienta i może być wykorzystywany wyłącznie do celu dla jakiego został przygotowany. Operat nie może być publikowany i udostępniany bez wcześniejszej pisemnej zgody Avison Young.
Waluta wyceny	• PLN oraz przeliczenie wartości na EUR, według średniorocznego kursu wymiany walut NBP – 4,5515 EUR/PLN
Data wyceny	31.12.2023
Data sporządzenia operatu szacunkowego	31.12.2023
Inspekcja nieruchomości	Inspekcja nieruchomości została przeprowadzona przez rzeczoznawcę majątkowego Martę Marat, numer uprawnień 7428, w dniu 10.10.2023. Klient potwierdza stan techniczny, funkcjonalny i prawny nieruchomości na datę 31.12.2023.
Źródła informacji i założenia	Dla celu przedmiotowej wyceny opierano się na dokumentach udostępnionych przez Klienta i opracowaniach własnych rzeczoznawców, dostępnych danych rynkowych i wewnętrznych bazach danych Avison Young. Przyjęto następujące założenia: • aktualne założenia rynkowe; • powierzchnie najmu wskazane przez Klienta/zweryfikowane przez rzeczoznawców; • przeznaczenie nieruchomości; • powierzchnię gruntu; • stan prawny, funkcjonalny i techniczny nieruchomości; • informację odnośnie zanieczyszczeń gleby.

DL INVEST GROUP

MICHAEL/STRÖM
DOM MAKLERSKI

AVISON YOUNG

Operat szacunkowy

Założenia specjalne	Nie przyjęto
Odstępstwo od standardów	Nie zastosowano
Niepewność wyceny	W związku sytuacją geopolityczną w Europie – atakiem Federacji Rosyjskiej na Ukrainę i toczącą się wojną Rosja-Ukraina, a także sytuację gospodarczą panującą w Polsce (wysoki poziom inflacji, wysokie stopy procentowe i wzrost kosztów energii elektrycznej), istnieje ryzyko wzrostu niepewności wśród inwestorów działających na europejskich rynkach nieruchomości komercyjnych. Na rynku nieruchomości może zostać zaobserwowana niższa płynność. Wartość nieruchomości może ulec zmianie w miarę rozwoju sytuacji i eskalacji konfliktu. W zaistniałej sytuacji wzrastającej niepewności zalecamy częstszą kontrolę wyceny.
Wartość godziwa nieruchomości	**23 606 000 PLN** **Słownie: dwadzieścia trzy miliony sześćset sześć tysięcy złotych** 202 PLN/mkw. gruntu
w przeliczeniu wg średniorocznego kursu wymiany walut 4,5515 EUR/PLN	**5 186 000 EUR** **Słownie: pięć milionów sto osiemdziesiąt sześć tysięcy euro** 44 EUR/mkw. gruntu
Autorzy opracowania	W imieniu i na rzecz Avison Young przygotowane przez: Monika Bronicka MRICS | HypZert MLV Rzeczoznawca majątkowy, nr uprawnień 4454 Marta Marat Rzeczoznawca majątkowy, nr uprawnień 7428

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY MONIKA BRONICKA 31-150 KRAKÓW UL. ŚW. FILIPA 11/10 TEL. 0 606 233 276 (0091) UPRAWNIENIA NR. 4454

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY MARTA MARAT 98-200 ZYRARDÓW UL. WŁ. SZIKIELWICZA 25 TEL. 534 819 630 (0581) UPRAWNIENIA NR. 7428

Niniejszy wyciąg stanowi integralną część z operatem szacunkowym sporządzonym w dniu 31.12.2023 i powinien być czytany łącznie z nim.

Psary, ul. Akacjowa

Strona | 3

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Przedmiot i zakres wyceny	Przedmiot wyceny stanowią: 1. nieruchomość gruntowa oznaczona jako działka nr 7782/5 o pow. 1,6518 ha, objęta księgą wieczystą nr CZ1Z/00048233/2, położona w Siewierzu, w rejonie ulicy Szerokiej, Gmina Siewierz, powiat będziński. 2. nieruchomość gruntowa oznaczona jako działka nr 7782/4 o pow. 1,2052 ha, objęta księgą wieczystą nr CZ1Z/00050157/2, położona w Siewierzu, w rejonie ulicy Szerokiej, Gmina Siewierz, powiat będziński. Planuje się zabudowanie nieruchomości budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi – Osiedle DL Residence - Zielony Siewierz. Zakres wyceny obejmuje prawo własności.
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej aktualnej i przyszłej nieruchomości na potrzeby zabezpieczenia wierzytelności.
Uwarunkowania planistyczne	Przeznaczenie terenu ustalono na podstawie uchwały nr X/64/07 Rady Miejskiej w Siewierzu z dnia 23 sierpnia 2007 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w Tuliszowie KM-1,KM-2 oraz dla części terenów położonych w siewierzu KM-41. Symbol mpzp MN i ZL.

Wartość aktualna nieruchomości	10 200 000 zł
Wartość przyszła nieruchomości	41 670 000 zł

Rodzaj wartości	Wartość rynkowa

Data określenia wartości nieruchomości	21.12.2023
Data sporządzenia operatu szacunkowego	21.12.2023

Podpis i pieczęć autora wyceny	mgr inż. Joanna Frąckowiak-Wołoszyn

Gliwice, grudzień 2023

8.5 Zabezpieczenie Obligacji

8.5.1 Obligacji serii H

KANCELARIA NOTARIALNA

TOMASZ ZAPART

AKT NOTARIALNY

NOTARIAT
RZECZYPOSPOLITEJ

LEX EST
QUOD NOTAMUS

40-004 Katowice, Al. Korfantego 2/310, tel. 32 202 50 15

e-mail: kancelaria@notariusz-zapart.pl

WYPIS 1

KANCELARIA NOTARIALNA
Tomasz Zapart
NOTARIUSZ
40-004 Katowice, Al. Korfantego 2/310
NIP: 6292090727
tel./fax 32 202 50 15, kom. 60[illegible] 541[illegible]

Repertorium "A" nr **24212/2022**

AKT NOTARIALNY

Dnia dwudziestego dwunastego września dwa tysiące dwudziestego drugiego roku (12-09-2022 r.) w **Kancelarii Notarialnej w Katowicach przy Al. Korfantego nr 2/310**, przed prowadzącym tę kancelarię notariuszem w Katowicach Tomaszem **Zapart**, stawiła się: ----------

pani Agata Bogumiła **Pędzik**,

w niniejszym akcie notarialnym działa w imieniu spółki **DL INVEST GROUP XLVII Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Katowicach, pod adresem: 40-217 Katowice, ul. Wrocławska nr 54, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000905122, zgodnie z informacją z dnia 12 września 2022r., odpowiadającą odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców, pobraną na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym, posługującej się numerem REGON 389134590 oraz numerem identyfikacji podatkowej (NIP) 9542827309, zwanej dalej **Spółką**, jako Członek Zarządu Spółki, uprawniona do jej samodzielnego reprezentowania oraz zapewnia, że nie są Jej znane żadne okoliczności wyłączające lub choćby ograniczające Jej prawo do reprezentowania wymienionej Spółki. ----------

Tożsamość stawającej notariusz stwierdził na podstawie polskiego

Stawająca oświadcza, że na dzień dokonania niniejszej czynności nie istnieją przesłanki określone w art.50 ustawy z dnia 06 sierpnia 2010r. o dowodach osobistych (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1191 ze zm.), będące podstawą unieważnienia powołanego wyżej dowodu osobistego. ----------

OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI ORAZ OŚWIADCZENIE O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI

§ 1.

1. Agata **Pędzik** działająca w imieniu spółki **DL INVEST GROUP XLVII Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Katowicach zapewnia, że na dzień zawarcia niniejszej umowy w księdze wieczystej

nr **WR1K/00276429/8** (dwieście siedemdziesiąt sześć tysięcy czterysta dwadzieścia dziewięć łamane przez osiem) **Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu** wpisano, że:----------

1) **prawo użytkowania wieczystego** do dnia 05 grudnia 2089r. działki ewidencyjnej stanowiącej własność Gminy Wrocław, REGON 931934839, położonej przy ul. Plac Stanisława Staszica, w dzielnicy Psie Pole, miejscowości Wrocław, gminie Wrocław Miasto, powiecie Miasto Wrocław, województwie dolnośląskim, obrębie ewidencyjnym 0051, Kleczków, oznaczonej numerem 17/19 (siedemnaście dziewiętnastych), oznaczonej w sposobie korzystania jako – TK – tereny kolejowe, obszaru całej nieruchomości 1,1919 ha (jeden hektar i jeden tysiąc dziewięćset dziewiętnaście metrów kwadratowych) **oraz własność** znajdujących się na wyżej wymienionej działce, stanowiących odrębną nieruchomość: ----
   a) budynku biurowego, jednokondygnacyjnego, identyfikator budynku 026401_1.0051.AR_5.17/17.3_BUD, ----------
   b) budynku transportu i łączności, pięciokondygnacyjnego, identyfikator budynku 026401_1.0051.AR_5.17/17.1_BUD, --------
   c) budynku handlowo-usługowego, dwukondygnacyjnego, identyfikator budynku 026401_1.0051.AR_5.17/17.2_BUD, --------

   zwanych dalej również łącznie **nieruchomością**, wpisane są na rzecz spółki **DL INVEST GROUP XLVII Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Katowicach, REGON 389134590, KRS 0000905122 – w całości, na podstawie warunkowej umowy sprzedaży z dnia 14 lutego 2022r., sporządzonej przez Dorotę Rynkiewicz-Szafurską, notariusz w Warszawie, za numerem Rep. A 2807/2022. oraz umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości i własności budynków, budowli oraz urządzeń stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności z dnia 25 kwietnia 2022r., sporządzonej przez Dorotę Rynkiewicz-Szafurską, notariusz w Warszawie, za numerem Rep. A 7927/2022, ----------
2) w dziale III księgi wieczystej wpisano: ----------
   a) ograniczone prawo rzeczowe o treści: „nieodpłatna służebność przesyłu na rzecz Telekomunikacja Kolejowa Spółka z o.o. i jej następców prawnych polegająca na prawie eksploatacji oraz nieograniczonego dostępu do urządzeń telekomunikacyjnych stanowiących własność tej spółki, w celu ich konserwacji, naprawy i modernizacji, zlokalizowanych na działce 17/19" na rzecz spółki "TELEKOMUNIKACJA KOLEJOWA" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, REGON 01732205800000, ----------
   b) ograniczone prawo rzeczowe o treści: „nieodpłatna służebność przesyłu na rzecz PKP Energetyka SA i jej następców prawnych

polegająca na prawie eksploatacji oraz nieograniczonego dostępu do urządzeń elektroenergetycznych, stanowiących własność tej spółki, w celu ich konserwacji, naprawy i modernizacji, zlokalizowanych na działce 17/19" na rzecz spółki **"PKP ENERGETYKA" S.A.** z siedzibą w Warszawie, REGON 01730160700000, ----------

c) inny wpis o treści: „prawo pierwokupu na podstawie art.109 ust. 1 pkt 4 oraz ust. 3 pkt 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami", a w polu rodzaj zmiany wpisano: przeniesiono z urzędu z kw nr WR1K/00188153/8, ------

3) dział IV księgi wieczystej jest wolny od wpisów,----------

4) księga wieczysta nie zawiera wzmianek,----------

na dowód czego powołuje się na stan wpisów w powołanej wyżej elektronicznej księdze wieczystej z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych Ministerstwa Sprawiedliwości na dzień 12 września 2022r., godz. 10:46.----------

2. Agata **Pędzik** działająca w imieniu spółki **DL INVEST GROUP XLVII Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Katowicach oświadcza, że:----------

1) reprezentowana przez nią Spółka jest użytkownikiem wieczystym wyżej opisanej nieruchomości oraz właścicielem posadowionego na tym gruncie budynku, stanowiącego odrębny przedmiot własności,----------

2) stan prawny nieruchomości ujawniony w księdze wieczystej jest zgodny z rzeczywistym stanem prawnym i do chwili obecnej nie uległ zmianie, ---

3) przedmiotowe prawa wolne są od jakichkolwiek innych obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, również nieujawnionych w księdze wieczystej, za wyjątkiem ograniczonych praw rzeczowych, nie stanowią one zabezpieczenia dla jakichkolwiek zobowiązań Spółki nieujawnionych w niniejszym akcie notarialnym, nie prowadzi się z nich egzekucji oraz nie istnieją żadne decyzje administracyjne czy orzeczenia sądowe odnoszące się do przedmiotowych praw, ----------

4) przedmiotowe prawa nie stanowią przedsiębiorstwa ani jego zorganizowanej części. ----------

§ 2.

Agata **Pędzik** działająca w imieniu spółki **DL INVEST GROUP XLVII Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Katowicach oświadcza, że reprezentowana przez nią **Spółka** oraz **Emitent** (zdefiniowany poniżej) zawarli w dniu 12 września 2022r. umowę użyczenia zabezpieczenia, na podstawie której **Spółka** zobowiązała się do ustanowienia zabezpieczeń objętych niniejszym aktem notarialnym.----------

§ 3.

Agata **Pędzik** działająca w imieniu spółki **DL INVEST GROUP XLVII Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Katowicach okazuje: ----------

1) tekst jednolity umowy spółki **DL INVEST GROUP XLVII Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Katowicach, z którego wynika, że do dokonania czynności objętych niniejszym aktem notarialnym, poza uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki, bliżej opisaną w pkt 2) tego paragrafu, nie jest wymaga zgodna żadnego innego organu Spółki ani osoby trzeciej, ----------
2) uchwałę nr 1/09/2022 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników spółki **DL INVEST GROUP XLVII Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Katowicach z dnia 12 września 2022r, w której Wspólnicy Spółki wyrazili zgodę na obciążenie przez Spółkę ograniczonymi prawami rzeczowymi (w tym hipoteką) nieruchomości do której przysługuje Spółce prawo użytkowania wieczystego, położonej w we Wrocławiu, powiecie m. Wrocław, województwie dolnośląskim, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze WR1K/00276429/8 obejmującą działkę o numerze ewidencyjnym nr 17/19, na zabezpieczenie dowolnych roszczeń, na warunkach wg uznania zarządu lub ustanowionego Pełnomocnika, ----------
3) dokument zatytułowany: „Warunki Emisji obligacji serii H emitowanych przez DL Invest Group PM S.A. z siedzibą w Katowicach, z dnia 11 sierpnia 2022r.,----------
4) uchwała Zarządu z dnia 18 lipca 2022r. w sprawie emisji obligacji serii H, ----------
5) uchwała Rady Nadzorczej Emitenta z dnia 20 lipca 2022r. w sprawie wyrażenia zgody na dokonanie emisji obligacji serii H, ----------
6) uchwała Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 13 lipca 2022r. w sprawie wyrażenia zgody na emisję obligacji przez Spółkę.

§ 4.

1. Agata **Pędzik** działająca w imieniu spółki **DL INVEST GROUP XLVII Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Katowicach **ustanawia** na rzecz spółki **MJH Moskwa, Jarmul, Haładyj i Partnerzy – Adwokaci i Radcowie Prawni Sp. p.** z siedzibą w Warszawie (KRS: 0000875700) pełniącego funkcję administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach (**„Administrator Hipoteki”**), **hipotekę umowną** do kwoty **18.000.000,00 zł** (osiemnaście milionów złotych) na **Nieruchomości,** opisanej w §1 powyżej (tj. nieruchomości objętej KW WR1K/00276429/8) (**„Hipoteka”**), w celu zabezpieczenia wierzytelności, które będą wynikać z lub pozostawać w związku z **Obligacjami**, które zostaną wyemitowane przez **DL Invest Group PM S.A.** z siedzibą w Katowicach, adres: ul. Mielęckiego nr 10, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod

numerem KRS 0000434440, posiadającą nr NIP 6252381542 oraz nr REGON 241020540, o kapitale zakładowym w pełni opłaconym w wysokości 100.000.000,00 zł („**Emitent**") w liczbie do 12.000 (dwanaście tysięcy), serii oznaczonej literą H, o wartości nominalnej 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych) każda i łącznej wartości nominalnej do 12.000.000,00 zł (dwanaście milionów złotych) („**Obligacje**") na podstawie i na zasadach opisanych w warunkach emisji obligacji przyjętych przez Emitenta w dniu 11 sierpnia 2022 r. („**Warunki Emisji**"), w szczególności, w celu zabezpieczenia zobowiązania **Emitenta** do zapłaty: ----------

1) należności z tytułu wykupu Obligacji na zasadach określonych w Warunkach Emisji, ----------
2) wszelkich odsetek naliczanych na zasadach opisanych w Warunkach Emisji, ----------
3) oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z tytułu spłaty wierzytelności wynikających lub pozostających w związku z emisją Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z Obligacji i innych kwot opisanych szczegółowo w Warunkach Emisji. ----------

2. Agata **Pędzik** działająca w imieniu spółki **DL INVEST GROUP XLVII Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Katowicach oświadcza, że emisja **Obligacji** następuje m.in. na podstawie: (i) uchwały Zarządu Emitenta z dnia 18 lipca 2022 roku w sprawie emisji obligacji serii H, (ii) uchwały Rady Nadzorczej Emitenta z dnia 20 lipca 2022 roku w sprawie wyrażenia zgody na dokonanie emisji obligacji serii H; oraz (iii) Uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 13 lipca 2022 roku w sprawie wyrażenia zgody na emisję obligacji przez Spółkę oraz Warunków Emisji.----------

3. Obligacje będą oprocentowane począwszy od Dnia Emisji (jak zdefiniowano w Warunkach Emisji) obliczać według następującego wzoru: **O = N x Opr x (LD/365)** gdzie: **O** - oznacza wysokość odsetek z jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy (jak zdefiniowano w Warunkach Emisji); **Opr** - oznacza Stopę Procentową (jak zdefiniowano w Warunkach Emisji); **N** - oznacza wartość nominalną jednej Obligacji; **LD** - oznacza rzeczywistą liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym (przy czym w przypadku wcześniejszego wykupu okres odsetkowy kończy się z dniem wcześniejszego wykupu) po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia do jednego grosza (przy czym 5/10 i większe części grosza będą zaokrąglone w górę). Zgodnie z pkt 16.4.4. Warunków Emisji agent kalkulacyjny będzie sporządzał tabele odsetkowe i przesyłał je do Emitenta. ----------

4. Pierwszy Okres Odsetkowy (jak zdefiniowano w Warunkach Emisji) rozpoczyna się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia) i kończy się w ostatnim dniu danego Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem) tj. 07 grudnia 2022r.

Każdy kolejny Okres Odsetkowy rozpoczyna się w dacie ostatniego dnia poprzedniego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu danego Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem). ----------

5. Wykup Obligacji nastąpi w dniu 10 sierpnia 2025r. z zastrzeżeniem odpowiednich postanowień Warunków Emisji. ----------

§ 5.

1. Agata **Pędzik** działająca w imieniu spółki **DL INVEST GROUP XLVII Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Katowicach oświadcza, że na zabezpieczenie spłaty wszelkich wierzytelności z tytułu **Obligacji** wyemitowanych przez **Emitenta**, w szczególności zobowiązania **Emitenta** do zapłaty: ----------

1) należności z tytułu wykupu Obligacji na zasadach określonych w Warunkach Emisji; ----------
2) wszelkich odsetek naliczanych na zasadach opisanych w Warunkach Emisji; oraz----------
3) wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z Obligacji i innych kwot opisanych szczegółowo w Warunkach Emisji, wynikających z Obligacji opisanych w § 3 tego aktu,----------

poddaje reprezentowaną przez siebie spółkę DL INVEST GROUP XLVII Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Katowicach **egzekucji z Nieruchomości** (tj. nieruchomości objętej KW WR1K/00276429/8), szczegółowo opisanej w § 1 powyżej, **obciążonej Hipoteką do sumy 18.000.000,00 zł** (osiemnaście milionów złotych), **w trybie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego**, do kwoty **18.000.000,00 zł** (osiemnaście milionów złotych) **na rzecz Administratora Hipoteki**. ----------

2. Agata **Pędzik** działająca w imieniu spółki **DL INVEST GROUP XLVII Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Katowicach oświadcza, że: ----------

1) zdarzeniem od których jest uzależnione wykonanie obowiązku zapłaty są upływ dnia wykupu lub dnia wcześniejszego wykupu (na zasadach opisanych w Warunkach Emisji) każdej z Obligacji, opisanych w § 3 tego aktu notarialnego lub upływ dnia płatności odsetek stosownie do postanowień Warunków Emisji tych Obligacji serii H; ----------
2) wystarczającym będzie udowodnienie powyższego zdarzenia przez Administratora Hipoteki, poprzez dołączenie do wniosku o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności: ----------
    a) wezwania Emitenta przez Administratora Hipoteki (na ostatni adres Emitenta wskazany w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego) do zapłaty zaległych kwot, o których mowa

powyżej, w terminie 3 (trzech) dni od dnia doręczenia Emitentowi takiego wezwania, ze wskazaniem wysokości tych kwot i numeru rachunku bankowego, na który powinna nastąpić płatność, przy czym wezwanie powinno mieć formę pisemną z podpisem notarialnie poświadczonym i zostanie: (1) przekazane Emitentowi pocztą za potwierdzeniem nadania, lub (2) doręczone Emitentowi za pośrednictwem notariusza lub (3) doręczone Emitentowi w inny sposób za potwierdzeniem odbioru przez Emitenta. ---------- (dowodem doręczenia, o którym mowa w niniejszym punkcie będzie potwierdzenie nadania przesyłki poleconej w rozumieniu art. 3 i 17 ustawy z dnia 23 listopada 2012 roku Prawo pocztowe (Dz. U. z 2022 roku, poz. 896), na ostatni adres Emitenta wskazany w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego); ------

b) oświadczenia Administratora Hipoteki o bezskutecznym upływie terminu zapłaty przez Emitenta należności wskazanych w wezwaniu, o którym mowa w lit. a) powyżej, na rachunek bankowy wskazany w wezwaniu - z podpisem notarialnie lub urzędowo poświadczonym;----------

3) Administrator Hipoteki będzie uprawniony do wystąpienia o nadanie klauzuli wykonalności niniejszemu aktowi notarialnemu w terminie do dnia do dnia 31 grudnia 2026r., przy czym Administrator Hipoteki może wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności temu Aktowi wielokrotnie;-------

4) Administrator Hipoteki jest uprawniony do wszczęcia i prowadzenia egzekucji we własnym imieniu, lecz na rzecz obligatariuszy, z Nieruchomości do kwoty wskazanej w powyżej, w stosunku do całości lub dowolnej części należności, przy czym jeżeli Administrator Hipoteki działający w imieniu własnym, lecz na rzecz obligatariuszy, zdecyduje się dochodzić należności częściami, wówczas w odniesieniu do każdej części należności może prowadzić egzekucję niezależnie na podstawie niniejszego Aktu, jeśli Emitent opóźni się w zapłacie całości lub części kwoty, o której mowa w powyżej; ----------

5) Dokument określony powyżej nie ogranicza wierzyciela w prawie do udowodnienia, przed właściwym sądem do nadania klauzuli wykonalności, w jakikolwiek inny sposób, w szczególności zgodnie z artykułem 786 Kodeksu postępowania cywilnego, że powyższe zdarzenie wystąpiło.-----

§ 6.

1. Wobec zawarcia dokumentowanego niniejszym aktem oświadczenia o ustanowieniu hipoteki, Agata **Pędzik** działająca w imieniu spółki **DL INVEST GROUP XLVII Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Katowicach żąda, aby notariusz, działając na podstawie art. 79 pkt 8a i art. 92 § 4 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie, dokonał czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku

wieczystoksięgowego do **Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu** obejmującego żądanie o dokonanie w dziale IV księgi wieczystej numer **WR1K/00276429/8 Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu wpisu hipoteki umownej** do sumy **18.000.000,00 zł** (osiemnaście milionów złotych) na rzecz **Administratora Hipoteki** tj. **MJH Moskwa, Jarmul, Haładyj i Partnerzy – Adwokaci i Radcowie Prawni Spółka partnerska** z siedzibą w Warszawie (KRS: 0000875700), w celu zabezpieczenia wierzytelności w celu zabezpieczenia wierzytelności, które będą wynikać z Obligacji, w szczególności w celu zabezpieczenia zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z Obligacji i innych kwot opisanych szczegółowo w Warunkach Emisji – na podstawie oświadczenia o ustanowieniu hipoteki, zawartego w § 4 tego aktu notarialnego.----------

2. Stawająca wskazuje, iż uczestnikami postępowania wieczystoksięgowego wszczętego na podstawie wniosku, o którym mowa w ust. 1, będą: ----------

a) **DL INVEST GROUP XLVII Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Katowicach, dla której Agata **Pędzik** jako adres do doręczeń sądowych, związanych z wpisem do księgi wieczystej, na podstawie niniejszej umowy, podaje: 40-217 Katowice, ul. Wrocławska nr 54, ----------
b) Administrator hipoteki: **MJH Moskwa, Jarmul, Haładyj i Partnerzy – Adwokaci i Radcowie Prawni Sp. p.** z siedzibą w Warszawie, adres do doręczeń: 00-697 Warszawa, al. Jerozolimskie nr 63.----------

3. Stawająca oświadcza, że Spółka nie posiada konta w systemie teleinformatycznym obsługującym postępowanie wieczystoksięgowe, a adres wskazany w ust. 2 niniejszego paragrafu uznaje za adres do doręczeń wskazany w trybie art. 626^{12} Kodeksu postępowania cywilnego.----------

4. Mając na względzie prawidłowy tok postępowania wieczystoksięgowego, notariusz poinformował stawającą o:----------

1) spoczywającym na stronach czynności notarialnej obowiązku poprawienia lub uzupełnienia wniosku (art. 626^{4} Kodeksu postępowania cywilnego), --
2) możliwości zrzeczenia się zawiadomienia o wpisie (art. 626^{10} Kodeksu postępowania cywilnego),----------
3) skutkach zaniedbania obowiązku wskazywania aktualnego adresu do doręczeń, względnie pełnomocnika do doręczeń w Rzeczypospolitej Polskiej (art. 626^{12} Kodeksu postępowania cywilnego),----------
4) możliwości zwrotu wniosku nienależycie opłaconego, bez wezwania o uiszczenie opłaty (art. 511^{1} § 1 Kodeksu postępowania cywilnego). -----

5. Stawająca uznaje, że jeżeli z przyczyn technicznych leżących po stronie

Ministerstwa Sprawiedliwości nie jest możliwe wniesienie pisma za pośrednictwem systemu teleinformatycznego w dniu podpisania tego aktu notarialnego w godzinach urzędowania tutejszej kancelarii, notariusz powinien złożyć wniosek niezwłocznie po rozpoczęciu urzędowania w kolejnym dniu roboczym. ----------

§ 7.

Stawająca oświadcza, że koszty sporządzenia niniejszego aktu notarialnego ponosi spółka pod firmą **DL INVEST GROUP XLVII Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Katowicach. ----------

§ 8.

Wypisy niniejszego aktu notarialnego można wydawać również na rzecz **Administratora hipoteki**.----------

§ 9.

Notariusz pouczył stawającą o:----------

1) o treści art.2 pkt 4), art.6 ust.1 pkt 1) ustawy z dnia 09 września 2000r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (t.j. Dz.U.2020 poz. 815), ----------
2) o treści art.15 ustawy o podatku od towarów i usług (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 931 ze zm.), ----------
3) o treści i skutkach prawnych art. 777 § 1 pkt 6) Kodeksu postępowania cywilnego, a także o treści art. 788 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego, z którego wynika, że jeżeli uprawnienie lub obowiązek po powstaniu tytułu egzekucyjnego lub w toku sprawy przed wydaniem tytułu przeszły na inną osobę, Sąd nada klauzulę wykonalności na rzecz lub przeciwko tej osobie, gdy przejście to będzie wykazane dokumentem urzędowym lub prywatnym z podpisem urzędowo poświadczonym oraz treści art. 786 Kodeksu postępowania cywilnego, z którego wynika, że jeżeli wykonanie tytułu egzekucyjnego jest uzależnione od zdarzenia, które udowodnić powinien wierzyciel, Sąd nada klauzulę wykonalności po dostarczeniu dowodu tego zdarzenia w formie dokumentu urzędowego lub prywatnego z podpisem urzędowo poświadczonym,----------
4) o treści art.5 i 7 ustawy - Prawo o notariacie i § 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (t.j. Dz.U.2020 poz. 1192 z późn. zm. oraz t.j. Dz.U.2020.0.1465),----------
5) o treści art.67 ust.1 ustawy z dnia 06 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece, z którego wynika, że do powstania hipoteki konieczny jest wpis do księgi wieczystej (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 2204),----------
6) o uprawnieniach wynikających z treści Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy

95/46/WE i uprawnieniach wynikających z treści ustawy z dnia 10 maja 2018r. o ochronie danych osobowych (t.j. Dz.U.2019 poz. 1781).----------

§ 10.

1. W związku z dokonaniem czynności notarialnej, notariusz pobrał tytułem: ----------

1) podatku od czynności cywilnoprawnych z ustawy z dnia 09 września 2000r. o podatku od czynności cywilnoprawnych na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 7) lit.b) - w kwocie: ----------**19,00zł**
2) opłaty sądowej z ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 755, 807, 956), która zostanie zarejestrowana pod numerem Repertorium A złożonego wniosku wieczystoksięgowego, na podstawie art. 42 ust. 1 w kwocie: ---- **200,00 zł**
3) taksy notarialnej na podstawie § 3, 5, 6 pkt 11) i §11 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004r., kwotę w wysokości: -- ----------**1.500,00 zł**
4) podatku od towarów i usług na podstawie art.5, 41 ust.1 i art.146aa ustawy o tym podatku z dnia 11 marca 2004r. (t. j. Dz.U. z 2022 r. poz. 931 ze zm.), według stawki 23% od sumy 1.500,00zł, w wysokości:---------- ---------- **345,00 zł**

razem 2.064,00zł

(dwa tysiące sześćdziesiąt cztery złote). ----------

2. Podane w ust. 1 kwoty nie obejmują wynagrodzenia notariusza za złożenie wniosku wieczystoksięgowego wraz z należnym podatkiem VAT (łącznie w kwocie 246,00zł) oraz kosztów wypisów oraz odpisów tego aktu, które wraz z podstawą prawną ich pobrania zostaną podane na każdym z wypisów oraz odpisów oddzielnie. ----------

Akt został odczytany, przyjęty i podpisany

Na oryginale podpisy stawającej i notariusza. ----------

REPERTORIUM "A" NUMER **24220/2022**

Dokument ten jest wypisem z aktu notarialnego i ma moc oryginału.--------

Wypis wydano: pani Agacie **Pędzik**.----------

Pobrano tytułem: ----------

a) taksy notarialnej, na podstawie § 12 ust.1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej z dnia 28 czerwca 2004r. (t.j. Dz.U.2020.0.1473.), kwotę: ----------**60,00zł**
b) podatku od towarów i usług na podstawie art.5, 41 ust.1 i 146aa ustawy o tym podatku z dnia 11 marca 2004r. (t. j. Dz.U. z 2022 r. poz. 931 ze zm.), według stawki 23% od sumy 60,00 zł, w wysokości: ----------**13,80zł**

razem 73,80 zł

11

(siedemdziesiąt trzy złote i osiemdziesiąt groszy). ----------

Sporządzono w Kancelarii Notarialnej w Katowicach przy Al.Korfantego nr 2/310, w dniu dwunastego września dwa tysiące dwudziestego drugiego roku (12-09-2022 r.). ----------

8.5.2 Obligacji serii N

WYPIS

1

KANCELARIA NOTARIALNA
Tomasz Zapart
NOTARIUSZ
40-004 Katowice, Al. Korfantego 2/310
NIP: 6292090727
Tel. 32 202 50 15, kom. 797 289 227

Repertorium "A" nr 13796/2024

AKT NOTARIALNY

Dnia szesnastego kwietnia dwa tysiące dwudziestego czwartego roku (16-04-2024 r.) w **Kancelarii Notarialnej w Katowicach przy Al. Korfantego nr 2/310**, przed prowadzącym tę kancelarię notariuszem w Katowicach Tomaszem **Zapart**, stawiła się:----------

pani Olga Małgorzata **Sowa**,
zamieszkała pod adresem: n.5,
używająca imienia Olga, legitymująca się polskim dowodem osobistym o serii
i numerze która
oświadcza, że w niniejszym akcie notarialnym działa w imieniu i na rzecz spółki **PSARY-INVEST IV spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Katowicach** pod adresem: 40-217 Katowice, ul. Wrocławska nr 54, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000346644, zgodnie z informacją z dnia 16 kwietnia 2024r., odpowiadającą odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców, pobraną na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym, posługującej się numerem REGON 241467487 oraz numerem identyfikacji podatkowej (NIP) 6342735469, zwanej dalej **Spółką**, jako Jej rzekomy pełnomocnik, działająca za wiedzą reprezentowanej Spółki i za jej zgodą, lecz bez wymaganego prawem formalnego umocowania (falsus procurator), w związku z czym niniejszy akt notarialny zawiera nie mając do tego należytego umocowania, czego konsekwencją jest konieczność potwierdzenia niniejszej czynności przez właściwie umocowaną osobę reprezentującą wymienioną wyżej Spółkę zgodnie z art. 103 § 1 Kodeksu cywilnego.----------

Ponadto Stawająca oświadcza, iż: ----------

- wpisy w Krajowym Rejestrze Sądowym dotyczące reprezentowanej przez Nią Spółki nie uległy zmianie i są aktualne na dzień dzisiejszy, że reprezentowana przez Nią Spółka nie utraciła osobowości prawnej, nie została postawiona w stan likwidacji bądź układu, że nie jest prowadzone postępowanie o ogłoszenie jej upadłości, ----------
- reprezentowana przez Nią Spółka uzyskała wszelkie zgody organów korporacyjnych oraz wykonała wszystkie czynności korporacyjne niezbędne do dokonania czynności objętych niniejszym aktem, ponadto Spółka jest upoważniona do dokonania tych czynności, a zgoda żadnych innych organów korporacyjnych albo osoby trzeciej nie jest wymagana dla złożenia poniższych oświadczeń. ----------

Tożsamość stawającej notariusz stwierdził na podstawie wyżej powołanego dokumentu tożsamości.----------

Stawająca oświadcza, że na dzień dokonania niniejszej czynności nie istnieją przesłanki określone w art.50 ustawy z dnia 06 sierpnia 2010r. o dowodach osobistych (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 671, z 2023 r. poz. 1234, 1941), będące podstawą unieważnienia powołanego wyżej dowodu osobistego. ----------

OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI
ORAZ
OŚWIADCZENIE O PODDANIU SPÓŁKI EGZEKUCJI
§ 1.

Olga **Sowa** działająca w imieniu spółki **PSARY-INVEST IV spółki z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Katowicach – jako rzekomy pełnomocnik zapewnia, że na dzień zawarcia niniejszej umowy w księdze wieczystej nr **KA1B/00046693/1** (czterdzieści sześć tysięcy sześćset dziewięćdziesiąt trzy łamane przez jeden) **Sądu Rejonowego w Będzinie** wpisano:----------

1) **własność** nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości Psary, gminie Psary, powiecie będzińskim, województwie śląskim, składającej się z działek ewidencyjnych nr 2556/2 (dwa tysiące pięćset pięćdziesiąt sześć łamane przez dwa) oraz 2556/3 (dwa tysiące pięćset pięćdziesiąt sześć łamane przez trzy), oznaczonych w sposobie korzystania jako grunty orne, łącznego obszaru całej nieruchomości 11,6775 ha (jedenaście hektarów i sześć tysięcy siedemset siedemdziesiąt pięć metrów kwadratowych) zwanej dalej nieruchomością, wpisana jest na rzecz **PSARY-INVEST IV spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Katowicach, REGON 24146748700000 – w całości, na podstawie umowy przeniesienia prawa własności oraz oświadczenia o ustanowieniu służebności drogi sporządzonej dnia 04 lutego 2010 r. przez Aleksandra Szafron-Sekta, notariusz w Pszczynie, za numerem Rep. A 719/2010 oraz Postanowienia w przedmiocie sprostowania usterki wpisu,----------
2) w dziale I-Sp księgi wieczystej wpisano cztery uprawnienia wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej o treści:-------
a) „nieodpłatna i na czas nieokreślony służebność drogi po całej działce nr 2556/4 o pow. 0,4065 ha, objętej księgą wieczystą kw 46694 na rzecz każdoczesnego właściciela działek numer 2556/2, 2556/3, objętych niniejszą księgą wieczystą, zgodnie z treścią §7 umowy przeniesienia prawa własności oraz oświadczenia o ustanowieniu służebności drogi z dnia 4 lutego 2010 Rep. A 719/2010.", ----------

b) „nieodpłatne i nieograniczone w czasie służebności gruntowe polegające na: a. prawie przechodu i przejazdu po nieruchomościach objętych księgami wieczystymi numer KA1B/00041217/6, KA1B/00046518/1, KA1B/00046694/8, KA1B/00041218/3; b. prawie do wybudowania i eksploatacji układu drogowego na nieruchomościach objętych księgami wieczystymi numer KA1B/00041217/6, KA1B/00046518/1, KA1B/00046694/8, KA1B/00041218/3; c. prawie do poprowadzenia przez nieruchomości objęte księgami wieczystymi numer KA1B/00041217/6, KA1B/00046518/1, KA1B/00046694/8, KA1B/00041218/3 wszystkich mediów, w szczególności: wody, energii elektrycznej, kanalizacji sanitarnej, deszczowej oraz linii teletechnicznej orz na dostępie do tych mediów, celem ich eksploatacji, remontu i modernizacji - niezbędnych dla realizacji dowolnych zamierzeń inwestycyjnych każdoczesnych właścicieli nieruchomości uprawnionych oraz ich podłączenia i eksploatacji - na rzecz każdoczesnych właścicieli nieruchomości objętych księgami wieczystymi: - KA1B/00046692/4 - KA1B/00046693/1 - KA1B/00046695/5 - KA1B/00046696/2 - KA1B/00046513/6 - KA1B/00046514/3 - KA1B/00046515/0 - KA1B/00046516/7 - KA1B/00046517/4 - KA1B/00045003/1", ----------

c) „odpłatna za jednorazowym wynagrodzeniem nieograniczona w czasie służebność gruntowa ustanowiona na nieruchomości objętej księgą wieczystą numer KA1B/00041217/6 polegająca na: (i) prawie przechodu i przejazdu po działce gruntu numer 2556/22 oraz 2556/21 w zakresie oznaczonym szczegółowo kolorem niebieskim na załączniku nr 2 do aktu notarialnegobędącego podstawą niniejszego wpisu z wyłączeniem prawa do zabudowania drogą lub utwardzenia jakąkolwiek nawierzchnią działki gruntu numer 2556/21, z każdoczesnym obowiązkiem doprowadzenia nieruchomości do stanu poprzedniego, oraz (ii) prawie przeprowadzenia pod przedmiotową działką gruntu numer 2556/21 podziemnej infrastruktury w zakresie oznaczonym kolorem niebieskim w powyższym załączniku nr 2 na rzecz każdoczesnych właścicieli:- nieruchomości składającej się z działek gruntu numer 2556/2 oraz 2556/3 objętej księgą wieczystą numer KA1B/00046693/1 - nieruchomości składającej się z działek gruntu numer 2556/10 oraz 2556/11, objętej księgą wieczystą numer KA1B/00046692/4 (nieruchomości władnące).", ----------

d) „odpłatna, za jednorazowym wynagrodzeniem, nieograniczona w czasie służebność gruntowa ustanowiona na nieruchomości składającej się z działki gruntu numer 295 o obszarze 0,1177ha objętej księgą wieczystą numer KA1B/00034943/2 polegająca na: (i)

prawie przejazdu i przechodu po działce gruntu numer 295 w zakresie oznaczonym kolorem niebieskim na załączniku nr 3 do aktu notarialnego będącego podstawą niniejszego wpisu, z wyłączeniem prawa do zabudowania jej drogą lub utwardzenia jakąkolwiek nawierzchnią, z każdoczesnym obowiązkiem doprowadzenia nieruchomości do stanu poprzedniego oraz pod warunkiem, że przedmiotowy przejazd i przechód nie będzie uniemożliwiać ani w jakikolwiek sposób utrudniać prawidłowego funkcjonowania urządzeń, przyłączy i innej infrastruktury usytuowanych na powyższej nieruchomości, oraz (ii) prawie przeprowadzenia pod przedmiotową działką gruntu numer 295 podziemnej infrastruktury w zakresie oznaczonym kolorem niebieskim w powyższym załączniku nr 3, z każdoczesnym obowiązkiem doprowadzenia nieruchomości do stanu poprzedniego oraz pod warunkiem, że przedmiotowa podziemna infrastruktura nie będzie uniemożliwiać ani w jakikolwiek sposób utrudniać prawidłowego funkcjonowania urządzeń, przyłączy i innej infrastruktury usytuowanych na powyższej nieruchomości, na rzecz każdoczesnych właścicieli: - nieruchomości składającej się z działek gruntu numer 2556/2 oraz 2556/3, objętej księgą wieczystą numer KA1B/00046693/1,- nieruchomości składającej się z działek gruntu numer 2556/10 oraz 2556/11, objętej księgą wieczystą numer KA1B/00046692/4,- nieruchomości składającej się z działek gruntu numer 2556/8, 2556/21 oraz 2556/22, objętych księgą wieczystą numer KA1B/00041217/6,(nieruchomości władnące)" ----------

3) w dziale III księgi wieczystej wpisano „w łamie 3 wpisano: -na wniosek z dnia 21 maja 2008 r. godz. 8,30 dz.kw. 6067-68/08; -wpis przeniesiono z kw 41217." ----------

4) w dziale IV księgi wieczystej wpisano hipotekę umowną do sumy **22.500.000,00 zł** (dwadzieścia dwa miliony pięćset tysięcy złotych) na zabezpieczenie zabezpieczenie wszelkich istniejących i przyszłych roszczeń, w szczególności o zapłatę należności z tytułu wykupu obligacji wyemitowanych przez emitenta, tj. DI Invest Group Pm S.A. Krs: 0000434440, regon: 241020540, zgodnie z warunkami emisji obligacji serii F z dnia 8 marca 2021 roku oraz odsetek od obligacji i wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez emitenta zobowiązań pieniężnych z obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z obligacji przez emitenta, które to obligacje zostały wyemitowane na poniższych zasadach: 1) obligacje na okaziciela serii F zostały wyemitowane na podstawie uchwały nr 1 zarządu z dnia 05 marca 2021 roku w sprawie

emisji obligacji serii F, uchwały nr 01/03/2021 rady nadzorczej emitenta z dnia 04 marca 2021 r. w sprawie wyrażenia zgody na dokonanie emisji obligacji serii F oraz uchwały nr 2 nadzwyczajnego walnego zgromadzenia emitenta z dnia 05 marca 2021 roku w sprawie wyrażenia zgody na emisję obligacji przez spółkę; 2) obligacje nie są oznaczone numerami, nie mają postaci dokumentu w rozumieniu art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach; 3) zostanie wyemitowanych do 15.000 obligacji serii F o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda, tj. o łącznej wartości nominalnej do 15.000.000,00 złotych;4) obligacje serii F będą oprocentowane w wysokości określonej w pkt 16 warunków emisji; 5) spełnienie świadczenia pieniężnego z obligacji nastąpi w dniu wykupu przypadającym na dzień 26 marca 2024 roku, z zastrzeżeniem pkt 14. - 15. warunków emisji., umowa zlecenia administrowania zabezpieczeniami obligacji z dnia 5 marca 2021 roku, na rzecz **MFTRUST Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie, REGON 362668000, KRS 0000579064, ADMINISTRATOR HIPOTEKI, ----------

5) księga wieczysta nie zawiera żadnych wzmianek o złożonych wnioskach, ----------

na dowód czego powołuje się na stan wpisów w powołanej wyżej elektronicznej księdze wieczystej z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych Ministerstwa Sprawiedliwości na dzień 16 kwietnia 2024r., godz. 15:23. ----------

§ 2.

Olga **Sowa** działająca w imieniu spółki **PSARY-INVEST IV spółki ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Katowicach – jako rzekomy pełnomocnik przedkłada zgodę administratora zabezpieczeń na wykreślenie hipoteki z dnia 09 kwietnia 2024r., z treści której wynika między innymi, że Mirosław Fiałek jako osoba reprezentująca spółkę **MFTRUST Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie, REGON 362668000, KRS 0000579064 wyraził bezwarunkową zgodę na wykreślenie hipoteki opisanej w § 1 pkt 4) niniejszego aktu notarialnego, a na której własnoręczność podpisu Mirosława Fiałek została poświadczona dnia 09 kwietnia 2024r., przez Daniela Kupryjańczyka, notariusza w Warszawie, za numerem Rep.A. 10055/2024. ------

§ 3.

1. Przedstawiciel Spółki oświadcza, że stosownie do Uchwały Zarządu **DL Invest Group PM S.A.** z siedzibą w Katowicach, adres: ul. Wrocławska 54, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000434440, posiadającą nr NIP 6252381542 oraz nr REGON 241020540, o kapitale zakładowym w pełni opłaconym w wysokości 100.000.000,00 PLN (**„Emitent"**), z dnia 28 marca

2024r. w sprawie emisji obligacji serii N, Emitent na podstawie przepisów prawa polskiego, tj. w szczególności przepisów ustawy o obligacjach z dnia 15 stycznia 2015 roku z późniejszymi zmianami („**Ustawa o Obligacjach**"), wyemituje do 55.000 obligacji na okaziciela serii oznaczonej literą N, niemających formy dokumentu (dalej zwanych: „**Obligacjami**") o wartości nominalnej 100 (sto) euro każda i łącznej wartości nominalnej do 5.500.000,00 (pięć milionów pięćset tysięcy) euro, o terminie wykupu nie późniejszym niż 15 kwietnia 2027 roku i po cenie emisyjnej równej wartości nominalnej, dla których prawa i obowiązki Emitenta i Obligatariuszy określone zostały w dokumencie „Warunki emisji obligacji serii N emitowanych przez: DL Invest Group PM S.A. z siedzibą w Katowicach" („**Warunki Emisji**"), z których wynika, że: ----------

1) każda Obligacja jest dłużnym papierem wartościowym na okaziciela emitowanym w serii, nie mającym postaci dokumentu, w którym Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczeń pieniężnych szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, w sposób i terminach tam określonych; ----------
2) Obligacje emitowane są w trybie przewidzianym w art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach, tj. oferty publicznej zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a lub b lub d Rozporządzenia prospektowego w związku z art. 3 ust. 1a Ustawy o Ofercie, która wymaga opublikowania memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b Ustawy o ofercie; ----------
3) Prawa z Obligacji powstają z chwilą dokonania zapisu w Ewidencji osób uprawnionych z Obligacji prowadzonej przez Agenta Emisji i przysługują osobom wskazanym w tej Ewidencji jako osoby uprawnione z Obligacji; -
4) z zastrzeżeniem pkt. 13.2. Warunków Emisji, wykup Obligacji nastąpi w dniu **15 kwietnia 2027 r.** („**Dzień Wykupu**"); zgodnie z pkt. 13.2. Warunków Emisji Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym z godnie z pkt 14. – 15. Warunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu („**Dzień Wcześniejszego Wykupu**"):
   a) na żądanie Obligatariusza określone w pkt 14 Warunków Emisji lub ----------
   b) na żądanie Emitenta określone w pkt 15 Warunków Emisji; -----
5) zgodnie z pkt 17. Warunków Emisji, począwszy od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) Obligacje są oprocentowane („**Odsetki**"); Odsetki będą płatne z dołu w Dniu Płatności Odsetek lub Dniu Wcześniejszego Wykupu, zgodnie z Warunkami Emisji. ----------
6)

Numer Okresu odsetkowego	Pierwszy dzień danego Okresu Odsetkowego	Ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego

1.	Dzień Emisji	15 lipca 2024
2.	15 lipca 2024	15 października 2024
3.	15 października 2024	15 stycznia 2025
4.	15 stycznia 2025	15 kwietnia 2025
5.	15 kwietnia 2025	15 lipca 2025
6.	15 lipca 2025	15 października 2025
7.	15 października 2025	15 stycznia 2026
8.	15 stycznia 2026	15 kwietnia 2026
9.	15 kwietnia 2026	15 lipca 2026
10.	15 lipca 2026	15 października 2026
11.	15 października 2026	15 stycznia 2027
12.	15 stycznia 2027	15 kwietnia 2027

7) zgodnie z pkt 14. Warunków Emisji każdy Obligatariusz przed Dniem Wykupu może żądać wykupu posiadanych przez siebie Obligacji tylko w przypadkach i na zasadach określonych w pkt 14. Warunków Emisji; ----------

8) zgodnie z pkt 15. Warunków Emisji, Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji, z zastrzeżeniem pkt. 15.1.5. Warunków Emisji, w każdym Dniu Roboczym, począwszy od Dnia Płatności Odsetek za I Okres Odsetkowy na zasadach określonych w pkt 15.1. Warunków Emisji; ----------

9) zgodnie z pkt 11. Warunków Emisji Obligacje zabezpieczone będą m.in. hipoteką, która zostanie ustanowiona docelowo z najwyższym pierwszeństwem (na pierwszym miejscu hipotecznym) na rzecz Administratora Hipoteki, pełniącego funkcję administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach – to jest spółki pod firmą GWW GRYNHOFF I PARTNERZY RADCOWIE PRAWNI I DORADCY PODATKOWI SPÓŁKA PARTNERSKA z siedzibą w Warszawie, ul. Dobra 40, 00-344 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000541501 – do kwoty 8.250.000,00 (osiem milionów dwieście pięćdziesiąt tysięcy) euro na cały Program Emisji, w tym obligacje serii N, na Nieruchomości szczegółowo opisanej w § 1 niniejszego aktu,----------

co potwierdzają okazane Uchwała Zarządu z dnia 28 marca 2024 roku w sprawie emisji obligacji serii N, Uchwały nr 1/03/2024 Rady Nadzorczej Emitenta z dnia 28 marca 2024 r. w sprawie wyrażenia zgody na dokonanie emisji obligacji serii N, Uchwała nr 2 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 28 marca 2024 roku w sprawie wyrażenia zgody na emisję obligacji przez Spółkę oraz Warunki Emisji.----------

2. Przedstawiciel Spółki oświadcza, że Emitent podpisał w dniu 05 marca 2021 roku ze spółką pod firmą GWW GRYNHOFF I PARTNERZY RADCOWIE PRAWNI I DORADCY PODATKOWI SPÓŁKA PARTNERSKA z siedzibą w Warszawie (adres: ul. Dobra 40, 00-344 Warszawa), wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000541501, NIP: 6252381542, REGON: 241020540 (dalej zwaną także „**Administratorem Hipoteki**") umowę zlecenia administrowania zabezpieczeniami Obligacji, na podstawie której Administrator Hipoteki będzie pełnił dla przedmiotowej hipoteki funkcję administratora hipoteki stosownie do art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach oraz będzie wykonywał prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy.

§ 4.

Olga **Sowa** działająca w imieniu spółki **PSARY-INVEST IV spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z** siedzibą w Katowicach – jako rzekomy pełnomocnik niniejszym oświadcza, że **ustanawia**, działając w imieniu ww. Spółki, **na Nieruchomości**, tj. nieruchomości gruntowej o łącznej powierzchni 11,6775 ha, położonej w Psarach przy ulicy Akacjowej, składającej się z działek o numerach: **2556/2 i 2556/3**, obręb ewidencyjny: Psary, dla której to nieruchomości w Sądzie Rejonowym w Będzinie, V Wydział Ksiąg Wieczystych, jest prowadzona księga wieczysta **KA1B/00046693/1**, szczegółowo opisanej w §1 niniejszego aktu, **hipotekę do kwoty 8.250.000,00** (osiem milionów dwieście pięćdziesiąt tysięcy) **EURO,** przy czym równowartość w PLN obliczana będzie wg kursu z dnia podjęcia uchwały o emisji ostatniej serii w ramach Programu Emisji (dalej zwaną: „**Hipoteką**") na rzecz Administratora Hipoteki – to jest spółki pod firmą **GWW GRYNHOFF I PARTNERZY RADCOWIE PRAWNI I DORADCY PODATKOWI SPÓŁKA PARTNERSKA** z **siedzibą w Warszawie** (REGON: 241020540, KRS: 0000541501) – celem zabezpieczenia wszelkich istniejących i przyszłych roszczeń, w szczególności o zapłatę należności z tytułu wykupu Obligacji wyemitowanych przez Emitenta, tj. DL Invest Group PM S.A. z siedzibą w Katowicach, zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji serii N z dnia 02 kwietnia 2024 roku oraz Odsetek od Obligacji i wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta, które to obligacje zostały wyemitowane na poniższych zasadach: -----

1) Obligacje na okaziciela serii N zostały wyemitowane na podstawie Uchwały Zarządu z dnia 28 marca 2024 roku w sprawie emisji obligacji serii N, Uchwały nr 1/03/2024 Rady Nadzorczej Emitenta z dnia 28 marca 2024 r. w sprawie wyrażenia zgody na dokonanie emisji obligacji serii N oraz Uchwały nr 2 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 28 marca 2024 roku w sprawie wyrażenia zgody na emisję obligacji przez Spółkę; ----------

2) Obligacje nie są oznaczone numerami, nie mają postaci dokumentu w rozumieniu art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach;----
3) zostanie wyemitowanych do 55.000 Obligacji serii N o wartości nominalnej 100,00 euro każda, tj. o łącznej wartości nominalnej do 5.500.000,00 euro;------
4) Obligacje serii N będą oprocentowane w wysokości określonej w pkt. 17. Warunków Emisji; ----------
5) spełnienie świadczenia pieniężnego z Obligacji nastąpi w dniu wykupu przypadającym na dzień 15 kwietnia 2027 r. z zastrzeżeniem pkt 14. – 15. Warunków Emisji; ----------
6) Administratorem hipoteki jest **GWW GRYNHOFF I PARTNERZY RADCOWIE PRAWNI I DORADCY PODATKOWI SPÓŁKA PARTNERSKA** z siedzibą w Warszawie (adres: ul. Dobra 40, 00-344 Warszawa), wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000541501, NIP: 6252381542, REGON: 241020540; ----------

§ 5.

Olga **Sowa** działająca w imieniu spółki **PSARY-INVEST IV spółki z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Katowicach – jako rzekomy pełnomocnik, oświadcza, że w związku z ustanowieniem w § 3. tego aktu notarialnego hipoteki na Nieruchomości **do kwoty 8.250.000,00 EUR (osiem milionów dwieście pięćdziesiąt tysięcy) euro** (przy czym równowartość w PLN obliczana będzie wg kursu z dnia podjęcia uchwały o emisji ostatniej serii w ramach Programu Emisji) na rzecz spółki pod firmą **GWW GRYNHOFF I PARTNERZY RADCOWIE PRAWNI I DORADCY PODATKOWI SPÓŁKA PARTNERSKA** z siedzibą w Warszawie (REGON: 241020540, KRS: 0000541501), jako **Administratora Hipoteki**, celem zabezpieczenia wszelkich płatności wynikających z wierzytelności pieniężnych, które będą wynikać z Obligacji wraz ze wszelkimi dodatkowymi roszczeniami w maksymalnym zakresie dozwolonym prawem, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta, tj. DL Invest Group PM S.A. z siedzibą w Katowicach (KRS: 0000434440, REGON: 241020540), zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań z Obligacji przez Emitenta, zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji serii N z dnia 2 kwietnia 2024 roku, jako dłużnik rzeczowy **poddaje Spółkę** egzekucji na podstawie **art. 777 § 1 pkt 6) kodeksu postępowania cywilnego** – do kwoty **8.250.000,00 euro** (przy czym równowartość w PLN obliczana będzie wg kursu z dnia podjęcia uchwały o emisji ostatniej serii w ramach Programu Emisji) , przy czym: ----------

- **zdarzeniem**, od którego uzależnione jest każdorazowe wykonanie wyżej określonego obowiązku zapłaty przez Spółkę jest złożenie Spółce listem

poleconym, przez Administratora Zabezpieczeń, na adres Spółki wskazany w niniejszym akcie notarialnym lub ujawniony w KRS w dacie nadania przesyłki – wezwania do zapłaty wyżej opisanych wymagalnych wierzytelności pieniężnych, z notarialnie poświadczonymi podpisami osób reprezentujących Administratora Hipoteki, w którym to wezwaniu Administrator Hipoteki określi: podstawę żądania, żądaną do zapłaty kwotę, rachunek bankowy, na który ma zostać dokonana zapłata oraz termin jej dokonania, ----------

- Wierzyciel hipoteczny będzie miał prawo wystąpić do Sądu o nadanie temu paragrafowi niniejszego aktu notarialnego klauzuli wykonalności w terminie **do dnia 31 grudnia 2028 roku**. ----------

§ 6.

1. Wobec złożenia dokumentowanego niniejszym aktem oświadczenia o ustanowieniu hipoteki, Olga **Sowa** działająca w imieniu spółki **PSARY-INVEST IV spółki z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Katowicach – jako rzekomy pełnomocnik żąda, aby notariusz, działając na podstawie art. 79 pkt 8a i art. 92 § 4 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie, dokonał czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego do **Sądu Rejonowego w Będzinie** obejmującego: ----------

a) żądanie wpisu w dziale IV księgi wieczystej nr **KA1B/00046693/1** wykreślenia hipoteki szczegółowo opisanej w § 1 pkt 4) niniejszego aktu notarialnego zgodnie ze zgodą opisaną w § 2 niniejszego aktu notarialnego, ----------

b) żądanie wpisu w dziale IV księgi wieczystej nr **KA1B/00046693/1** **hipoteki umownej** do sumy **8.250.000,00 (osiem milionów dwieście pięćdziesiąt tysięcy) EURO** na rzecz na rzecz Administratora Hipoteki – to jest spółki pod firmą **GWW GRYNHOFF I PARTNERZY RADCOWIE PRAWNI I DORADCY PODATKOWI SPÓŁKA PARTNERSKA z siedzibą w Warszawie** (REGON: 241020540, KRS: 0000541501) celem zabezpieczenia wszelkich istniejących i przyszłych roszczeń, w szczególności o zapłatę należności z tytułu wykupu Obligacji wyemitowanych przez Emitenta, tj. DL Invest Group PM S.A. z siedzibą w Katowicach, zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji serii N z dnia 02 kwietnia 2024 roku oraz Odsetek od Obligacji i wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta, które to obligacje zostały wyemitowane na poniższych zasadach: ----------

7) Obligacje na okaziciela serii N zostały wyemitowane na podstawie Uchwały Zarządu z dnia 28 marca 2024 roku w sprawie emisji obligacji serii N, Uchwały nr 1/03/2024 Rady Nadzorczej Emitenta z dnia 28 marca

2024 r. w sprawie wyrażenia zgody na dokonanie emisji obligacji serii N oraz Uchwały nr 2 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 28 marca 2024 roku w sprawie wyrażenia zgody na emisję obligacji przez Spółkę, ----------

8) Obligacje nie są oznaczone numerami, nie mają postaci dokumentu w rozumieniu art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach; ----------

9) zostanie wyemitowanych do 55.000 Obligacji serii N o wartości nominalnej 100,00 euro każda, tj. o łącznej wartości nominalnej do 5.500.000,00 euro;

10) Obligacje serii N będą oprocentowane w wysokości określonej w pkt. 17. Warunków Emisji; ----------

11) spełnienie świadczenia pieniężnego z Obligacji nastąpi w dniu wykupu przypadającym na dzień 15 kwietnia 2027 r. z zastrzeżeniem pkt 14. – 15. Warunków Emisji; ----------

Administratorem hipoteki jest **GWW GRYNHOFF I PARTNERZY RADCOWIE PRAWNI I DORADCY PODATKOWI SPÓŁKA PARTNERSKA** z siedzibą w Warszawie (adres: ul. Dobra 40, 00-344 Warszawa), wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000541501, NIP: 6252381542, REGON: 241020540, ----------

– na podstawie oświadczenia o ustanowieniu hipoteki, zawartego w § 4 tego aktu notarialnego. ----------

2. Stawająca wskazuje, iż uczestnikami postępowania wieczystoksięgowego wszczętego na podstawie wniosku, o którym mowa w ust. 1, będą: ----------

1) **PSARY-INVEST IV spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Katowicach**, dla której Olga **Sowa** jako adres do doręczeń sądowych, związanych z wpisem do księgi wieczystej, na podstawie niniejszej umowy, podaje: 40-217 Katowice, ul. Wrocławska nr 54----------

2) **GWW GRYNHOFF I PARTNERZY RADCOWIE PRAWNI I DORADCY PODATKOWI SPÓŁKA PARTNERSKA** z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Dobra 40, 00-344 Warszawa,----------

3) **MFTRUST Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie, REGON 362668000, KRS 0000579064, adres 00-024 Warszawa, Al. Jerozolimskie nr 44.----------

3. Stawająca oświadcza, że Spółka nie posiada konta w systemie teleinformatycznym obsługującym postępowanie wieczystoksięgowe, a adres wskazany w ust. 2 niniejszego paragrafu uznaje za adres do doręczeń wskazany w trybie art. 626^{12} Kodeksu postępowania cywilnego. ----------

4. Mając na względzie prawidłowy tok postępowania wieczystoksięgowego, notariusz poinformował stawającą o:----------

1) spoczywającym na stronach czynności notarialnej obowiązku poprawienia lub uzupełnienia wniosku (art. 626^{4} Kodeksu postępowania cywilnego), --

2) możliwości zrzeczenia się zawiadomienia o wpisie (art. 626^{10} Kodeksu postępowania cywilnego),
3) skutkach zaniedbania obowiązku wskazywania aktualnego adresu do doręczeń, względnie pełnomocnika do doręczeń w Rzeczypospolitej Polskiej (art. 626^{12} Kodeksu postępowania cywilnego),
4) możliwości zwrotu wniosku nienależycie opłaconego, bez wezwania o uiszczenie opłaty (art. 511^{1} § 1 Kodeksu postępowania cywilnego).

5. Stawająca uznaje, że jeżeli z przyczyn technicznych leżących po stronie Ministerstwa Sprawiedliwości nie jest możliwe wniesienie pisma za pośrednictwem systemu teleinformatycznego w dniu podpisania tego aktu notarialnego w godzinach urzędowania tutejszej kancelarii, notariusz powinien złożyć wniosek niezwłocznie po rozpoczęciu urzędowania w kolejnym dniu roboczym.

§ 7.

Wyrażenia niezdefiniowane powyżej, a pisane wielką literą, należy rozumieć zgodnie ze znaczeniem nadanym im w Warunkach Emisji stanowiących Załącznik Nr 1 do niniejszego aktu.

§ 8.

Stawająca w związku z treścią art. 103 Kodeksu cywilnego, wyznacza spółka **PSARY-INVEST IV spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Katowicach** termin do potwierdzenia niniejszego aktu notarialnego do dnia **06 maja 2024r.**

§ 9.

Stawająca oświadcza, że koszty sporządzenia niniejszego aktu notarialnego ponosi spółka **PSARY-INVEST IV spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Katowicach.**

§ 10.

Wypisy niniejszego aktu notarialnego można wydawać również **Administratorowi Hipoteki.**

§ 11.

Notariusz pouczył stawającą o:
1) o treści art.2 pkt 4), art.6 ust.1 pkt 1) ustawy z dnia 09 września 2000r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 170, 1463, 1723),
2) o treści art.15 ustawy o podatku od towarów i usług (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1570, 1598, 1852),
3) o treści art.5 i 7 ustawy - Prawo o notariacie i § 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (t.j. Dz.U.2020 poz. 1192 z późn. zm. oraz t.j. Dz.U.2020.0.1465),

4) o treści art.67 ust.1 ustawy z dnia 06 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece, z którego wynika, że do powstania hipoteki konieczny jest wpis do księgi wieczystej (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 2204),----------
5) o uprawnieniach wynikających z treści Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE i uprawnieniach wynikających z treści ustawy z dnia 10 maja 2018r. o ochronie danych osobowych (t.j. Dz.U.2019 poz. 1781). ----------

§ 12.

1. W związku z dokonaniem czynności notarialnej, notariusz pobrał tytułem:----------

1) podatku od czynności cywilnoprawnych z ustawy z dnia 09 września 2000r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 170, 1463, 1723) na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 7) lit.b) - w kwocie: ---------- **19,00zł**
2) opłaty sądowej z ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1144, 1532, 1860), która zostanie zarejestrowana pod numerem Repertorium A złożonego wniosku wieczystoksięgowego, na podstawie art. 42 ust. 1 w kwocie 200,00 zł oraz art. 46 w zw. art. 42 ust. 1 w kwocie 100,00 zł w łącznej kwocie: **300,00 zł**
3) opłaty za umieszczenie elektronicznego wypisu aktu notarialnego w Centralnym Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych na podstawie art. 84a § 5 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. Ordynacja podatkowa (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2651, 2707, z 2023 r. poz. 180, 326, 511, 556, 614, 1059, 1193, 1234, 1450, 1598, 1705) w wysokości określonej w § 3 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 28 lutego 2023r. w sprawie przechowywania w Centralnym Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych aktów notarialnych, zarejestrowanych aktów poświadczenia dziedziczenia i zarejestrowanych europejskich poświadczeń spadkowych (Dz. U. z 2023 poz. 378), kwotę w wysokości:---------- **5,00zł**
4) taksy notarialnej na podstawie § 3 i 6 pkt 11) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej z dnia 28 czerwca 2004r. (t.j. Dz.U.2020 poz. 1473), kwotę w wysokości: --------- **2.000,00 zł**
5) podatku od towarów i usług na podstawie art.5, 41 ust.1 i art.146ef ustawy o tym podatku z dnia 11 marca 2004r. (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 361), według stawki 23% od sumy 2.000,00zł, w wysokości: ---------- **460,00 zł**

razem 2.784,00 zł

(dwa tysiące siedemset osiemdziesiąt cztery złote).----------

2. Podane w ust. 1 kwoty nie obejmują wynagrodzenia notariusza za złożenie wniosku wieczystoksięgowego wraz z należnym podatkiem VAT (łącznie w kwocie 246,00zł) oraz kosztów wypisów oraz odpisów tego aktu, które wraz z podstawą prawną ich pobrania zostaną podane na każdym z wypisów oraz odpisów oddzielnie. ----------

Akt został odczytany, przyjęty i podpisany. ----------

Na oryginale podpisy stawającej i notariusza. ----------

REPERTORIUM "A" NUMER **13798/2024**

Dokument ten jest wypisem z aktu notarialnego i ma moc oryginału.----------

Wypis wydano: spółce **PSARY-INVEST IV spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Katowicach**. ----------

Pobrano tytułem: ----------

a) taksy notarialnej, na podstawie § 12 ust.1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej z dnia 28 czerwca 2004r. (t.j. Dz.U.2020 poz. 1473), kwotę ---------- **100,00zł**

b) podatku od towarów i usług na podstawie art.5, 41 ust.1 i 146ef ustawy o tym podatku z dnia 11 marca 2004r. (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 361), według stawki 23% od sumy 100,00 zł, w wysokości ---------- **23,00zł**

razem 123,00zł

(sto dwadzieścia trzy złote). ----------

Sporządzono w Kancelarii Notarialnej w Katowicach przy Al. Korfantego nr 2/310, w dniu szesnastego kwietnia dwa tysiące dwudziestego czwartego roku (16-04-2024 r.).----------

Tomasz Zapart

NOTARIUSZ

WYPIS

KANCELARIA NOTARIALNA
Tomasz Zapart
NOTARIUSZ
40-004 Katowice, Al. Korfantego 2/310
NIP: 6292090727
Tel. 32 202 50 15, kom. 797 289 227

Repertorium A numer 13961/2024

AKT NOTARIALNY

Dnia osiemnastego kwietnia dwa tysiące dwudziestego czwartego roku (18-04-2024 r.) w **Kancelarii Notarialnej w Katowicach przy Al. Korfantego nr 2/310**, przed Tomaszem Zapart, notariuszem w Katowicach, prowadzącym tę kancelarię, stawiła się: ----------

pani Olga Małgorzata **Sowa**,
zamieszkała pod adresem:
używająca imienia Olga, legitymująca się polskim dowodem osobistym o serii , która oświadcza, że w niniejszym akcie notarialnym działa w imieniu i na rzecz spółki **PSARY-INVEST IV spółki z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Katowicach, pod adresem: 40-217 Katowice, ul. Wrocławska nr 54, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000346644, zgodnie z informacją z dnia 18 kwietnia 2024r., odpowiadającą odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców, pobraną na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym, posługującej się numerem REGON 241467487 oraz numerem identyfikacji podatkowej (NIP) 6342735469, zwanej dalej **Spółką**, – jako Prezes jednoosobowego Zarządu wymienionej Spółki, powołany uchwałą nr PS-IV/U02/2024/DP Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników spółki **PSARY-INVEST IV spółki z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Katowicach z dnia 18 kwietnia 2024r., którą **przedkłada**, co nie zostało dotychczas ujawnione Krajowym Rejestrze Sądowym, zapewniając, że nie są Jej znane żadne okoliczności wyłączające lub choćby ograniczające Jej prawo do reprezentowania wymienionej Spółki.----------

Tożsamość stawającej notariusz stwierdził na podstawie polskiego dowodu osobistego. ----------

Stawająca oświadcza, że na dzień dokonania niniejszej czynności nie istnieją przesłanki określone w art.50 ustawy z dnia 06 sierpnia 2010r. o dowodach osobistych (t.j. Dz.U. z 2022r. poz. 671, z 2023r. poz. 1234, 1941), będące podstawą unieważnienia powołanego wyżej dowodu osobistego. ---------

POTWIERDZENIE UMOWY

§ 1.

1. Olga **Sowa** działająca w imieniu spółki **PSARY-INVEST IV spółki z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Katowicach oświadcza, że znana jest Jej treść aktu notarialnego obejmującego oświadczenie o ustanowieniu hipoteki oraz oświadczenie o poddaniu spółki egzekucji, sporządzonych dnia 16 kwietnia 2024r. przez Tomasza Zapart notariusza w Katowicach, Rep. A Nr 13796/2024, którą Ona sama zawarła w imieniu spółki **PSARY-INVEST IV spółki z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Katowicach, przy czym na tamtą chwilę, działała w imieniu tej spółki, za wiedzą osób uprawionych do reprezentacji tej Spółki i za Ich zgodą, lecz bez wymaganego prawem formalnego umocowania jako rzekomy pełnomocnik tej Spółki (falsus procurator). ----------

2. Stawająca oświadcza, że w powołanej wyżej czynności działała za wiedzą osób uprawionych do reprezentacji tej Spółki i za Ich zgodą, lecz bez wymaganego prawem formalnego umocowania, czego konsekwencją jest konieczność potwierdzenia czynności, zgodnie z art. 103 § 1 Kodeksu cywilnego.

§ 2.

Olga **Sowa** działająca w imieniu spółki **PSARY-INVEST IV spółki z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Katowicach oświadcza, że **potwierdza** niniejszym w całości wymienione w § 1 tego aktu notarialnego: oświadczenie o ustanowieniu hipoteki oraz oświadczenie o poddaniu spółki egzekucji, objęte aktem notarialnym sporządzonym dnia 16 kwietnia 2024r. przez Tomasza Zapart notariusza w Katowicach, Rep. A Nr 13796/2024, uznając tym samym wszystkie czynności dokonane przez Nią w imieniu spółki **PSARY-INVEST IV spółki z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Katowicach za działanie zgodne z wolą osób uprawionych do reprezentacji tej Spółki i prawnie skuteczne. ----------

§ 3.

Stawająca postanawia, że wypisy tego aktu należy wydawać również stronom aktu notarialnego – oświadczenia o ustanowieniu hipoteki oraz oświadczenia o poddaniu spółki egzekucji, sporządzonych dnia 16 kwietnia 2024r. przez Tomasza Zapart notariusza w Katowicach, Rep. A Nr 13796/2024. ----------

§ 4.

W związku z dokonaniem czynności notarialnej, notariusz pobrał tytułem:

1) taksy notarialnej na podstawie § 7 ust. 1 pkt 3) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej z dnia 28 czerwca 2004r. (t.j. Dz.U.2020 poz. 1473), kwotę w wysokości: ---------- **200,00zł**
2) podatku od towarów i usług na podstawie art.5, 41 ust.1 i art.146ef ustawy o tym podatku z dnia 11 marca 2004r. (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 361), według stawki 23% od sumy 200,00 w wysokości: ---------- **46,00zł**

razem 246,00 zł

(dwieście czterdzieści sześć złotych). ----------

Podane wyżej kwoty nie obejmują kosztów wypisów oraz odpisów tego aktu, które wraz z podstawą prawną ich pobrania zostaną określone na każdym z wypisów oraz odpisów oddzielnie.----------

Akt został odczytany, przyjęty i podpisany.

Na oryginale podpisy stawającej i notariusza.----------

REPERTORIUM "A" NUMER **13963/2024**

Dokument ten jest wypisem z aktu notarialnego i ma moc oryginału.------

Wypis wydano: pani Oldze **Sowa**----------

Pobrano tytułem:----------

a) taksy notarialnej, na podstawie § 12 ust.1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (t.j. Dz.U.2020 poz. 1473), kwotę:------ **12,00zł**

b) podatku od towarów i usług na podstawie art.5, 41 ust.1 i 146ef ustawy o tym podatku z dnia 11 marca 2004r. (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 361), według stawki 23% od sumy 12,00zł, w wysokości: ----------**2,76zł**

razem 14,76 zł

(czternaście złotych i siedemdziesiąt sześć groszy).----------

Sporządzono w Kancelarii Notarialnej w Katowicach przy Al. Korfantego nr 2/310, w dniu osiemnastego kwietnia dwa tysiące dwudziestego czwartego roku (18-04-2024 r.).----------

Tomasz Zapart

NOTARIUSZ

8.5.3 Obligacji serii O

WYPIS

1

KANCELARIA NOTARIALNA
Tomasz Zapart
NOTARIUSZ
40-004 Katowice, Al. Korfantego 2/310
NIP: 6292090727
Tel. 32 202 50 15, kom. 797 289 227

Repertorium A numer **20320/2024**

AKT NOTARIALNY

Dnia dziesiątego czerwca dwa tysiące dwudziestego czwartego roku (10-06-2024 r.), w budynku położonym w Katowicach (40-217), przy ul. Wrocławskiej nr 54, przed notariuszem Tomaszem **Zapart z Kancelarii Notarialnej w Katowicach przy Al. Korfantego nr 2/310**, stawili się:----------

1/ pani Wirginia Olimpia **Leszczyńsl**

działa w imieniu i na rzecz spółki **PSARY-INVEST IV spółki z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Katowicach, pod adresem: 40-217 Katowice, ul. Wrocławska nr 54, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000346644, zgodnie z informacją z dnia 10 czerwca 2024 roku, odpowiadającą odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców, pobraną na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym, posługującej się numerem REGON 241467487 oraz numerem identyfikacji podatkowej (NIP) 6342735469, zwanej dalej **Spółką** lub **Dłużnikiem Hipotecznym 1** – jako Prezes Zarządu Spółki, uprawniona do jej samodzielnego reprezentowania, która oświadczyła, że do dnia zawarcia niniejszego aktu notarialnego nie została odwołana z pełnionej funkcji ani zawieszona, a okazana przy tym akcie informacja z rejestru przedsiębiorców zawiera aktualne wpisy, zaś spółka nie utraciła osobowości prawnej i nie jest w likwidacji czy upadłości ani nie toczy się względem niej postępowanie prowadzone na podstawie ustawy prawo restrukturyzacyjne lub prawo upadłościowe. ----------

Ponadto Stawająca oświadcza, iż: ----------

- wpisy w Krajowym Rejestrze Sądowym dotyczące reprezentowanej przez nią Spółki nie uległy zmianie i są aktualne na dzień dzisiejszy, że reprezentowana przez nią Spółka nie utraciła osobowości prawnej, nie została postawiona w stan likwidacji bądź układu, że nie jest prowadzone postępowanie o ogłoszenie jej upadłości, ----------
- reprezentowana przez nią Spółka uzyskała wszelkie zgody organów korporacyjnych oraz wykonała wszystkie czynności korporacyjne niezbędne do dokonania czynności objętych niniejszym aktem, ponadto Spółka jest upoważniona do dokonania tych czynności, a zgoda żadnych innych organów korporacyjnych albo osoby trzeciej nie jest wymagana dla

złożenia poniższych oświadczeń. ----------

2/ Pan Dominik Kamil **Leszczyński**,

który oświadcza, że w niniejszym akcie działa w imieniu własnym, zwany dalej **Dłużnikiem Hipotecznym 2**, który oświadcza, że pozostaje w związku małżeńskim, w którym obowiązuje ustrój rozdzielności majątkowej, innych umów majątkowych małżeńskich (w tym rozwiązujących lub rozszerzających) nie zawierał, a prawo niżej zdefiniowanej własności Nieruchomości 2 stanowi składnik wyłącznie jego majątku, a na zawarcie niniejszej Umowy, w tym obciążenie niżej zdefiniowanej Nieruchomości 2 na zasadach wskazanych w niniejszej Umowie, nie jest wymagana zgoda żadnego podmiotu ani organu. ----------

3/ Pan Kacper Jakub **Kudlek**

działający w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: **GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi spółka partnerska** z siedzibą w Warszawie, adres: 00-344 Warszawa, ul. Dobra nr 40, REGON: 631226810, NIP: 7792022623, KRS: 0000541501, zwaną dalej **Administratorem Hipoteki** – jako pełnomocnik umocowany do działania na podstawie pełnomocnictwa objętego aktem notarialnym sporządzonym w dniu 28 czerwca 2017 roku przez Annę Błaszczak notariusza w Warszawie za repertorium A numer 1828/2017, którego wypis którą do niniejszego aktu **przedkłada** oraz zgodnie z informacją z dnia 10 czerwca kwietnia 2024r., odpowiadającą odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców, pobraną na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym, ----------

Ponadto Stawający oświadcza, iż: ----------

- wpisy w Krajowym Rejestrze Sądowym dotyczące reprezentowanej przez niego spółki nie uległy zmianie i są aktualne na dzień dzisiejszy, że reprezentowana przez niego spółka nie utraciła osobowości prawnej, nie została postawiona w stan likwidacji bądź układu, że nie jest prowadzone postępowanie o ogłoszenie jej upadłości, ----------
- spółka jest upoważniona do dokonania tych czynności, a zgoda żadnych innych organów korporacyjnych albo osoby trzeciej nie jest wymagana dla złożenia poniższych oświadczeń. ----------

Tożsamość stawających notariusz stwierdził na podstawie wyżej

powołanych dokumentów tożsamości, a ponadto przed sporządzeniem niniejszego aktu notarialnego złożył do Rejestru Weryfikacji Zastrzeżeń Numerów PESEL zapytanie numer 79412 o udzielenie informacji o zastrzeżeniu numeru PESEL Dominika **Leszczyńskiego** i otrzymała informację o braku jego zastrzeżenia.----------

Stawający oświadczają, że: ----------

1) na dzień dokonania niniejszej czynności nie istnieją przesłanki określone w art. 50 ustawy z dnia 06 sierpnia 2010 roku o dowodach osobistych, będące podstawą unieważnienia powołanych wyżej dowodów osobistych,----------
2) Dominik **Leszczyński** nie dokonał zastrzeżenie numeru PESEL, jak również nie złożył wniosku o zastrzeżenie numeru PESEL w rejestrze zastrzeżeń numerów PESEL na podstawie art. 23e ustawy z dnia 24 września 2010 roku o ewidencji ludności (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 736).

ZMIANA TREŚCI HIPOTEKI

§ 1.

1. Wirginia **Leszczyńska** działająca w imieniu spółki **PSARY-INVEST IV spółki z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Katowicach oświadcza, że Spółka jest wyłącznym właścicielem nieruchomości położonej w Psarach, powiecie będzińskim, województwie śląskim, dla której **Sąd Rejonowy w Będzinie, V Wydział Ksiąg Wieczystych** prowadzi księgę wieczystą o numerze **KA1B/00046693/1**, obejmującą działki o numerach ewidencyjnych **2556/2 i 2556/3** (dalej jako **Nieruchomość 1**),----------
2. Dominik **Leszczyński** działający w imieniu własnym oświadcza, że jest wyłącznym właścicielem nieruchomości położonej w Siewierzu, powiecie będzińskim, województwie śląskim, dla której **Sąd Rejonowy w Siewierzu, V Wydział Ksiąg Wieczystych** prowadzi księgę wieczystą o numerze **CZ1Z/00048233/2**, obejmującą działkę o numerze ewidencyjnym **7782/5** oraz **CZ1Z/00050157/2**, obejmującą działkę o numerze ewidencyjnym **7782/4** (dalej jako **Nieruchomość 2**), przy czym w dziale IV księgi wieczystej nr **CZ1Z/00048233/2** widnieje wzmianka o wniosku – DZ. KW. / CZ1Z / 5939 / 24 / 1 - 2024-06-10, 10:17:59 - wykreślenie hipoteki umownej łącznej, a w dziale IV księgi wieczystej nr **CZ1Z/00050157/2** widnieje wzmianka o wniosku DZ. KW. / CZ1Z / 5938 / 24 / 1 - 2024-06-10, 10:16:24 - wykreślenie hipoteki umownej łącznej, które to wzmianki dotyczą wykreślenia z wyżej wskazanych ksiąg wieczystych hipoteki umownej łącznej do sumy 3.135.000,00 zł (trzy miliony sto trzydzieści pięć tysięcy

złotych), wpisanej na rzecz Śląski Bank Spółdzielczy "SILESIA" w Katowicach z siedzibą w Katowicach, (REGON 000496580, KRS 0000069956), wpisanej w celu zabezpieczenia wierzytelność z tytułu kredytu zgodnie z oświadczeniem banku, stanowiącym podstawę wpisu, umowa o kredyt obrotowy nr 001/22/5 z dnia 07.04.2022r. ----------

3. Wirginia **Leszczyńska** działająca w imieniu spółki **PSARY-INVEST IV spółki z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Katowicach oraz Dominik **Leszczyński** działający w imieniu własnym oświadczają, że w związku z emisją przez **DL Invest Group PM S.A.** z siedzibą w Katowicach, adres: ul. Wrocławska 54, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000434440, posiadającą nr NIP 6252381542 oraz nr REGON 241020540, o kapitale zakładowym w pełni opłaconym w wysokości 100.000.000,00 PLN („**Emitent**"), 22.970 sztuk obligacji na okaziciela serii N, niemających formy dokumentu, o wartości nominalnej 100 (sto) Euro każda i łącznej wartości nominalnej 2.297.000,00 (dwa miliony dwieście dziewięćdziesiąt siedem tysięcy) Euro, o terminie wykupu przypadającym na dzień 15 kwietnia 2027 roku i po cenie emisyjnej równej wartości nominalnej, dla których prawa i obowiązki Emitenta i obligatariuszy Obligacji serii N określone zostały w dokumencie „Warunki Emisji Obligacji serii N emitowanych przez: DL Invest Group PM S.A. z siedzibą w Katowicach" podpisanych przez Emitenta w dniu 2 kwietnia 2024 roku („**Warunki Emisji Obligacji serii N**"), które stanowią **Załącznik Nr 1** do niniejszego aktu, a to w ramach Programu Emisji, tj. programu emisji obligacji Emitenta, przeprowadzonego za pośrednictwem Firmy Inwestycyjnej tj. Michael/Ström Dom Maklerski S.A., w którym łączne aktualne saldo obligacji istniejących (niewykupionych) nie będzie wyższe niż 24.000.000 PLN (lub równowartości tej kwoty w Euro wg. średniego kursu NBP z dnia podjęcia uchwały o emisji ostatniej serii), z terminem realizacji emisji ostatniej serii do 31 grudnia 2024 roku, ---------- zawarli z Emitentem Umowę w sprawie zobowiązania do ustanowienia zabezpieczenia z dnia 16 kwietnia 2024 roku, na mocy której zobowiązali się m.in. do równorzędnego zabezpieczenia wierzytelności wynikających z Obligacji serii N oraz pozostałych obligacji emitowanych w ramach wyżej określonego Programu Emisji, poprzez:----------

   1) ustanowienie hipoteki na sumę 8.250.000,00 (osiem milionów dwieście pięćdziesiąt tysięcy) Euro na rzecz Administratora Hipoteki – to jest spółki pod firmą **GWW GRYNHOFF I PARTNERZY RADCOWIE PRAWNI I DORADCY PODATKOWI SPÓŁKA PARTNERSKA** z siedzibą w Warszawie (REGON: 241020540, KRS:

0000541501 na Nieruchomości 1 oraz w przypadku dokonania w ramach Programu Emisji przydziału obligacji o łącznej wartości nominalnej powyżej równowartości kwoty 20.000.000 (dwadzieścia milionów) PLN wyrażonej w Euro wg. kursu z dnia podjęcia uchwały o emisji obligacji - również na Nieruchomości 2, która zostanie ustanowiona docelowo z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia (na pierwszym miejscu hipotecznym), na rzecz Administratora Hipoteki, na sumę 8.250.000,00 (osiem milionów dwieście pięćdziesiąt tysięcy) Euro, na zasadach szczegółowo opisanych w Warunkach Emisji Obligacji serii N oraz kolejnych serii obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji, ----------

2) złożenie na zasadach szczegółowo wskazanych w Warunkach Emisji Obligacji serii N oraz kolejnych serii obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji, oświadczeń o dobrowolnym poddaniu się egzekucji przez Dłużnika Hipotecznego 1 oraz w przypadku dokonania w ramach Programu Emisji przydziału obligacji o łącznej wartości nominalnej powyżej równowartości kwoty 20.000.000 (dwadzieścia milionów) PLN wyrażonej w Euro wg. kursu z dnia podjęcia uchwały o emisji obligacji - przez Dłużnika Hipotecznego 2, w trybie art. 777 § 1 pkt 6) Kodeksu postępowania cywilnego, do kwoty równej sumie ww. hipoteki, w celu zaspokojenia wierzytelności z wszystkich obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od obligacji i należności z tytułu wykupu obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z obligacji przez Emitenta, przy czym Administrator będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności ww. aktowi notarialnemu w terminie do dnia 31 grudnia 2028 roku. ---------

4. Wirginia **Leszczyńska** działająca w imieniu spółki **PSARY-INVEST IV spółki z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Katowicach oświadcza, że w związku z emisją Obligacji serii N w akcie notarialnym sporządzonym dnia 16 kwietnia 2024 roku przez Tomasza Zapart, notariusza w Katowicach, za repertorium A o numerze 13796/2024, zawierającym oświadczenie o ustanowieniu hipoteki oraz oświadczenie o poddaniu Spółki egzekucji, zmienionym następnie aktem notarialnym sporządzonym dnia 19 kwietnia 2024 roku przez Tomasza Zaparta notariusza w Katowicach, za repertorium A o numerze 14445/2024: ---------

1) **ustanowiono**, działając w imieniu ww. Spółki, **na Nieruchomości 1**, tj. nieruchomości gruntowej o łącznej powierzchni 11,6775 ha,

położonej w Psarach przy ulicy Akacjowej, składającej się z działek o numerach ewidencyjnych: **2556/2 i 2556/3**, obręb ewidencyjny: Psary, dla której to nieruchomości w **Sądzie Rejonowym w Będzinie, V Wydział Ksiąg Wieczystych**, jest prowadzona księga wieczysta **KA1B/00046693/1**, **hipotekę na sumę 8.250.000,00** (osiem milionów dwieście pięćdziesiąt tysięcy) **Euro,** na rzecz Administratora Hipoteki – to jest spółki pod firmą **GWW GRYNHOFF I PARTNERZY RADCOWIE PRAWNI I DORADCY PODATKOWI SPÓŁKA PARTNERSKA** z **siedzibą w Warszawie** (REGON: 241020540, KRS: 0000541501), celem zabezpieczenia wszelkich istniejących i przyszłych roszczeń, wynikających z emitowanych przez **Emitenta** w ramach Programu Emisji obligacji, w tym obligacji serii N, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od obligacji wyemitowanych w ramach Programu Emisji, w tym obligacji serii N i należności z tytułu ich wykupu oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez obligatariuszy obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji, w tym obligacji serii N w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji, w tym obligacji serii N, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji, w tym obligacji serii N przez Emitenta, które to obligacje zostały wyemitowane na zasadach wskazanych w Warunkach Emisji obligacji serii N, przy czym:----------

a) obligacje na okaziciela serii N zostały wyemitowane na podstawie Uchwały Zarządu z dnia 28 marca 2024 roku w sprawie emisji obligacji serii N, Uchwały nr 1/03/2024 Rady Nadzorczej Emitenta z dnia 28 marca 2024 roku w sprawie wyrażenia zgody na dokonanie emisji obligacji serii N oraz Uchwały nr 2 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 28 marca 2024 roku w sprawie wyrażenia zgody na emisję obligacji przez Spółkę, ----------

b) Obligacje serii N nie są oznaczone numerami, nie mają postaci dokumentu w rozumieniu art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach, ----------

c) wyemitowano 22.970 sztuk Obligacji serii N o wartości nominalnej 100,00 euro każda, tj. o łącznej wartości nominalnej 2.297.000,00 (dwa miliony dwieście dziewięćdziesiąt siedem tysięcy) Euro,----------

d) Obligacje serii N są oprocentowane w wysokości określonej w pkt. 17. Warunków Emisji, ----------

e) spełnienie świadczenia pieniężnego z obligacji serii N nastąpi w dniu wykupu przypadającym na dzień 15 kwietnia 2027 r. z zastrzeżeniem pkt 14. – 15. Warunków Emisji,----------

zwana dalej **Hipoteka**.----------

2) w związku z ustanowieniem wyżej wymienionej Hipoteki jako dłużnik rzeczowy **poddano Spółkę** egzekucji na podstawie **art. 777 § 1 pkt 6) kodeksu postępowania cywilnego** – do kwoty **8.250.000,00 Euro**. ----------

5. Wirginia **Leszczyńska** działająca w imieniu spółki **PSARY-INVEST IV spółki z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Katowicach oraz Dominik **Leszczyński**, działający w imieniu własnym oświadczają, że stosownie do Uchwały Zarządu Emitenta z dnia 16 maja 2024 roku w sprawie emisji obligacji serii O, Emitent na podstawie przepisów prawa polskiego, tj. w szczególności przepisów ustawy o obligacjach z dnia 15 stycznia 2015 roku z późniejszymi zmianami („**Ustawa o Obligacjach**"), postanowił wyemitować do 33.345 (trzydzieści trzy tysiące trzysta czterdzieści pięć) sztuk obligacji na okaziciela serii oznaczonej literą O, niemających formy dokumentu (dalej zwanych: „**Obligacjami serii O**"), o wartości nominalnej 100 (sto) Euro każda i łącznej wartości nominalnej do 3.334.500,00 (trzy milionów trzysta trzydzieści cztery tysiące pięćset) Euro, o terminie wykupu nie dłuższym niż 3 lata, dla których prawa i obowiązki Emitenta i Obligatariuszy określone zostały w dokumencie „Warunki Emisji obligacji serii O emitowanych przez: **DL Invest Group PM S.A**. z siedzibą w Katowicach" podpisanych przez Emitenta w dniu 20 maja 2024 roku, zwanymi dalej **Warunkami Emisji Obligacji serii O**, które stanowią **Załącznik Nr 2** do niniejszego aktu, z których wynika m.in., że: ----------

1) każda Obligacja serii O jest dłużnym papierem wartościowym na okaziciela emitowanym w serii, nie mającym postaci dokumentu, w którym Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczeń pieniężnych szczegółowo określonych w Warunkach Emisji Obligacji serii O, w sposób i terminach tam określonych, ----------

2) Obligacje serii O emitowane są w trybie przewidzianym w art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach, tj. oferty publicznej zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a lub b lub d Rozporządzenia prospektowego w związku z art. 3 ust. 1a Ustawy o Ofercie, która wymaga opublikowania memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b Ustawy o ofercie, ----------

8

3) prawa z Obligacji serii O powstają z chwilą dokonania zapisu w Ewidencji osób uprawnionych z Obligacji serii O prowadzonej przez Agenta Emisji i przysługują osobom wskazanym w tej Ewidencji jako osoby uprawnione z Obligacji serii O, ----------

4) z zastrzeżeniem pkt. 13.2. Warunków Emisji Obligacji serii O, wykup Obligacji serii O nastąpi w dniu **15 kwietnia 2027 roku,** zwany dalej **Dniem Wykupu**, przy czym zgodnie z pkt. 13.2. Warunków Emisji Obligacji serii O, Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt 14. – 15. Warunków Emisji Obligacji serii O, w którym Obligacje serii O staną się wymagalne przed Dniem Wykupu zwany dalej **Dniem Wcześniejszego Wykupu**: ----------

   a) na żądanie Obligatariusza Obligacji serii O określone w pkt 14 Warunków Emisji Obligacji serii O, lub ----------
   b) na żądanie Emitenta określone w pkt 15 Warunków Emisji Obligacji serii O; ----------

5) zgodnie z pkt 17. Warunków Emisji Obligacji serii O, począwszy od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) Obligacje są oprocentowane zwane dalej **Odsetkami**, przy czym Odsetki będą płatne z dołu w Dniu Płatności Odsetek lub Dniu Wcześniejszego Wykupu, zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji serii O; ----------

Numer Okresu odsetkowego	Pierwszy dzień danego Okresu Odsetkowego	Ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego
1.	Dzień Emisji	15 lipca 2024
2.	15 lipca 2024	15 października 2024
3.	15 października 2024	15 stycznia 2025
4.	15 stycznia 2025	15 kwietnia 2025
5.	15 kwietnia 2025	15 lipca 2025
6.	15 lipca 2025	15 października 2025
7.	15 października 2025	15 stycznia 2026
8.	15 stycznia 2026	15 kwietnia 2026
9.	15 kwietnia 2026	15 lipca 2026
10.	15 lipca 2026	15 października 2026
11.	15 października 2026	15 stycznia 2027

12.	15 stycznia 2027	15 kwietnia 2027

6) zgodnie z pkt 14. Warunków Emisji Obligacji serii O, każdy Obligatariusz przed Dniem Wykupu może żądać wykupu posiadanych przez siebie Obligacji serii O tylko w przypadkach i na zasadach określonych w pkt 14. Warunków Emisji Obligacji serii O; ----------

7) zgodnie z pkt 15. Warunków Emisji Obligacji serii O, Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji serii O, z zastrzeżeniem pkt. 15.1.5. Warunków Emisji Obligacji serii O, w każdym Dniu Roboczym, począwszy od Dnia Płatności Odsetek za I Okres Odsetkowy na zasadach określonych w pkt 15.1. Warunków Emisji; ----------

8) zgodnie z pkt 11. Warunków Emisji Obligacji serii O, obligacje wyemitowane w ramach Programu Emisji, w tym Obligacje serii O zabezpieczone będą m.in. Hipoteką, która zostanie ustanowiona docelowo z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia (na pierwszym miejscu hipotecznym) na rzecz Administratora Hipoteki, pełniącego funkcję administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach – to jest spółki pod firmą **GWW GRYNHOFF I PARTNERZY RADCOWIE PRAWNI I DORADCY PODATKOWI SPÓŁKA PARTNERSKA z** siedzibą w Warszawie, ul. Dobra 40, 00-344 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000541501 – do kwoty 8.250.000,00 (osiem milionów dwieście pięćdziesiąt tysięcy) euro, na Nieruchomości 1 oraz Nieruchomości 2,----------

co potwierdzają okazane Uchwała Zarządu NR PM/U04/2024/DP z dnia 16 maja 2024 roku, w sprawie emisji obligacji serii O, stanowiąca **Załącznik Nr 3** do niniejszego aktu, Uchwała nr 02/05/2024 Rady Nadzorczej Emitenta z dnia 16 maja 2024 roku w sprawie wyrażenia zgody na zaciągnięcie przez Emitenta zobowiązań na kwotę przekraczającą 500.000,00 PLN w postaci pojedynczego lub serii powiązanych ze sobą zobowiązań, tj. na emisję Obligacji serii O, stanowiąca **Załącznik Nr 4** do niniejszego aktu, Uchwała nr 2 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 28 marca 2024 roku w sprawie wyrażenia zgody na emisję obligacji przez Spółkę stanowiąca **Załącznik Nr 5** do niniejszego aktu oraz Warunki Emisji Obligacji serii O stanowiące **Załącznik Nr 2** do niniejszego aktu. ----------

6. Wirginia **Leszczyńska** działająca w imieniu spółki **PSARY-INVEST IV spółki z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Katowicach oraz Dominik **Leszczyński**, działający w imieniu własnym oświadczają, że Emitent podpisał z **Administratorem Hipoteki** w dniu 29 marca 2023 roku

ze spółką pod firmą **GWW GRYNHOFF I PARTNERZY RADCOWIE PRAWNI I DORADCY PODATKOWI SPÓŁKA PARTNERSKA** z siedzibą w Warszawie (adres: ul. Dobra 40, 00-344 Warszawa), wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000541501, NIP: 6252381542, REGON: 241020540, umowę o pełnienie funkcji administratora w celu administrowania zabezpieczeniami obligacji wyemitowanych w ramach Programu Emisji, w tym Obligacji serii O oraz Obligacji serii N, na podstawie której Administrator Hipoteki pełni m.in. dla przedmiotowej hipoteki funkcję administratora hipoteki stosownie do art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach oraz będzie wykonywał prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji, ----------

§ 2.

1. Wirginia **Leszczyńska** działająca w imieniu spółki **PSARY-INVEST IV spółki z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Katowicach oraz Dominik **Leszczyński**, działający w imieniu własnym oświadczają, że w związku z emisja Obligacji serii O, **dokonują zmiany treści Hipoteki,** poprzez jej wykreślenie i ustanowienie w jej miejsce, na pierwszym miejscu hipotecznym, hipoteki umownej łącznej, na Nieruchomości 1, tj. na nieruchomości położonej w Psarach, powiecie będzińskim, województwie śląskim, dla której **Sąd Rejonowy w Będzinie**, **V Wydział Ksiąg Wieczystych** prowadzi księgę wieczystą o numerze **KA1B/00046693/1**, obejmującą działki o numerach ewidencyjnych 2556/2 i 2556/3 oraz na Nieruchomości 2, tj. na nieruchomości położonej w Siewierzu, powiecie będzińskim, województwie śląskim, dla której **Sąd Rejonowy w Siewierzu, V Wydział Ksiąg Wieczystych** prowadzi księgę wieczystą o numerze **CZ1Z/00048233/2**, obejmującą działkę o numerze ewidencyjnym 7782/5 oraz **CZ1Z/00050157/2**, obejmującą działkę o numerze ewidencyjnym 7782/4, na sumę 8.250.000,00 (osiem milionów dwieście pięćdziesiąt tysięcy) Euro (dalej zwaną: „**Hipoteką 2**") na rzecz Administratora Hipoteki – to jest spółki pod firmą **GWW GRYNHOFF I PARTNERZY RADCOWIE PRAWNI I DORADCY PODATKOWI SPÓŁKA PARTNERSKA** z siedzibą w Warszawie (REGON: 241020540, KRS: 0000541501) – celem zabezpieczenia wszelkich istniejących i przyszłych wierzytelności, wynikających z emitowanych w ramach Programu Emisji obligacji, w szczególności Obligacji serii N oraz Obligacji serii O, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od obligacji wyemitowanych w ramach Programu Emisji, w szczególności Obligacji serii N oraz Obligacji serii O i należności z tytułu ich wykupu oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez obligatariuszy obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji, w szczególności Obligacji serii N oraz Obligacji serii O,

w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji, w szczególności Obligacji serii N oraz Obligacji serii O, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji, w szczególności Obligacji serii N oraz Obligacji serii O przez Emitenta, które to obligacje: ---

1) w odniesieniu do Obligacji serii N zostały wyemitowane na zasadach wskazanych w Warunkach Emisji Obligacji serii N, stanowiących **Załącznik Nr 1** do niniejszego aktu, w szczególności: ----------

   a) Obligacje serii N zostały wyemitowane na podstawie Uchwały Zarządu z dnia 28 marca 2024 roku w sprawie emisji obligacji serii N, Uchwały nr 1/03/2024 Rady Nadzorczej Emitenta z dnia 28 marca 2024 roku w sprawie wyrażenia zgody na dokonanie emisji obligacji serii N oraz Uchwały nr 2 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 28 marca 2024 roku w sprawie wyrażenia zgody na emisję obligacji przez Spółkę, ---

   b) Obligacje serii N nie są oznaczone numerami, nie mają postaci dokumentu w rozumieniu art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach, ----------

   c) wyemitowano 22.970 sztuk Obligacji serii N o wartości nominalnej 100,00 euro każda, tj. o łącznej wartości nominalnej 2.297.000,00 (dwa miliony dwieście dziewięćdziesiąt siedem tysięcy) Euro,----------

   d) Obligacje serii N są oprocentowane w wysokości określonej w pkt. 17. Warunków Emisji Obligacji serii O, ----------

   e) spełnienie świadczenia pieniężnego z Obligacje serii N nastąpi w dniu wykupu przypadającym na dzień 15 kwietnia 2027 r. z zastrzeżeniem pkt 14. – 15. Warunków Emisji Obligacji serii O,

   f) Administratorem Hipoteki jest **GWW GRYNHOFF I PARTNERZY RADCOWIE PRAWNI I DORADCY PODATKOWI SPÓŁKA PARTNERSKA** z siedzibą w Warszawie (adres: ul. Dobra 40, 00-344 Warszawa), wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000541501, NIP: 6252381542, REGON: 241020540; ----

2) w odniesieniu do Obligacji serii O zostaną wyemitowane na zasadach wskazanych w Warunkach Emisji Obligacji serii O, stanowiących **Załącznik Nr 2** do niniejszego aktu, w szczególności: ----------

   a) Obligacje serii O zostaną wyemitowane na podstawie Uchwały Zarządu NR PM/U04/2024/DP z dnia 16 maja 2024 roku,

w sprawie emisji obligacji serii O, stanowiącej **Załącznik Nr 3** do niniejszego aktu, Uchwały nr 02/05/2024 Rady Nadzorczej Emitenta z dnia 16 maja 2024 roku w sprawie wyrażenia zgody na zaciągnięcie przez Emitenta zobowiązań na kwotę przekraczającą 500.000,00 PLN w postaci pojedynczego lub serii powiązanych ze sobą zobowiązań, tj. na emisję Obligacji serii O, stanowiąca **Załącznik Nr 4** do niniejszego aktu, Uchwały nr 2 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 28 marca 2024 roku w sprawie wyrażenia zgody na emisję obligacji przez Spółkę stanowiąca **Załącznik Nr 5** do niniejszego aktu,----------

b) Obligacje serii O nie będą oznaczone numerami, nie będą miały postaci dokumentu w rozumieniu art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach, ----------

c) zostanie wyemitowanych do 33.345 (trzydzieści trzy tysiące trzysta czterdzieści pięć) sztuk obligacji na okaziciela serii oznaczonej literą O, niemających formy dokumentu, o wartości nominalnej 100 (sto) Euro każda i łącznej wartości nominalnej do 3.334.500,00 (trzy milionów trzysta trzydzieści cztery tysiące pięćset) Euro, o terminie wykupu nie dłuższym niż 3 lata, dla których prawa i obowiązki Emitenta i Obligatariuszy określone zostały w dokumencie „Warunki Emisji Obligacji serii O emitowanych przez: DL Invest Group PM S.A. z siedzibą w Katowicach" podpisanych przez Emitenta w dniu 20 maja 2024 roku, które stanowią **Załącznik Nr 2** do niniejszego aktu, ---------

d) Obligacje serii O będą oprocentowane w wysokości określonej w pkt. 17. Warunków Emisji Obligacji serii O, ----------

e) spełnienie świadczenia pieniężnego z Obligacje serii O nastąpi w dniu wykupu przypadającym na dzień 15 kwietnia 2027 r. z zastrzeżeniem pkt 14. – 15. Warunków Emisji Obligacji serii O,

f) Administratorem Hipoteki jest **GWW GRYNHOFF I PARTNERZY RADCOWIE PRAWNI I DORADCY PODATKOWI SPÓŁKA PARTNERSKA** z siedzibą w Warszawie (adres: ul. Dobra 40, 00-344 Warszawa), wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000541501, NIP: 6252381542, REGON: 241020540,-----

na co Kacper **Kudlek** działający w imieniu Administratora Hipoteki, wyraża niniejszym zgodę. ----------

§ 3.

1. Wirginia **Leszczyńska** działająca w imieniu i na rzecz Spółki, tj. **Psary-Invest IV spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Katowicach**, oświadcza, że w związku z ustanowieniem w § 2. tego aktu notarialnego Hipoteki 2 na Nieruchomości 1 **do kwoty 8.250.000,00 EURO (osiem milionów dwieście pięćdziesiąt tysięcy euro)** na rzecz spółki pod firmą **GWW GRYNHOFF I PARTNERZY RADCOWIE PRAWNI I DORADCY PODATKOWI SPÓŁKA PARTNERSKA** z siedzibą w Warszawie (REGON: 241020540, KRS: 0000541501), jako **Administratora Hipoteki**, celem zabezpieczenia wszelkich istniejących i przyszłych wierzytelności, wynikających z emitowanych w ramach Programu Emisji obligacji, w szczególności Obligacji serii N oraz Obligacji serii O, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od obligacji wyemitowanych w ramach Programu Emisji, w szczególności Obligacji serii N oraz Obligacji serii O i należności z tytułu ich wykupu oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez obligatariuszy obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji, w szczególności Obligacji serii N oraz Obligacji serii O, w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji, w szczególności Obligacji serii N oraz Obligacji serii O, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji, w szczególności Obligacji serii N oraz Obligacji serii O przez Emitenta, które to obligacje: ----------

   1) w odniesieniu do Obligacji serii N zostały wyemitowane na zasadach wskazanych w Warunkach Emisji Obligacji serii N, stanowiących **Załącznik Nr 1** do niniejszego aktu, w szczególności: ----------

      a) Obligacje serii N zostały wyemitowane na podstawie Uchwały Zarządu z dnia 28 marca 2024 roku w sprawie emisji obligacji serii N, Uchwały nr 1/03/2024 Rady Nadzorczej Emitenta z dnia 28 marca 2024 roku w sprawie wyrażenia zgody na dokonanie emisji obligacji serii N oraz Uchwały nr 2 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 28 marca 2024 roku w sprawie wyrażenia zgody na emisję obligacji przez Spółkę, ---

      b) Obligacje serii N nie są oznaczone numerami, nie mają postaci dokumentu w rozumieniu art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach, ----------

      c) wyemitowano 22.970 sztuk Obligacji serii N o wartości nominalnej 100,00 euro każda, tj. o łącznej wartości nominalnej

2.297.000,00 (dwa miliony dwieście dziewięćdziesiąt siedem tysięcy) Euro,----------

d) Obligacje serii N są oprocentowane w wysokości określonej w pkt. 17. Warunków Emisji Obligacji serii O, ----------

e) spełnienie świadczenia pieniężnego z Obligacje serii N nastąpi w dniu wykupu przypadającym na dzień 15 kwietnia 2027 r. z zastrzeżeniem pkt 14. – 15. Warunków Emisji Obligacji serii O,

f) Administratorem Hipoteki jest GWW **GRYNHOFF I PARTNERZY RADCOWIE PRAWNI I DORADCY PODATKOWI SPÓŁKA PARTNERSKA** z siedzibą w Warszawie (adres: ul. Dobra 40, 00-344 Warszawa), wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000541501, NIP: 6252381542, REGON: 241020540; ----

2) w odniesieniu do Obligacji serii O zostaną wyemitowane na zasadach wskazanych w Warunkach Emisji Obligacji serii O, stanowiących **Załącznik Nr 2** do niniejszego aktu, w szczególności: ----------

a) Obligacje serii O zostaną wyemitowane na podstawie Uchwały Zarządu NR PM/U04/2024/DP z dnia 16 maja 2024 roku, w sprawie emisji obligacji serii O, stanowiącej **Załącznik Nr 3** do niniejszego aktu, Uchwały nr 02/05/2024 Rady Nadzorczej Emitenta z dnia 16 maja 2024 roku w sprawie wyrażenia zgody na zaciągnięcie przez Emitenta zobowiązań na kwotę przekraczającą 500.000,00 PLN w postaci pojedynczego lub serii powiązanych ze sobą zobowiązań, tj. na emisję Obligacji serii O, stanowiąca **Załącznik Nr 4** do niniejszego aktu, Uchwały nr 2 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 28 marca 2024 roku w sprawie wyrażenia zgody na emisję obligacji przez Spółkę stanowiąca **Załącznik Nr 5** do niniejszego aktu,----------

b) Obligacje serii O nie będą oznaczone numerami, nie będą miały postaci dokumentu w rozumieniu art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach, ----------

c) zostanie wyemitowanych do 33.345 (trzydzieści trzy tysiące trzysta czterdzieści pięć) sztuk obligacji na okaziciela serii oznaczonej literą O, niemających formy dokumentu, o wartości nominalnej 100 (sto) Euro każda i łącznej wartości nominalnej do 3.334.500,00 (trzy milionów trzysta trzydzieści cztery tysiące pięćset) Euro, o terminie wykupu nie dłuższym niż 3 lata, dla których prawa i obowiązki Emitenta i Obligatariuszy określone

zostały w dokumencie „Warunki Emisji Obligacji serii O emitowanych przez: DL Invest Group PM S.A. z siedzibą w Katowicach" podpisanych przez Emitenta w dniu 20 maja 2024 roku, które stanowią **Załącznik Nr 2** do niniejszego aktu, ---------

d) Obligacje serii O będą oprocentowane w wysokości określonej w pkt. 17. Warunków Emisji Obligacji serii O, ----------

e) spełnienie świadczenia pieniężnego z Obligacje serii O nastąpi w dniu wykupu przypadającym na dzień 15 kwietnia 2027 r. z zastrzeżeniem pkt 14. – 15. Warunków Emisji Obligacji serii O,

f) Administratorem Hipoteki jest **GWW GRYNHOFF I PARTNERZY RADCOWIE PRAWNI I DORADCY PODATKOWI SPÓŁKA PARTNERSKA** z siedzibą w Warszawie (adres: ul. Dobra 40, 00-344 Warszawa), wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000541501, NIP: 6252381542, REGON: 241020540, ----

jako dłużnik rzeczowy w celu zaspokojenia wierzyciela hipotecznego, na podstawie **art. 777 § 1 pkt 6) kodeksu postępowania cywilnego, poddaje Spółkę, tj. PSARY-INVEST IV spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Katowicach,** adres: ul. Wrocławska nr 54, 40-217 Katowice, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez **Sąd Rejonowy w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy** Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000346644, posiadającej numer REGON: 241467487, NIP: 6342735469 - egzekucji z Nieruchomości 1, tj. nieruchomości gruntowej o łącznej powierzchni 11,6775 ha, położonej w Psarach przy ulicy Akacjowej, składającej się z działek o numerach: 2556/2 i 2556/3, obręb ewidencyjny: Psary, dla której to nieruchomości w **Sądzie Rejonowym w Będzinie, V Wydział Ksiąg Wieczystych**, jest prowadzona księga wieczysta **KA1B/00046693/1** – do kwoty **8.250.000,00 euro**, przy czym: ----------

- **zdarzeniem**, od którego uzależnione jest wykonanie obowiązku, jest złożenie zawiadomienia Spółce przez **GWW GRYNHOFF I PARTNERZY RADCOWIE PRAWNI I DORADCY PODATKOWI spółkę partnerską** z siedzibą w Warszawie, informującego, że Emitent został wezwany do zapłaty **wymagalnych** wierzytelności pieniężnych wynikających z obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji, za pośrednictwem pisma z notarialnie poświadczonymi podpisami osób **reprezentujących GWW GRYNHOFF I PARTNERZY RADCOWIE PRAWNI I DORADCY PODATKOWI spółkę partnerską** z siedzibą w Warszawie, w którym to wezwaniu **GWW GRYNHOFF I PARTNERZY RADCOWIE PRAWNI I DORADCY PODATKOWI spółka partnerska** z siedzibą w Warszawie określiła: podstawę żądania, żądaną do

zapłaty kwotę, rachunek bankowy, na który ma zostać dokonana zapłata oraz termin jej dokonania, jak również że Emitent nie spłacił wymagalnych wierzytelności w wyznaczonym w ww. wezwaniu terminie wraz z potwierdzeniem nadania przedmiotowego wezwania do zapłaty na adres Emitenta ujawniony w KRS w dacie nadania przesyłki rejestrowej, które to potwierdzenie nadania, stosownie do treści art. 17 ustawy z dnia 23 listopada 2012 roku Prawo pocztowe, ma moc dokumentu urzędowego, przy czym zawiadomienie to zostanie sporządzone w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym i zostanie złożone Spółce listem poleconym, przez **GWW GRYNHOFF I PARTNERZY RADCOWIE PRAWNI I DORADCY PODATKOWI spółkę partnerską** z siedzibą w Warszawie, na adres Spółki ujawniony w KRS w dacie nadania przesyłki rejestrowej. ----------

- Wierzyciel hipoteczny, tj. **GWW GRYNHOFF I PARTNERZY RADCOWIE PRAWNI I DORADCY PODATKOWI spółkę partnerską** z siedzibą w Warszawie będzie miał prawo wystąpić do Sądu o nadanie niniejszemu aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności w terminie **do dnia 31 grudnia 2028 roku**. -

§ 5.

1. Dominik **Leszczyński** działający w imieniu własnym, oświadcza, że w związku z ustanowieniem w § 2. tego aktu notarialnego Hipoteki 2 na Nieruchomości 1 **do kwoty 8.250.000,00 EURO (osiem milionów dwieście pięćdziesiąt tysięcy euro)** na rzecz spółki pod firmą **GWW GRYNHOFF I PARTNERZY RADCOWIE PRAWNI I DORADCY PODATKOWI SPÓŁKA PARTNERSKA** z siedzibą w Warszawie (REGON: 241020540, KRS: 0000541501), jako **Administratora Hipoteki**, celem zabezpieczenia wszelkich istniejących i przyszłych wierzytelności, wynikających z emitowanych w ramach Programu Emisji obligacji, w szczególności Obligacji serii N oraz Obligacji serii O, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od obligacji wyemitowanych w ramach Programu Emisji, w szczególności Obligacji serii N oraz Obligacji serii O i należności z tytułu ich wykupu oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez obligatariuszy obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji, w szczególności Obligacji serii N oraz Obligacji serii O, w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji, w szczególności Obligacji serii N oraz Obligacji serii O, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji, w szczególności Obligacji serii N oraz Obligacji serii O przez Emitenta, które to obligacje: ---

   1) w odniesieniu do Obligacji serii N zostały wyemitowane na zasadach wskazanych w Warunkach Emisji Obligacji serii N, stanowiących **Załącznik Nr 1** do niniejszego aktu, w szczególności:----------

a) Obligacje serii N zostały wyemitowane na podstawie Uchwały Zarządu z dnia 28 marca 2024 roku w sprawie emisji obligacji serii N, Uchwały nr 1/03/2024 Rady Nadzorczej Emitenta z dnia 28 marca 2024 roku w sprawie wyrażenia zgody na dokonanie emisji obligacji serii N oraz Uchwały nr 2 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 28 marca 2024 roku w sprawie wyrażenia zgody na emisję obligacji przez Spółkę, ---

b) Obligacje serii N nie są oznaczone numerami, nie mają postaci dokumentu w rozumieniu art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach, ----------

c) wyemitowano 22.970 sztuk Obligacji serii N o wartości nominalnej 100,00 euro każda, tj. o łącznej wartości nominalnej 2.297.000,00 (dwa miliony dwieście dziewięćdziesiąt siedem tysięcy) Euro,----------

d) Obligacje serii N są oprocentowane w wysokości określonej w pkt. 17. Warunków Emisji Obligacji serii O, ----------

e) spełnienie świadczenia pieniężnego z Obligacje serii N nastąpi w dniu wykupu przypadającym na dzień 15 kwietnia 2027 r. z zastrzeżeniem pkt 14. – 15. Warunków Emisji Obligacji serii O,

f) Administratorem Hipoteki jest **GWW GRYNHOFF I PARTNERZY RADCOWIE PRAWNI I DORADCY PODATKOWI SPÓŁKA PARTNERSKA** z siedzibą w Warszawie (adres: ul. Dobra 40, 00-344 Warszawa), wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000541501, NIP: 6252381542, REGON: 241020540; ----

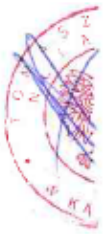
2) w odniesieniu do Obligacji serii O zostaną wyemitowane na zasadach wskazanych w Warunkach Emisji Obligacji serii O, stanowiących **Załącznik Nr 2** do niniejszego aktu, w szczególności:----------

a) Obligacje serii O zostaną wyemitowane na podstawie Uchwały Zarządu NR PM/U04/2024/DP z dnia 16 maja 2024 roku, w sprawie emisji obligacji serii O, stanowiącej **Załącznik Nr 3** do niniejszego aktu, Uchwały nr 02/05/2024 Rady Nadzorczej Emitenta z dnia 16 maja 2024 roku w sprawie wyrażenia zgody na zaciągnięcie przez Emitenta zobowiązań na kwotę przekraczającą 500.000,00 PLN w postaci pojedynczego lub serii powiązanych ze sobą zobowiązań, tj. na emisję Obligacji serii O, stanowiąca **Załącznik Nr 4** do niniejszego aktu, Uchwały nr 2 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 28 marca 2024 roku w sprawie wyrażenia zgody na emisję

obligacji przez Spółkę stanowiąca **Załącznik Nr 5** do niniejszego aktu,----------

b) Obligacje serii O nie będą oznaczone numerami, nie będą miały postaci dokumentu w rozumieniu art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach, ----------

c) zostanie wyemitowanych do 33.345 (trzydzieści trzy tysiące trzysta czterdzieści pięć) sztuk obligacji na okaziciela serii oznaczonej literą O, niemających formy dokumentu, o wartości nominalnej 100 (sto) Euro każda i łącznej wartości nominalnej do 3.334.500,00 (trzy milionów trzysta trzydzieści cztery tysiące pięćset) Euro, o terminie wykupu nie dłuższym niż 3 lata, dla których prawa i obowiązki Emitenta i Obligatariuszy określone zostały w dokumencie „Warunki Emisji Obligacji serii O emitowanych przez: DL Invest Group PM S.A. z siedzibą w Katowicach" podpisanych przez Emitenta w dniu 20 maja 2024 roku, które stanowią **Załącznik Nr 2** do niniejszego aktu, ---------



d) Obligacje serii O będą oprocentowane w wysokości określonej w pkt. 17. Warunków Emisji Obligacji serii O, ----------

e) spełnienie świadczenia pieniężnego z Obligacje serii O nastąpi w dniu wykupu przypadającym na dzień 15 kwietnia 2027 r. z zastrzeżeniem pkt 14. – 15. Warunków Emisji Obligacji serii O,

f) Administratorem Hipoteki jest **GWW GRYNHOFF I PARTNERZY RADCOWIE PRAWNI I DORADCY PODATKOWI SPÓŁKA PARTNERSKA** z siedzibą w Warszawie (adres: ul. Dobra 40, 00-344 Warszawa), wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000541501, NIP: 6252381542, REGON: 241020540,-----

jako dłużnik rzeczowy w celu zaspokojenia wierzyciela hipotecznego, na podstawie **art. 777 § 1 pkt 6) kodeksu postępowania cywilnego poddaje się** egzekucji z Nieruchomości 2, tj. nieruchomości położonej w Siewierzu, powiecie będzińskim, województwie śląskim, dla której **Sąd Rejonowy w Siewierzu, V Wydział Ksiąg Wieczystych** prowadzi księgę wieczystą o numerze **CZ1Z/00048233/2**, obejmującą działkę o numerze ewidencyjnym **7782/5** oraz **CZ1Z/00050157/2**, obejmującą działkę o numerze ewidencyjnym **7782/4** – do kwoty **8.250.000,00 Euro**, przy czym: ----------

- **zdarzeniem**, od którego uzależnione jest wykonanie obowiązku, jest złożenie mu zawiadomienia przez **GWW GRYNHOFF I PARTNERZY RADCOWIE PRAWNI I DORADCY PODATKOWI spółkę partnerską** z siedzibą w Warszawie, informującego, że Emitent został wezwany do zapłaty **wymagalnych** wierzytelności pieniężnych wynikających z obligacji emitowanych

w ramach Programu Emisji, za pośrednictwem pisma z notarialnie poświadczonymi podpisami osób reprezentujących **GWW GRYNHOFF I PARTNERZY RADCOWIE PRAWNI I DORADCY PODATKOWI spółkę partnerską** z siedzibą w Warszawie, w którym to wezwaniu **GWW GRYNHOFF I PARTNERZY RADCOWIE PRAWNI I DORADCY PODATKOWI spółka partnerska** z siedzibą w Warszawie określiła: podstawę żądania, żądaną do zapłaty kwotę, rachunek bankowy, na który ma zostać dokonana zapłata oraz termin jej dokonania, jak również że Emitent nie spłacił wymagalnych wierzytelności w wyznaczonym w ww. wezwaniu terminie wraz z potwierdzeniem nadania przedmiotowego wezwania do zapłaty na adres Emitenta ujawniony w KRS w dacie nadania przesyłki rejestrowej, które to potwierdzenie nadania, stosownie do treści art. 17 ustawy z dnia 23 listopada 2012 roku Prawo pocztowe, ma moc dokumentu urzędowego, przy czym zawiadomienie to zostanie sporządzone w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym i zostanie złożone Spółce listem poleconym, przez **GWW GRYNHOFF I PARTNERZY RADCOWIE PRAWNI I DORADCY PODATKOWI spółkę partnerską** z siedzibą w Warszawie, na adres: 40-013 Katowice, ul. Andrzeja Mielęckiego nr 10 m. 5. ----------

- Wierzyciel hipoteczny, tj. **GWW GRYNHOFF I PARTNERZY RADCOWIE PRAWNI I DORADCY PODATKOWI spółkę partnerską** z siedzibą w Warszawie będzie miał prawo wystąpić do Sądu o nadanie niniejszemu aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności w terminie **do dnia 31 grudnia 2028 roku**.-

§ 6.

Notariusz pouczył stawających o:----------

1) o treści art.2 pkt 4), art.6 ust.1 pkt 1) ustawy z dnia 09 września 2000r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (t.j. Dz.U. 2024 r. poz. 295), -------
2) o treści art.15 ustawy o podatku od towarów i usług (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 361),----------
3) o treści i skutkach prawnych art. 777 § 1 pkt 6) Kodeksu postępowania cywilnego, a także o treści art. 788 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego, z którego wynika, że jeżeli uprawnienie lub obowiązek po powstaniu tytułu egzekucyjnego lub w toku sprawy przed wydaniem tytułu przeszły na inną osobę, Sąd nada klauzulę wykonalności na rzecz lub przeciwko tej osobie, gdy przejście to będzie wykazane dokumentem urzędowym lub prywatnym z podpisem urzędowo poświadczonym oraz treści art. 786 Kodeksu postępowania cywilnego, z którego wynika, że jeżeli wykonanie tytułu egzekucyjnego jest uzależnione od zdarzenia, które udowodnić powinien wierzyciel, Sąd nada klauzulę wykonalności po dostarczeniu dowodu tego zdarzenia w formie dokumentu urzędowego lub prywatnego z podpisem urzędowo poświadczonym,----------

4) o treści art.5 i 7 ustawy - Prawo o notariacie i § 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (t.j. Dz.U. 2022 r. poz. 1799, z 2023 r. poz. 1394, 1615oraz t.j. Dz.U. z 2020r. poz.1473), ----------
5) o treści art.67 ustawy z dnia 06 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece, z którego wynika, że do powstania hipoteki konieczny jest wpis do księgi wieczystej (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1984),----------
6) o uprawnieniach wynikających z treści Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE i uprawnieniach wynikających z treści ustawy z dnia 10 maja 2018r. o ochronie danych osobowych (t.j. Dz.U.2019 poz. 1781).----------

§ 7.

Wobec dokonania dokumentowanych niniejszym aktem czynności, Stawający żądają, aby notariusz, działając na podstawie art. 79 pkt 8a i art. 92 § 4 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie, dokonał czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego obejmującego żądania do: ----------

1. **Sądu Rejonowego w Będzinie, V Wydział Ksiąg Wieczystych, o dokonanie zmiany treści Hipoteki** ustanowienie w jej miejsce, na pierwszym miejscu hipotecznym Hipoteki 2, tj. hipoteki umownej łącznej, na sumę 8.250.000,00 (osiem milionów dwieście pięćdziesiąt tysięcy), na Nieruchomości 1, tj. na nieruchomości położonej w Psarach, powiecie będzińskim, województwie śląskim, dla której **Sąd Rejonowy w Będzinie, V Wydział Ksiąg Wieczystych** prowadzi księgę wieczystą o numerze **KA1B/00046693/1**, obejmującą działki o numerach ewidencyjnych 2556/2 i 2556/3, która to hipoteka zostanie ustanowiona i będzie współobciążać również Nieruchomości 2, tj. nieruchomość położoną w Siewierzu, powiecie będzińskim, województwie śląskim, dla której **Sąd Rejonowy w Siewierzu, V Wydział Ksiąg Wieczystych** prowadzi księgę wieczystą o numerze **CZ1Z/00048233/2**, obejmującą działkę o numerze ewidencyjnym 7782/5 oraz **CZ1Z/00050157/2**, obejmującą działkę o numerze ewidencyjnym 7782/4, na rzecz Administratora Hipoteki, to jest **GWW GRYNHOFF I PARTNERZY RADCOWIE PRAWNI I DORADCY PODATKOWI SPÓŁKA PARTNERSKA** z siedzibą w Warszawie (REGON: 241020540, KRS: 0000541501) (**Administrator Hipoteki**), celem zabezpieczenia wszelkich istniejących i przyszłych wierzytelności, wynikających z emitowanych w ramach Programu Emisji obligacji, w szczególności Obligacji serii N oraz Obligacji serii O, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od obligacji wyemitowanych w ramach Programu Emisji, w szczególności Obligacji serii N oraz Obligacji serii O i należności z tytułu ich wykupu oraz

wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez obligatariuszy obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji, w szczególności Obligacji serii N oraz Obligacji serii O, w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji, w szczególności Obligacji serii N oraz Obligacji serii O, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji, w szczególności Obligacji serii N oraz Obligacji serii O przez Emitenta, które to obligacje: ----------

1) w odniesieniu do Obligacji serii N zostały wyemitowane na zasadach wskazanych w Warunkach Emisji Obligacji serii N, stanowiących **Załącznik Nr 1** do niniejszego aktu, w szczególności: ----------

   a) Obligacje serii N zostały wyemitowane na podstawie Uchwały Zarządu z dnia 28 marca 2024 roku w sprawie emisji obligacji serii N, Uchwały nr 1/03/2024 Rady Nadzorczej Emitenta z dnia 28 marca 2024 roku w sprawie wyrażenia zgody na dokonanie emisji obligacji serii N oraz Uchwały nr 2 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 28 marca 2024 roku w sprawie wyrażenia zgody na emisję obligacji przez Spółkę, ---

   b) Obligacje serii N nie są oznaczone numerami, nie mają postaci dokumentu w rozumieniu art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach, ----------

   c) wyemitowano 22.970 sztuk Obligacji serii N o wartości nominalnej 100,00 euro każda, tj. o łącznej wartości nominalnej 2.297.000,00 (dwa miliony dwieście dziewięćdziesiąt siedem tysięcy) Euro,----------

   d) Obligacje serii N są oprocentowane w wysokości określonej w pkt. 17. Warunków Emisji Obligacji serii O, ----------

   e) spełnienie świadczenia pieniężnego z Obligacje serii N nastąpi w dniu wykupu przypadającym na dzień 15 kwietnia 2027 r. z zastrzeżeniem pkt 14. – 15. Warunków Emisji Obligacji serii O,

   f) Administratorem Hipoteki jest **GWW GRYNHOFF I PARTNERZY RADCOWIE PRAWNI I DORADCY PODATKOWI SPÓŁKA PARTNERSKA** z siedzibą w Warszawie (adres: ul. Dobra 40, 00-344 Warszawa), wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000541501, NIP: 6252381542, REGON: 241020540; ----

2) w odniesieniu do Obligacji serii O zostaną wyemitowane na zasadach wskazanych w Warunkach Emisji Obligacji serii O, stanowiących

Załącznik Nr 2 do niniejszego aktu, w szczególności: ----------

a) Obligacje serii O zostaną wyemitowane na podstawie Uchwały Zarządu NR PM/U04/2024/DP z dnia 16 maja 2024 roku, w sprawie emisji obligacji serii O, stanowiącej **Załącznik Nr 3** do niniejszego aktu, Uchwały nr 02/05/2024 Rady Nadzorczej Emitenta z dnia 16 maja 2024 roku w sprawie wyrażenia zgody na zaciągnięcie przez Emitenta zobowiązań na kwotę przekraczającą 500.000,00 PLN w postaci pojedynczego lub serii powiązanych ze sobą zobowiązań, tj. na emisję Obligacji serii O, stanowiąca **Załącznik Nr 4** do niniejszego aktu, Uchwały nr 2 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 28 marca 2024 roku w sprawie wyrażenia zgody na emisję obligacji przez Spółkę stanowiąca **Załącznik Nr 5** do niniejszego aktu,----------

b) Obligacje serii O nie będą oznaczone numerami, nie będą miały postaci dokumentu w rozumieniu art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach, ----------

c) zostanie wyemitowanych do 33.345 (trzydzieści trzy tysiące trzysta czterdzieści pięć) sztuk obligacji na okaziciela serii oznaczonej literą O, niemających formy dokumentu, o wartości nominalnej 100 (sto) Euro każda i łącznej wartości nominalnej do 3.334.500,00 (trzy milionów trzysta trzydzieści cztery tysiące pięćset) Euro, o terminie wykupu nie dłuższym niż 3 lata, dla których prawa i obowiązki Emitenta i Obligatariuszy określone zostały w dokumencie „Warunki Emisji Obligacji serii O emitowanych przez: DL Invest Group PM S.A. z siedzibą w Katowicach" podpisanych przez Emitenta w dniu 20 maja 2024 roku, które stanowią Załącznik Nr 2 do niniejszego aktu, ----------

d) Obligacje serii O będą oprocentowane w wysokości określonej w pkt. 17. Warunków Emisji Obligacji serii O, ----------

e) spełnienie świadczenia pieniężnego z Obligacje serii O nastąpi w dniu wykupu przypadającym na dzień 15 kwietnia 2027 r. z zastrzeżeniem pkt 14. – 15. Warunków Emisji Obligacji serii O,

f) Administratorem Hipoteki jest GWW GRYNHOFF I PARTNERZY RADCOWIE PRAWNI I DORADCY PODATKOWI SPÓŁKA PARTNERSKA z siedzibą w Warszawie (adres: ul. Dobra 40, 00-344 Warszawa), wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000541501, NIP: 6252381542, REGON: 241020540,----------

2. **Sądu Rejonowego w Zawierciu, V Wydział Ksiąg Wieczystych, o dokonanie wpisu Hipoteki 2, tj.** dokonanie wpisu hipoteki umownej łącznej, na sumę 8.250.000,00 (osiem milionów dwieście pięćdziesiąt tysięcy), na Nieruchomości 2, tj. nieruchomość położoną w Siewierzu, powiecie będzińskim, województwie śląskim, dla której **Sąd Rejonowy w Siewierzu, V Wydział Ksiąg Wieczystych** prowadzi księgę wieczystą o numerze **CZ1Z/00048233/2**, obejmującą działkę o numerze ewidencyjnym 7782/5 oraz **CZ1Z/00050157/2**, obejmującą działkę o numerze ewidencyjnym 7782/4, która to hipoteka zostanie ustanowiona i będzie współobciążać również Nieruchomości 1, tj. na nieruchomości położonej w Psarach, powiecie będzińskim, województwie śląskim, dla której **Sąd Rejonowy w Będzinie, V Wydział Ksiąg Wieczystych** prowadzi księgę wieczystą o numerze **KA1B/00046693/1**, obejmującą działki o numerach ewidencyjnych 2556/2 i 2556/3, na rzecz Administratora Hipoteki, to jest **GWW GRYNHOFF I PARTNERZY RADCOWIE PRAWNI I DORADCY PODATKOWI SPÓŁKA PARTNERSKA** z siedzibą w Warszawie (REGON: 241020540, KRS: 0000541501) (**Administrator Hipoteki**), celem zabezpieczenia wszelkich istniejących i przyszłych wierzytelności, wynikających z emitowanych w ramach Programu Emisji obligacji, w szczególności Obligacji serii N oraz Obligacji serii O, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od obligacji wyemitowanych w ramach Programu Emisji, w szczególności Obligacji serii N oraz Obligacji serii O i należności z tytułu ich wykupu oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez obligatariuszy obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji, w szczególności Obligacji serii N oraz Obligacji serii O, w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji, w szczególności Obligacji serii N oraz Obligacji serii O, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji, w szczególności Obligacji serii N oraz Obligacji serii O przez Emitenta, które to obligacje: ----------

1) w odniesieniu do Obligacji serii N zostały wyemitowane na zasadach wskazanych w Warunkach Emisji Obligacji serii N, stanowiących **Załącznik Nr 1** do niniejszego aktu, w szczególności: ----------

   a) Obligacje serii N zostały wyemitowane na podstawie Uchwały Zarządu z dnia 28 marca 2024 roku w sprawie emisji obligacji serii N, Uchwały nr 1/03/2024 Rady Nadzorczej Emitenta z dnia 28 marca 2024 roku w sprawie wyrażenia zgody na dokonanie emisji obligacji serii N oraz Uchwały nr 2 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 28 marca 2024 roku w sprawie wyrażenia zgody na emisję obligacji przez Spółkę, ---

b) Obligacje serii N nie są oznaczone numerami, nie mają postaci dokumentu w rozumieniu art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach, ----------

c) wyemitowano 22.970 sztuk Obligacji serii N o wartości nominalnej 100,00 euro każda, tj. o łącznej wartości nominalnej 2.297.000,00 (dwa miliony dwieście dziewięćdziesiąt siedem tysięcy) Euro,----------

d) Obligacje serii N są oprocentowane w wysokości określonej w pkt. 17. Warunków Emisji Obligacji serii O, ----------

e) spełnienie świadczenia pieniężnego z Obligacje serii N nastąpi w dniu wykupu przypadającym na dzień 15 kwietnia 2027 r. z zastrzeżeniem pkt 14. – 15. Warunków Emisji Obligacji serii O,

f) Administratorem Hipoteki jest **GWW GRYNHOFF I PARTNERZY RADCOWIE PRAWNI I DORADCY PODATKOWI SPÓŁKA PARTNERSKA** z siedzibą w Warszawie (adres: ul. Dobra 40, 00-344 Warszawa), wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000541501, NIP: 6252381542, REGON: 241020540; ----

2) w odniesieniu do Obligacji serii O zostaną wyemitowane na zasadach wskazanych w Warunkach Emisji Obligacji serii O, stanowiących **Załącznik Nr 2** do niniejszego aktu, w szczególności: ----------

a) Obligacje serii O zostaną wyemitowane na podstawie Uchwały Zarządu NR PM/U04/2024/DP z dnia 16 maja 2024 roku, w sprawie emisji obligacji serii O, stanowiącej **Załącznik Nr 3** do niniejszego aktu, Uchwały nr 02/05/2024 Rady Nadzorczej Emitenta z dnia 16 maja 2024 roku w sprawie wyrażenia zgody na zaciągnięcie przez Emitenta zobowiązań na kwotę przekraczającą 500.000,00 PLN w postaci pojedynczego lub serii powiązanych ze sobą zobowiązań, tj. na emisję Obligacji serii O, stanowiąca **Załącznik Nr 4** do niniejszego aktu, Uchwały nr 2 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 28 marca 2024 roku w sprawie wyrażenia zgody na emisję obligacji przez Spółkę stanowiąca **Załącznik Nr 5** do niniejszego aktu,----------

b) Obligacje serii O nie będą oznaczone numerami, nie będą miały postaci dokumentu w rozumieniu art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach, ----------

c) zostanie wyemitowanych do 33.345 (trzydzieści trzy tysiące trzysta czterdzieści pięć) sztuk obligacji na okaziciela serii

oznaczonej literą O, niemających formy dokumentu, o wartości nominalnej 100 (sto) Euro każda i łącznej wartości nominalnej do 3.334.500,00 (trzy milionów trzysta trzydzieści cztery tysiące pięćset) Euro, o terminie wykupu nie dłuższym niż 3 lata, dla których prawa i obowiązki Emitenta i Obligatariuszy określone zostały w dokumencie „Warunki Emisji Obligacji serii O emitowanych przez: DL Invest Group PM S.A. z siedzibą w Katowicach" podpisanych przez Emitenta w dniu 20 maja 2024 roku, które stanowią **Załącznik Nr 2** do niniejszego aktu, ---------

d) Obligacje serii O będą oprocentowane w wysokości określonej w pkt. 17. Warunków Emisji Obligacji serii O, ----------

e) spełnienie świadczenia pieniężnego z Obligacje serii O nastąpi w dniu wykupu przypadającym na dzień 15 kwietnia 2027 r. z zastrzeżeniem pkt 14. – 15. Warunków Emisji Obligacji serii O,

f) Administratorem Hipoteki jest **GWW GRYNHOFF I PARTNERZY RADCOWIE PRAWNI I DORADCY PODATKOWI SPÓŁKA PARTNERSKA** z siedzibą w Warszawie (adres: ul. Dobra 40, 00-344 Warszawa), wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000541501, NIP: 6252381542, REGON: 241020540, ----

§ 8.

1. Stawający wskazują, iż uczestnikami postępowania wieczystoksięgowego wszczętego na podstawie wniosku, o którym mowa powyżej, będą: ----------
   1) spółka **PSARY-INVEST IV spółki z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Katowicach, dla której, dla której Wirginia **Leszczyńska** jako adres do doręczeń sądowych, związanych z wpisem do księgi wieczystej, na podstawie niniejszego aktu notarialnego, podaje: 40-217 Katowice, ul. Wrocławska nr 54, ----------
   2) Dominik **Leszczyński**, który jako adres dla doręczeń sądowych, związanych z wpisem do księgi wieczystej, na podstawie niniejszego aktu notarialnego, podaje: 40-013 Katowice, ul. Andrzeja Mielęckiego nr 10 m. 5, ----------
   3) spółka **GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi spółka partnerska** z siedzibą w Warszawie, dla której Kacper **Kudlek** jako adres do doręczeń sądowych, związanych z wpisem do księgi wieczystej, na podstawie niniejszego aktu notarialnego, podaje: 00-344 Warszawa, ul. Dobra 40.----------

2. Stawający oświadczają, że nie posiadają konta w systemie teleinformatycznym obsługującym postępowanie wieczystoksięgowe, a adresy wskazany w ust. 1 niniejszego paragrafu uznaje za adres do doręczeń wskazany w trybie art. 62612 Kodeksu postępowania cywilnego.
3. Mając na względzie prawidłowy tok postępowania wieczystoksięgowego, notariusz poinformował stawającą o:----------
   1) spoczywającym na stronach czynności notarialnej obowiązku poprawienia lub uzupełnienia wniosku (art. 626^4 Kodeksu postępowania cywilnego), ----------
   2) możliwości zrzeczenia się zawiadomienia o wpisie (art. 626^{10} Kodeksu postępowania cywilnego), ----------
   3) skutkach zaniedbania obowiązku wskazywania aktualnego adresu do doręczeń, względnie pełnomocnika do doręczeń w Rzeczypospolitej Polskiej (art. 626^{12} Kodeksu postępowania cywilnego), ----------
   4) możliwości zwrotu wniosku nienależycie opłaconego, bez wezwania o uiszczenie opłaty (art. 511^1 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego).-
4. Stawający uznają, że jeżeli z przyczyn technicznych leżących po stronie Ministerstwa Sprawiedliwości nie jest możliwe wniesienie pisma za pośrednictwem systemu teleinformatycznego w dniu podpisania tego aktu notarialnego w godzinach urzędowania tutejszej kancelarii, notariusz powinien złożyć wniosek niezwłocznie po rozpoczęciu urzędowania w kolejnym dniu roboczym. ----------

§ 9.

1. Stawający postanawiają, że koszty niniejszego aktu notarialnego, a także złożenia wniosku wieczystoksięgowego oraz opłaty sądowej od tego wniosku ponosi **PSARY-INVEST IV Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Katowicach. ----------
2. W związku z dokonaniem czynności notarialnej, notariusz pobrał tytułem:
   a) podatek od czynności cywilnoprawnych na podstawie art. 1, 6 i 7 Ustawy z dnia 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych od ustanowienia hipoteki, w kwocie 2x19,00 zł, to jest kwotę w wysokości: ---------- **38,00 zł**
   b) opłatę sądową na podstawie art. 42 ust. 1 oraz art. 44 Ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1144, 1532, 1860) w kwocie :---------- **500,00 zł**
   c) opłaty za umieszczenie elektronicznego wypisu aktu notarialnego w Centralnym Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych na podstawie art. 84a § 5 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. Ordynacja podatkowa (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2651, 2707, z 2023 r. poz. 180, 326, 511, 556, 614, 1059, 1193, 1234, 1450, 1598,

1705) w wysokości określonej w § 3 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 28 lutego 2023r. w sprawie przechowywania w Centralnym Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych aktów notarialnych, zarejestrowanych aktów poświadczenia dziedziczenia i zarejestrowanych europejskich poświadczeń spadkowych (Dz. U. z 2023 poz. 378), kwotę w wysokości: ----------**5,00zł**

d) taksy notarialnej na podstawie § 3, §5 i §17 ust. 1 pkt 1) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej z dnia 28 czerwca 2004r. (t.j. Dz.U. 2020 poz. 1473), kwotę w wysokości: ----------**2.500,00zł**

e) podatku od towarów i usług na podstawie art.5, 41 ust.1 i art.146ef ustawy o tym podatku z dnia 11 marca 2004r. (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 361), według stawki 23% od sumy 2.500,00zł, w wysokości: **575,00 zł**

razem 3.618,00 zł

(trzy tysiące sześćset osiemnaście złotych). ----------

2. Podane w ust. 1 kwoty nie obejmują wynagrodzenia notariusza za złożenie wniosku wieczystoksięgowego wraz z należnym podatkiem VAT (łącznie w kwocie 246,00zł) oraz kosztów wypisów oraz odpisów tego aktu, które wraz z podstawą prawną ich pobrania zostaną podane na każdym z wypisów oraz odpisów oddzielnie. ----------

3. Opłata sądowa pobrana przy akcie będzie zarejestrowana w Repertorium A pod numerem złożonego wniosku wieczystoksięgowego. ----------

Akt ten odczytano, przyjęto i podpisano.

Na oryginale podpisy stawających i notariusza.----------

REPERTORIUM "A" NUMER **20322/2024**

Dokument ten jest wypisem z aktu notarialnego i ma moc oryginału. -------

Wypis wydano: spółce **PSARY-INVEST IV spółki z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Katowicach ----------

Pobrano tytułem: ----------

a) taksy notarialnej, na podstawie § 12 ust.1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej z dnia 28 czerwca 2004r. (t.j. Dz.U.2020 poz. 1473), kwotę---------- **120,00zł**

b) podatku od towarów i usług na podstawie art.5, 41 ust.1 i 146ef ustawy o tym podatku z dnia 11 marca 2004r. (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 361), według stawki 23% od sumy 120,00 zł, w wysokości ---------- **27,60zł**

razem 147,60 zł

(sto czterdzieści siedem złotych i sześćdziesiąt groszy). ----------

28

Sporządzono w Kancelarii Notarialnej w Katowicach przy Al. Korfantego nr 2/310, w dniu dziesiątego czerwca dwa tysiące dwudziestego czwartego roku (10-06-2024 r.).----------

Tomasz Zapart

NOTARIUSZ

8.6 Umowa z Administratorem Hipoteki

8.6.1 Obligacji serii H

UMOWA ZLECENIA ADMINISTROWANIA ZABEZPIECZENIAMI OBLIGACJI

z dnia 20 lipca 2022 r.

DL INVEST GROUP PM S.A.

jako Emitent

oraz

MJH MOSKWA, JARMUL, HAŁADYJ I PARTNERZY – ADWOKACI I RADCOWIE PRAWNI SP. P.

jako Administrator Zabezpieczeń

NINIEJSZA UMOWA ADMINISTROWANIA ZABEZPIECZENIAMI OBLIGACJI została zawarta w Warszawie w dniu 20 lipca 2022 r. („**Umowa**") pomiędzy:

(1) **DL Invest Group PM S.A.** z siedzibą w Katowicach, pod adresem: ul. Wrocławska 54, 40-217 Katowice, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000434440, identyfikującą się numerem NIP: 6252381542 oraz REGON: 241020540, o kapitale zakładowym w pełni opłaconym w wysokości 100 000 000,00 PLN (dalej zwana: „**Emitentem**") reprezentowaną przez:
Wirginię Leszczyńską – Prezesa Zarządu
oraz
Tomasza brodzkiego – Wiceprezesa Zarządu

oraz

(2) **MJH Moskwa, Jarmul, Haładyj i Partnerzy – Adwokaci i Radcowie Prawni sp. p.** z siedzibą w Warszawie, pod adresem: Al. Jerozolimskie 63, 00-697 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000875700, identyfikującą się numerem NIP: 5213897212 oraz REGON: 386113475 („**MJH**" kub „**Administrator Zabezpieczeń**"), reprezentowaną przez:

Krzysztofa Haładyja – Członka Zarządu uprawnionego do samodzielnej reprezentacji.

ZWAŻYWSZY, ŻE:

(A) Emitent zamierza dokonać emisji nie więcej niż 12.000 (słownie: dwanaście tysięcy) zwykłych obligacji na okaziciela serii oznaczonej literą H, niemających formy dokumentu, o wartości nominalnej 1.000,00 (słownie: jeden tysiąc) złotych każda i łącznej wartości nominalnej do 12.000.000,00 (słownie: dwanaście milionów) złotych, po cenie emisyjnej jednej Obligacji równej jej wartości nominalnej („**Obligacje**").

(B) Emitent opracował warunki emisji Obligacji, które zostały przyjęte przez Zarząd Emitenta na podstawie Uchwały Zarządu z dnia 18 lipca 2022 r.

(C) Zabezpieczeniami roszczeń Obligatariuszy (jak zdefiniowano poniżej) wynikających z Obligacji będą Hipoteka (jak zdefiniowano poniżej) oraz Oświadczenie (jak zdefiniowano poniżej).

(D) Zgodnie z art. 29 Ustawy, w przypadku ustanowienia zabezpieczenia Obligacji innego niż hipoteka lub zastaw rejestrowy, w tym wypadku Oświadczenia, Administrator Zabezpieczeń może wykonywać we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy (jak zdefiniowano poniżej), prawa wierzyciela z Oświadczenia – na podstawie umowy z Emitentem zawartej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

(E) Zgodnie z art. 31 ust. 4 Ustawy, w przypadku ustanowienia zabezpieczenia Obligacji w formie hipoteki, Emitent jest zobowiązany zawrzeć w formie pisemnej pod rygorem nieważności umowę z administratorem hipoteki, który wykonuje prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy (jak zdefiniowano poniżej).

(F) Niniejsza Umowa reguluje prawa i obowiązki Administratora Zabezpieczeń pełniącego również funkcję administratora hipoteki w odniesieniu do hipoteki ustanawianej w związku z emisją Obligacji. Dla uniknięcia wątpliwości, wszędzie tam, gdzie to konieczne lub uzasadnione w toku niniejszej Umowy, termin Administrator Zabezpieczeń, obejmuje również funkcję administratora hipoteki w rozumieniu Ustawy.

STRONY POSTANOWIŁY, CO NASTĘPUJE:

1. DEFINICJE I WYKŁADNIA

1.1. Definicje

W niniejszej Umowie termin:

„**Hipoteka**" ma znaczenie nadane temu terminowi w Paragrafie 2.2.1 niniejszej Umowy.

„**Kodeks Cywilny**" oznacza ustawę – Kodeks cywilny z dnia 24 kwietnia 1964 roku (tekst jednolity: Dz.U. z 2020 r. poz. 1740, ze zmianami).

„**Kodeks Postępowania Cywilnego**" oznacza ustawę - Kodeks postępowania cywilnego z dnia 17 listopada 1964 roku (Dz.U. z 2021 r. poz. 1805, ze zmianami).

„**Nieruchomość**" ma znaczenie nadane temu terminowi w Paragrafie 2.2.1 niniejszej Umowy.

„**Obligatariusz**" oznacza osobę uprawnioną z Obligacji i zapisaną na odpowiednim rachunku lub ewidencji prowadzonej dla Obligacji.

„**Oświadczenie**" ma znaczenie nadane temu terminowi w Paragrafie 2.2.2 niniejszej Umowy.

„**Okres Zabezpieczenia**" oznacza okres od dnia emisji Obligacji do dnia, w którym wszystkie wierzytelności z Obligacji zostaną bezwarunkowo, całkowicie i nieodwołalnie zaspokojone.

„**Strony**" oznacza strony niniejszej Umowy, a każda z nich indywidualnie jako „**Strona**".

„**Ustawa**" oznacza ustawę o obligacjach z dnia 15 stycznia 2015 r. (t.j. – Dz.U. z 2022 r., poz. 454 z późn. zm.)

„**Warunki Emisji**" oznaczają, opracowane przez Emitenta warunki emisji Obligacji, przyjęte przez Zarząd Emitenta na podstawie Uchwały Zarządu z dnia 18 lipca 2022 r.

„**Zabezpieczenia**" oznaczają łącznie Hipotekę oraz Oświadczenie, które zostanie ustanowione na rzecz Administratora Zabezpieczeń, na warunkach określonych w niniejszej Umowie i Warunkach Emisji.

„**Zabezpieczone Wierzytelności**" oznaczają wszelkie istniejące i przyszłe wierzytelności pieniężne przysługujące Obligatariuszom w stosunku do Emitenta z tytułu Obligacji, a w szczególności z tytułu spłaty kwoty głównej Obligacji, zapłaty odsetek, prowizji, innych kosztów i kwot określonych w Warunkach Emisji.

1.2. Wykładnia:

W niniejszej Umowie:

1.2.1. odniesienia do niniejszej Umowy lub innego dokumentu oznaczają odniesienia do niniejszej Umowy lub takiego dokumentu, z uwzględnieniem ich wszelkich zmian i uzupełnień (w tym do umów i dokumentów, które je zastąpią);

1.2.2. wyraz lub wyrazy użyte w liczbie pojedynczej obejmują liczbę mnogą i odwrotnie;

1.2.3. odniesienia do osoby obejmują osoby prawne, jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej i osoby fizyczne, a także ich następców prawnych oraz osoby, które otrzymały pewne prawa i obowiązki takich osób;

1.2.4. wyrażenia „w tym" oraz „w szczególności" należy interpretować jako „między innymi";

1.2.5. odniesienia do „rachunku" oznaczają odniesienia do tego rachunku bankowego i wszelkich rachunków pomocniczych (subkont) tego rachunku, z uwzględnieniem wszelkich zmian, którym każde z nich może podlegać, w tym zastąpienia rachunku innym rachunkiem lub zmiany jego numeru;

1.2.6. Paragrafy i Załączniki oznaczają odpowiednio paragrafy i załączniki niniejszej Umowy. Załączniki stanowią integralną część Umowy.

1.2.7. Nagłówki użyte w niniejszej Umowie służą wyłącznie przejrzystości tekstu i nie będą stanowić podstawy wykładni postanowień niniejszej Umowy.

1.2.8. Terminy pisane wielką literą, których nie zdefiniowano w niniejszej Umowie inaczej, mają takie znaczenia, jakie nadano im w Warunkach Emisji.

2

2. PRZEDMIOT ZLECENIA

2.1. Emitent ustanawia **MJH** administratorem zabezpieczeń (w rozumieniu Ustawy) w celu zabezpieczenia Zabezpieczonych Wierzytelności wszystkich Obligatariuszy, bez imiennego ich wskazywania, z tytułu Obligacji.

2.2. **MJH** będzie sprawować funkcję administratora zabezpieczeń (w rozumieniu Ustawy) w stosunku do następujących zabezpieczeń:

2.2.1. hipoteki umownej, która zostanie ustanowiona z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia na rzecz Administratora Zabezpieczeń, pełniącego funkcję administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy, do kwoty 150% wartości nominalnej wstępnie alokowanych Obligacji („**Hipoteka**") na zasadach określonych w Warunkach Emisji tj. przez dłużnika hipotecznego – DL Invest Group XLVII sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach (KRS: 0000905122) na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej we Wrocławiu, powiat m. Wrocław, województwie dolnośląskim, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze WR1K/00276429/8 obejmującą działkę o numerze ewidencyjnym nr 17/19 („**Nieruchomość**"); oraz

2.2.2. oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 Kodeksu Postępowania Cywilnego do kwoty równej sumie Hipoteki, składane przez właściwego dłużnika hipotecznego ustanawiającego Hipotekę na Nieruchomości na rzecz Administratora Zabezpieczeń pełniącego funkcje administratora hipoteki, w formie aktu notarialnego, w celu zaspokojenia Zabezpieczonych Wierzytelności („**Oświadczenie**").

2.3. Emitent zleca Administratorowi Zabezpieczeń, za wynagrodzeniem opisanym w Paragrafie 5.1, wykonywanie czynności opisanych w niniejszej Umowie oraz w oświadczeniach wierzyciela hipotecznego które zostaną wydane w celu ustanowienia Hipoteki i Oświadczenia, przy czym Administrator Zabezpieczeń będzie działał we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy.

2.4. Administrator Zabezpieczeń niniejszym akceptuje wyznaczenie go jako Administratora Zabezpieczeń, na warunkach określonych w niniejszej Umowie.

2.5. Emitent jest uprawniony do ustanowienia dalszych zabezpieczeń niewymienionych w Paragrafie 2.2 powyżej, wyłącznie za uprzednią pisemną zgodą Administratora Zabezpieczeń.

2.6. Emitent może dokonać zamiany Nieruchomości lub Hipoteki jedynie na zasadach określonych w Warunkach Emisji. Z zastrzeżeniem odmiennych postanowień Warunków Emisji, zamiana taka wymaga zgody Administratora Zabezpieczeń.

3. UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI ADMINISTRATORA ZABEZPIECZEŃ

3.1. Administrator Zabezpieczeń jest upoważniony do:

3.1.1. zabezpieczenia Zabezpieczonych Wierzytelności Hipoteką,

3.1.2. wykonywania we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy, praw i obowiązków wynikających z Hipoteki i z przepisów prawa; oraz

3.1.3. dokonania innych działań i czynności niezbędnych do ustanowienia, w tym również do zarejestrowania, Hipoteki.

3.2. Administrator Zabezpieczeń zobowiązany będzie wyrazić zgodę na wykreślenie odpowiednio Hipoteki, w przypadku spełnienia przez Emitenta wszystkich świadczeń z Obligacji oraz w innych przypadkach i na warunkach określonych w Warunkach Emisji.

3.3. Administrator Zabezpieczeń jest upoważniony do:

3.3.1. zabezpieczenia Zabezpieczonych Wierzytelności przez uzyskanie Oświadczenia;

3.3.2. wykonywania we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy, praw wynikających z Oświadczenia.

3

3.4. Administrator Zabezpieczeń nie ponosi żadnej odpowiedzialności związanej z ustanowieniem oraz utrzymaniem Hipoteki lub Oświadczenia, jako Zabezpieczeń. Żadne ryzyka lub odpowiedzialność związane z ustanowieniem lub utrzymaniem Hipoteki, jako Zabezpieczenia, oraz egzekucji z Hipoteki, nie będą spoczywały na Administratorze Zabezpieczeń. Administrator Zabezpieczeń nie będzie zobowiązany do podejmowania egzekucji z Hipoteki. Powyższe dotyczy również egzekucji z Oświadczenia w sytuacji, w której nastąpiłoby wykreślenie Hipoteki lub zmiana jej treści.

3.5. Z zastrzeżeniem postanowień niniejszej Umowy, Administrator Zabezpieczeń jest zobowiązany podjąć czynności zmierzające do zaspokojenia z przedmiotu Hipoteki lub wierzytelności objętych Oświadczeniem jedynie w przypadku, gdy Zabezpieczone Wierzytelności w całości lub części nie zostaną spełnione mimo upływu terminu ich wymagalności. Jednakże Administrator Zabezpieczeń jest zobowiązany podjąć wykonywanie, we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy, praw i obowiązków wierzyciela hipotecznego z przedmiotu Hipoteki lub Oświadczenia oraz podjąć czynności prawne i faktyczne w zakresie egzekwowania i zaspokajania Zabezpieczonych Wierzytelności z przedmiotu Hipoteki lub Oświadczenia, w przypadku, gdy do przedmiotu Hipoteki lub Oświadczenia zostanie skierowana egzekucja komornicza bądź administracyjna.

3.6. Administrator Zabezpieczeń ma prawo do egzekwowania Zabezpieczonych Wierzytelności na podstawie tytułów wykonawczych uzyskanych przez Administratora Zabezpieczeń, a także gdy zostanie on ustanowiony przez Obligatariuszy pełnomocnikiem do egzekwowania Zabezpieczonych Wierzytelności na podstawie posiadanych przez Obligatariuszy, a przekazanych Administratorowi Zabezpieczeń tytułów wykonawczych, umożliwiających przeprowadzenie skutecznej i zgodnej z prawem egzekucji z przedmiotu Hipoteki lub Oświadczenia.

3.7. Egzekucja z Zabezpieczeń zostanie podjęta wyłącznie pod warunkiem pokrycia lub zabezpieczenia pokrycia kosztu tej egzekucji, przez Emitenta, bądź przez jakąkolwiek lub jakiekolwiek osoby trzeciej, w sposób uzgodniony z Administratorem Zabezpieczeń i dający Administratorowi Zabezpieczeń pewność pokrycia tych kosztów według uznania Administratora Zabezpieczeń. W braku zabezpieczenia pokrycia kosztów egzekucji z Zabezpieczeń, Administrator Zabezpieczeń nie będzie podejmował żadnych czynności, które wiązałyby się z jakimikolwiek wydatkami lub kosztami, z zastrzeżeniem, że Administrator Zabezpieczeń wezwie Emitenta do zapłaty kwot należnych Obligatariuszom. Administrator Zabezpieczeń, po zabezpieczeniu kosztów egzekucji z Zabezpieczeń, może powierzyć prowadzenie egzekucji podmiotowi posiadającemu stosowną wiedzę, doświadczenie i uprawnienia, zawodowo zajmującemu się prowadzeniem takiego rodzaju egzekucji.

3.8. Treść dokumentów, na podstawie których dokonane zostanie ustanowienie, zmiana lub wykreślenie Zabezpieczeń niezależenie od sposobu i trybu ich ustanawiania musi być uprzednio zaakceptowana przez Administratora Zabezpieczeń.

3.9. Emitent nie jest uprawniony do wydawania Administratorowi Zabezpieczeń wiążących poleceń lub instrukcji, co do wykonywania przez niego obowiązków wynikających z Umowy, dokumentów, na podstawie których ustanawiane są Zabezpieczenia lub z przepisów prawa.

4. ZOBOWIĄZANIA EMITENTA

4.1. Emitent zobowiązuje się wobec Administratora Zabezpieczeń, że do czasu wykupu Obligacji lub upływu Okresu Zabezpieczenia:

4.1.1. podejmie lub spowoduje ich podjęcie przez inne podmioty, prawem przewidziane, uzasadnione i niezbędne działania, aby majątek Emitenta i odpowiednich dłużników hipotecznych znajdował się w stanie umożliwiającym zaspokojenie Zabezpieczonych Wierzytelności oraz aby utrzymać w mocy ustanowione Zabezpieczenia, aż do pełnego zaspokojenia Obligatariuszy;

4.1.2. na każde żądanie Administratora Zabezpieczeń, pokryje lub zabezpieczy pokrycie, poprzez wpłatę zaliczek na rachunek bankowy wskazany przez Administratora Zabezpieczeń,

wszelkich kosztów niezbędnych do prawidłowego wykonania niniejszej Umowy lub dokumentów będących podstawą ustanowienia Zabezpieczeń;

4.1.3. nie dopuści do wykreślenia Hipoteki w sposób niezgodny z niniejszą Umową, Warunkami Emisji oraz właściwym dokumentem ustanawiającym Zabezpieczenie;

4.1.4. będzie zwoływał Zgromadzenie Obligatariuszy oraz będzie umożliwiał odbycie Zgromadzenie Obligatariuszy;

4.1.5. będzie wykonywał swoje zobowiązania informacyjne zgodnie z Warunków Emisji a wszelkie ewentualne naruszenia takiego zobowiązania będą usuwane w terminie do 5 Dni Roboczych (w rozumieniu Warunków Emisji) od dnia wystąpienia takiego zdarzenia;

4.1.6. niezwłocznie zawiadomi Administratora Zabezpieczeń o wystąpieniu jakiegokolwiek zdarzenia stanowiącego lub mogącego stanowić jakąkolwiek Podstawę Wcześniejszego Wykupu;

4.1.7. niezwłocznie zawiadomi Administratora Zabezpieczeń o każdorazowej zmianie Warunków Emisji, najpóźniej w pierwszym dniu roboczym następującym po dniu, w którym zmiana taka została dokonana, przekazując mu jednocześnie w formie pisemnej takie zmiany; oraz

4.1.8. nie będzie podejmować żadnych czynności, jak również nie będzie dopuszczać się zaniechań, które mogłyby uniemożliwić bądź utrudnić Administratorowi Zabezpieczeń podjęcie lub dokonanie przez niego czynności, do których jest on uprawniony na mocy Umowy, Hipoteki, Oświadczenia, bądź przepisów prawa.

5. WYNAGRODZENIE ADMINISTRATORA ZABEZPIECZEŃ, KOSZTY I DEPOZYT

6. KOSZTY I DEPOZYT

6.1. Emitent zobowiązuje się do zwrotu wszelkich kosztów poniesionych przez Administratora Zabezpieczeń w celu należytego wykonania Umowy lub czynności Administratora Zabezpieczeń. Administrator Zabezpieczeń może żądać od Emitenta zaliczek na poczet ww. kosztów.

6.2. Celem zabezpieczenia ewentualnych kosztów egzekucji z ustanowionego Zabezpieczenia, w terminie 7 dni od daty rozliczenia emisji Obligacji Emitent wpłaci na rachunek bankowy Administratora Zabezpieczeń o numerze 65 1020 5561 0000 3002 3010 9554 kwotę: 20.000,00 (słownie: dwadzieścia tysięcy) złotych („**Depozyt**"). Depozyt zostanie zwrócony Emitentowi w terminie 14 (czternastu) dni po dniu wygaśnięcia ostatniego z Zabezpieczeń lub upływu Okresu Zabezpieczenia.

6.3. Depozyt może zostać pomniejszony przez Administratora Zabezpieczeń o niezapłacone wynagrodzenia Administratora Zabezpieczeń, koszty administrowania Zabezpieczeniami oraz koszty egzekucji z Zabezpieczeń.

7. UZYSKANIE ZASPOKOJENIA Z ZABEZPIECZEŃ

7.1. Zaspokojenie Zabezpieczonych Wierzytelności poprzez egzekucję z Zabezpieczeń będzie mogło nastąpić na zasadach określonych w niniejszej Umowie, Warunkach Emisji oraz dokumentach będących podstawą do ustanowienia Zabezpieczeń.

7.2. Administrator Zabezpieczeń może przystąpić do zaspokojenia Obligatariuszy z Zabezpieczeń, wyłącznie na warunkach przewidzianych prawem i określonych w Warunkach Emisji oraz dokumentach będących podstawą do ustanowienia Zabezpieczeń, po uprzednim pisemnym powiadomieniu Emitenta.

7.3. Administrator Zabezpieczeń, podejmując decyzję o sposobie oraz kolejności prowadzenia egzekucji z Zabezpieczeń, będzie brał pod uwagę przede wszystkim najlepsze interesy Obligatariuszy, a w dalszej kolejności także interesy Emitenta. W tym celu Administrator Zabezpieczeń podejmie takie działania w zakresie egzekucji Zabezpieczeń, jakie w jego ocenie będą pozwalały na pozyskanie jak największych kwot środków, jak najmniejszym kosztem oraz w sposób możliwie nieuciążliwy dla Emitenta.

7.4. W przypadku gdy kwota środków uzyskanych przez Administratora Zabezpieczeń w toku egzekucji Zabezpieczeń będzie:

7.4.1. równa kwocie niespłaconych Zabezpieczonych Wierzytelności – zobowiązanie Emitenta wygasa w zakresie i w części odpowiadającej tym niespłaconym Zabezpieczonym Wierzytelnościom;

7.4.2. wyższa od kwoty niespłaconych Zabezpieczonych Wierzytelności – zobowiązanie Emitenta wygasa a Administrator Zabezpieczeń przekaże nadwyżkę uzyskanych środków na rachunek bankowy wskazany przez Emitenta po potrąceniu ewentualnych kosztów działań Administratora Zabezpieczeń wykonanych w toku egzekucji z Zabezpieczeń;

7.4.3. niższa od kwoty niespłaconych Zabezpieczonych Wierzytelności – zobowiązanie Emitenta wygasa w części równej wartości uzyskanego zaspokojenia z Zabezpieczeń, a Obligatariusze będą dochodzić od Emitenta zapłaty pozostałej części należnej im kwoty Zabezpieczonych Wierzytelności z pozostałej części Zabezpieczeń oraz innych aktywów Emitenta, na podstawie odpowiednich obowiązujących przepisów prawa.

7.5. Administrator Zabezpieczeń będzie dokonywał każdorazowej dystrybucji środków uzyskanych w toku egzekucji z Zabezpieczeń, niezwłocznie po ich uzyskaniu na rzecz Obligatariuszy. Środki pozyskane przez Administratora Zabezpieczeń będą przeznaczane w równym stopniu na pokrycie należności Obligatariuszy z każdej Obligacji oraz na pokrycie kosztów ponoszonych przez Administratora Zabezpieczeń w związku z procesem egzekucji z Zabezpieczeń.

7.6. Środki uzyskane przez Administratora Zabezpieczeń będą zaliczane w pierwszej kolejności na poczet poniesionych przez Administratora Zabezpieczeń kosztów związanych z procesem egzekucji z Zabezpieczeń tj. na pokrycie kosztów działań podjętych przez Administratora Zabezpieczeń, w szczególności na poniesione przez Administratora Zabezpieczeń: (i) koszty opłat publicznoprawnych, koszty ogłoszeń, koszty i opłaty sądowe i notarialne; (ii) koszty doradców zewnętrznych zatrudnionych przez Administratora Zabezpieczeń w celu należytego prowadzenia egzekucji z Zabezpieczeń; oraz (iii) wynagrodzenie Administratora Zabezpieczeń, o którym mowa w Paragrafie 5 powyżej, następnie na poczet niezaspokojonych Zabezpieczanych Wierzytelności, w następującej kolejności:

7.6.1. odsetki za opóźnienie w zaspokojeniu należności z Obligacji;

7.6.2. odsetki kapitałowe z Obligacji;

7.6.3. należność główna z Obligacji.

7.7. W razie konieczności poniesienia przez Administratora Zabezpieczeń jakichkolwiek kosztów i opłat sądowych, urzędowych, notarialnych lub komorniczych związanych z dochodzeniem roszczeń z tytułu Obligacji, w tym na podstawie dokumentów Zabezpieczeń, Administrator Zabezpieczeń, przed podjęciem czynności związanych z dochodzeniem roszczeń z tytułu Obligacji ma prawo żądać od Obligatariuszy przekazania na rachunek bankowy Administratora Zabezpieczeń odpowiednich kwot umożliwiających pokrycie tych kosztów i opłat. W przypadku braku przekazania kwot, o których mowa powyżej na rachunek Administratora Zabezpieczeń, Administrator Zabezpieczeń może powstrzymać się od podejmowania czynności związanych z dochodzeniem roszczeń z tytułu Obligacji, w tym na podstawie Zabezpieczeń.

7.8. W przypadku, o którym mowa w Paragrafie 7.4.3 powyżej, Administrator Zabezpieczeń dokona częściowej płatności na rzecz Obligatariuszy w ten sposób, że należności Obligatariuszy zostaną pokryte z uzyskanych środków proporcjonalnie do posiadanych Obligacji (według wartości nominalnej). Należności z każdej Obligacji zostaną pokryte w tej samej wysokości. W takim przypadku, płatności Administratora Zabezpieczeń będą zaliczane w następującej kolejności na pokrycie Zabezpieczonych Wierzytelności:

7.8.1. odsetki za opóźnienie w zaspokojeniu należności z Obligacji;

7.8.2. odsetki kapitałowe z Obligacji;

7.8.3. należność główna z Obligacji.

7.9. Po zaspokojeniu wszystkich Zabezpieczonych Wierzytelności, Administrator Zabezpieczeń podejmie działania ukierunkowane na zwolnienie Zabezpieczeń oraz wydanie Emitentowi ewentualnej nadwyżki środków pozyskanych przez Administratora w wyniku egzekucji Zabezpieczeń.

7.10. W przypadku, gdy dojdzie do uzyskania przez Administratora Zabezpieczeń zaspokojenia z któregokolwiek z Zabezpieczeń, Emitent nie będzie kierował w stosunku do Administratora Zabezpieczeń żadnych roszczeń z tego tytułu.

7.11. Jeżeli względem Zabezpieczonych Wierzytelności wystąpią przesłanki uprawniające Administratora Zabezpieczeń do złożenia do depozytu sądowego kwot uzyskanych z zaspokojenia z Zabezpieczeń, Administrator Zabezpieczeń złoży odpowiednią część tak uzyskanych kwot do depozytu sądowego.

8. OBOWIĄZYWANIE UMOWY

8.1. Umowa została zawarta na czas określony – do dnia wygaśnięcia ostatniego z Zabezpieczeń oraz zaspokojenia w całości roszczeń z Obligacji.

8.2. Strony są uprawnione do wypowiedzenia Umowy na następujących zasadach:

8.2.1. Administrator Zabezpieczeń - z zachowaniem 14-dniowego okresu wypowiedzenia - w razie niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta zobowiązań wynikających z Umowy;

8.2.2. Emitent – z zachowaniem 1-miesięcznego okresu wypowiedzenia – jedynie z ważnych powodów, przez co Strony rozumieją wyłącznie rażące niedbalstwo po stronie Administratora Zabezpieczeń przy wykonywaniu obowiązków objętych Umową.

8.3. Umowa zawarta została pod warunkiem rozwiązującym dojścia do skutku emisji Obligacji i w przypadku jego braku, Umowa ulega rozwiązaniu w zakresie administrowania Zabezpieczeniami.

8.4. Administrator Zabezpieczeń może wypowiedzieć niniejszą Umowę w wypadku, gdyby w terminach określonych w Warunkach Emisji nie zostały ustanowione Zabezpieczenia, w szczególności nie zostały złożone Oświadczenie.

9. ODPOWIEDZIALNOŚĆ CYWILNA

9.1. Odpowiedzialność Administratora Zabezpieczeń wobec Emitenta z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy ograniczona jest do 4-krotności otrzymanego przez Administratora Zabezpieczeń wynagrodzenia netto (bez kwoty podatku od towarów i usług). Administrator Zabezpieczeń nie ponosi odpowiedzialności za ustanowienie Zabezpieczeń, jak również za ich ważność lub skuteczność.

9.2. Administrator Zabezpieczeń nie gwarantuje, że roszczenia Obligatariuszy wynikające z Obligacji zostaną zaspokojone, w tym nie ponosi odpowiedzialności za skuteczność egzekucji z Zabezpieczeń.

9.3. Administrator Zabezpieczeń nie będzie ponosił odpowiedzialności względem Obligatariuszy za jakiekolwiek szkody z wyjątkiem szkód powstałych w wyniku niezachowania przez Administratora Zabezpieczeń należytej staranności przy wykonywaniu przez niego jego obowiązków wynikających z niniejszej Umowy. Emitent zrzeka się dochodzenia od Administratora Zabezpieczeń oraz jakichkolwiek osób działających w jego imieniu lub na jego zlecenie jakiejkolwiek odpowiedzialności powstałej w wyniku działania lub zaniechania Administratora Zabezpieczeń w związku z wykonywaniem niniejszej Umowy, o ile podstawą powstania odpowiedzialności nie było działanie Administratora Zabezpieczeń oraz jakichkolwiek osób działających w jego imieniu lub na jego zlecenie z winy umyślnej lub rażącego niedbalstwa. W przypadku, gdyby powyższe zrzeczenie okazało się z jakichkolwiek przyczyn nieważne bądź nieskuteczne, Emitent zobowiązuje się nie wysuwać wobec Administratora Zabezpieczeń (lub osób wskazanych w poprzednim zdaniu) jakichkolwiek roszczeń pozostających w związku z wykonywaniem przez Administratora Zabezpieczeń jego funkcji lub w związku z Umową.

9.4. Administrator Zabezpieczeń nie ponosi odpowiedzialności wobec Obligatariuszy za szkodę wywołaną działaniem lub zaniechaniem Emitenta oraz jakichkolwiek osób działających w jego imieniu lub na jego zlecenie, które nie było zależne od Administratora Zabezpieczeń lub o którym Administrator Zabezpieczeń nie wiedział, w szczególności wynikającą ze złożenia przez Emitenta w niniejszej Umowie oświadczeń niezgodnych z rzeczywistością bądź niezłożenia przez Emitenta oświadczenia o stanach lub zdarzeniach, mających lub mogących mieć wpływ na prawidłową realizację Umowy, w tym należyte zabezpieczenie interesów Obligatariuszy.

9.5. Emitent zobowiązuje się zwolnić Administratora Zabezpieczeń z jakichkolwiek obowiązków świadczenia na rzecz podmiotów innych niż Emitent z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy, także w przypadku wypowiedzenia Umowy przez Administratora Zabezpieczeń.

9.6. W przypadku, gdy w związku z Zabezpieczeniami oraz pełnioną przez Administratora Zabezpieczeń funkcją w stosunku do Zabezpieczeń, zostaną skierowane przez jakikolwiek podmiot w stosunku do

8

Administratora Zabezpieczeń roszczenia oparte wyłącznie o działania Administratora Zabezpieczeń („Roszczenia"), które to działania będą zgodne z Umową i dokumentami ustanowienia Zabezpieczeń, a na skutek Roszczeń zostanie wydane prawomocne orzeczenie sądowe lub ostateczna decyzja administracyjna zasądzające lub stwierdzające zobowiązanie Administratora Zabezpieczeń do zapłaty na rzecz tych osób trzecich świadczenia pieniężnego („Świadczenie"), Emitent będzie zobowiązany do zapłacenia na rzecz Administratora Zabezpieczeń odszkodowania umownego w wysokości Świadczeń zapłaconych przez Administratora Zabezpieczeń oraz związanych z tym kosztów procesu, w tym kosztów doradców prawnych oraz ekspertów innych dziedzin – na następujących warunkach (spełnionych łącznie):

9.6.1. Administrator Zabezpieczeń powiadomi Emitenta o każdym Roszczeniu w formie pisemnej oraz udzieli Emitentowi wszelkich informacji i udostępni wszelką posiadaną dokumentację dotyczącą tego Roszczenia;

9.6.2. Administrator Zabezpieczeń umożliwi Emitentowi udział w negocjacjach z podmiotami podnoszącymi Roszczenia, udział w ewentualnych postępowaniach sądowych, arbitrażowych lub innych związanych z Roszczeniem, bezpośrednio lub za pośrednictwem osób wskazanych przez Emitenta;

9.6.3. zawieranie przez Administratora Zabezpieczeń jakichkolwiek ugód w zakresie Roszczenia lub uznawanie Roszczenia powinno odbywać się za zgodą Emitenta.

9.7. Emitent ponosi wobec Administratora Zabezpieczeń odpowiedzialność, na zasadach ogólnych, za niewykonanie lub nienależyte wykonanie obowiązków, wynikających z tej Umowy.

10. ZAWIADOMIENIA

10.1. Wszelkie zawiadomienia, oświadczenia, zgody, wnioski lub żądania, odstąpienia lub wszelkie inne informacje związane z Umową będą składane w formie pisemnej oraz podpisane przez bądź w imieniu Strony je składającej. Zawiadomienie zostanie dostarczone pozostałym Stronom bezpośrednio lub przez kuriera lub pocztą elektroniczną potwierdzoną następnie listem poleconym za potwierdzeniem odbioru na adresy wskazane w komparycji niniejszej Umowy oraz na następujące adresy e-mail:

10.1.1. Emitent:

DL INVEST GROUP PM S.A.

Adres: ul. Wrocławska 54, 40-217 Katowice

Email: agata.pedzik@dlinvest.pl oraz blazej.stodulkiewicz@dlinvest.pl

10.1.2. Administrator Zabezpieczeń:

MJH Moskwa, Jarmul, Haładyj i Partnerzy – Adwokaci i Radcowie Prawni sp. p.

Adres: Al. Jerozolimskie 63, 00-697 Warszawa

Email: krzysztof.haladyj@mjhlegal.pl

10.2. Wszelka korespondencja wysłana Stronie będzie uznana za doręczoną:

10.2.1. jeśli wysłano ją pocztą elektroniczną (i potwierdzono wysłanie listem poleconym) pomiędzy 9:00 i 17:00 (czasu Środkowoeuropejskiego), w dzień roboczy w miejscu odbioru, tego samego dnia, a w przypadku wysłania w innym czasie, o 9:00 następnego dnia roboczego w miejscu odbioru, pod warunkiem, że nadawca wiadomości, przesyłanej pocztą elektroniczną, nie otrzymał generowanej automatycznie informacji o tym, że wiadomość nie dotarła na prawidłowo wprowadzony adres poczty elektronicznej adresata korespondencji i pod warunkiem, że ta sama korespondencja zostanie wysłana Stronie listem poleconym za potwierdzeniem odbioru lub kurierem w okresie kolejnych 3 (trzech) dni roboczych; lub

10.2.2. jeśli wysłano ją listem poleconym za potwierdzeniem odbioru lub kurierem, 5 (piątego) dnia roboczego od wysłania, chyba że zostanie skutecznie dostarczona przed tym dniem;

10.2.3. jeżeli doręczenie następuje za pośrednictwem notariusza, sporządzającego protokół z dokonywanej czynności, w dzień roboczy w miejscu odbioru, tego samego dnia, przy czym w przypadku odmowy przyjęcia korespondencji również jest ona uznawana za doręczoną.

10.3. Wszelkie zawiadomienia, o których mowa w niniejszej Umowie będą składane w języku polskim.

10.4. O każdej zmianie adresu do doręczeń Strony zobowiązane są poinformować się wzajemnie w formie zgodniej z ogólnymi postanowieniami dla doręczeń opisanymi w niniejszym Paragrafie.

11. INFORMACJE POUFNE

11.1. Strony zgadzają się i przyjmują, że informacje dotyczące Umowy („**Informacje Poufne**") będą utrzymywane w poufności oraz zapewniają, że informacje takie będą wykorzystywane wyłącznie w celach obejmujących wspólną realizację Umowy, i że nie będą przekazywane ani ujawniane osobom trzecim bez uprzedniej pisemnej zgody drugiej Strony, przy czym każda ze Stron ma prawo ujawnić Informacje Poufne:

11.1.1. członkom swoich władz oraz wspólnikom;

11.1.2. doradcom prawnym, finansowym, księgowym, podatkowym oraz innym;

11.1.3. Obligatariuszom.

11.2. Niniejsze zobowiązanie do zachowania poufności obejmuje także wszelkie dokumenty w zakresie, w jakim zawierają one Informacje Poufne lub są na takich informacjach oparte.

11.3. Określone w niniejszym Paragrafie zobowiązanie do poufności będzie obowiązywało także po ustaniu obowiązywania Umowy przez okres 2 (dwóch) lat.

11.4. Strony podejmą wszelkie niezbędne środki w celu zachowania Informacji Poufnych w tajemnicy.

11.5. Informacje Poufne nie obejmują:

11.5.1. informacji dostępnych publicznie;

11.5.2. informacji uzyskanych od osób trzecich;

11.5.3. informacji przekazywanych właściwym władzom lub sądom w odniesieniu do zawarcia i wykonania Umowy.

12. OŚWIADCZENIA STRON

12.1. Strony oświadczają, iż zawarcie niniejszej Umowy i wykonanie jej postanowień nie czyni w całości lub w części niemożliwym zadośćuczynienie roszczeniom osób trzecich w rozumieniu art. 59 Kodeksu Cywilnego, ani nie skutkuje pokrzywdzeniem wierzycieli w rozumieniu art. 527-534 Kodeksu Cywilnego, ani też nie istnieją inne umowne zastrzeżenia ograniczające bądź wyłączające możliwość zawarcia i wykonania postanowień niniejszej Umowy przez Strony.

12.2. Strony oświadczają, że zawarcie i wykonanie Umowy nie jest sprzeczne z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa w dniu zawarcia Umowy, a także, że do jej zawarcia nie są wymagane żadne zgody ani zezwolenia, które nie zostały udzielone.

12.3. Strony stwierdzają i zapewniają, że zawarcie Umowy nie jest sprzeczne z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa w dniu zawarcia Umowy, ani też z prawomocnym orzeczeniem sądu powszechnego, sądu arbitrażowego albo decyzjami administracyjnymi wydanymi przez urzędy państwowe lub inne organy jak również, że nie toczy się jakiekolwiek postępowanie, które mogłoby doprowadzić do wydania takiego orzeczenia bądź decyzji.

12.4. Osoby reprezentujące Strony niniejszej Umowy oświadczają, we własnym imieniu, że są prawidłowo umocowane i uprawnione do zawarcia Umowy wraz ze wszystkimi wynikającymi z niej zobowiązaniami i uprawnieniami.

12.5. W miarę swoich możliwości, Strony podejmą lub spowodują, że podjęte zostaną wszelkie działania w celu wykonania niniejszej Umowy, w szczególności polegające na sporządzeniu wszelkiego rodzaju aktów i dokumentów, doprowadzeniu do zwołania wszelkiego rodzaju spotkań, zgromadzeń lub posiedzeń, udzieleniu wszelkich niezbędnych zrzeczeń, rezygnacji i zgód, a także podjęciu wszelkich uchwał bądź wykonaniu w inny sposób wszelkich przysługujących im praw i uprawnień.

13. POSTANOWIENIA DODATKOWE

13.1. Emitent może powierzyć funkcję administratora zabezpieczeń dla Zabezpieczeń innemu podmiotowi, przy czym postanowienia umowy z nowym administratorem winny być zgodne co do zasady z postanowieniami umów zawartych z Administratorem Zabezpieczeń.

13.2. W przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta zobowiązań przewidzianych w Paragrafie 4 niniejszej Umowy, Administrator Zabezpieczeń niezwłocznie powiadomi o tym Obligatariuszy. W takim przypadku, Administrator Zabezpieczeń może pisemnie wezwać Emitenta do ustanowienia osoby trzeciej nowym Administratorem Zabezpieczeń. Emitent zobowiązuje się, że w terminie 7 dni od daty otrzymania takiego wezwania:

13.2.1. zawrze z osobą trzecią umowę, na mocy której ustanowi ją nowym Administratorem Zabezpieczeń,

13.2.2. osoba trzecia, z którą Emitent zawrze umowę, o której mowa w punkcie poprzedzającym, zawrze z Administratorem Zabezpieczeń umowę, na mocy której na tą osobę trzecią przeniesione zostaną Zabezpieczenia.

14. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

14.1. O ile nie zastrzeżono inaczej, wszelkie pojęcia pisane z wielkiej litery mają znaczenie przypisane im w Umowie.

14.2. Wprowadzone nagłówki służą wyłącznie wygodzie odniesienia i nie będą miały wpływu na interpretację Umowy, chyba że nagłówek jest terminem zdefiniowanym.

14.3. Wszelkie odniesienia do dat lub czasu będą interpretowane jako odwołujące się do czasu obowiązującego na terytorium Rzeczpospolitej Polskiej.

14.4. W celu zniesienia wszelkich wątpliwości w zakresie wykładni przepisu z art. 29 Ustawy, poczytuje się, że Oświadczenie jako zabezpieczenie ustanowione na poczet roszczeń Obligatariuszy z tytułu Obligacji, skierowane są do Obligatariuszy każdorazowo posiadających Obligacje, którzy są reprezentowani przez Administratora Zabezpieczeń działającego w imieniu własnym, ale na rachunek tych Obligatariuszy.

14.5. Jeżeli jakiekolwiek postanowienie Umowy zostanie uznane za nieważne lub bezskuteczne, pozostała część Umowy będzie nadal ważna i skuteczna, chyba, że z okoliczności będzie wynikać, iż bez postanowień dotkniętych nieważnością Umowa nie zostałaby zawarta. W przypadku, gdyby poszczególne zapisy Umowy uniemożliwiały wykonanie realizacji jej celu lub obowiązków i uprawnień Stron z niej wynikających, Strony podejmą w dobrej wierze negocjacje i działania w celu takiej zmiany Umowy, aby poszczególne prawa i obowiązki oraz cel Umowy były możliwe do zrealizowania.

14.6. W przypadku wątpliwości, Umowę należy interpretować w ten sposób, iż odniesienia do jednego rodzaju gramatycznego obejmują odniesienia do wszystkich rodzajów gramatycznych, a odniesienia do liczby pojedynczej obejmują odniesienia do liczby mnogiej i odwrotnie.

14.7. Załączniki wymienione w Umowie, stanowią integralną część Umowy, chyba że co innego wynika wprost z treści Umowy.

14.8. Wszelkie oświadczenia Stron związane z wykonaniem niniejszej Umowy mają być pod rygorem nieważności składane w formie pisemnej na adresy podane dla każdej ze Stron na wstępie Umowy, z zachowaniem rygorów określonych w paragrafie 10 Umowy.

11

14.9. Żadnej ze Stron nie przysługuje prawo przenoszenia, w całości lub w części, wierzytelności lub długów wynikających z niniejszej Umowy na jakiekolwiek osoby trzecie bez zgody drugiej Strony, wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności.

14.10. Zmiany niniejszej Umowy wymagają dla swej ważności zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

14.11. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową stosuje się odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.

14.12. Wszelkie spory związane z wykonaniem niniejszej Umowy Strony poddają pod rozstrzygnięcie sądu powszechnego właściwego miejscowo dla dzielnicy Śródmieście m. st. Warszawy.

14.13. Umowa została sporządzona w 2 (słownie: dwóch) jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

PODPISY STRON

W imieniu i na rzecz **Emitenta:**

Podpisany elektronicznie przez Tomasz Janusz Brodzki
20.07.2022
16:03:55 +02'00'

Imię i nazwisko: Wirginia Leszczyńska
Funkcja: Prezes Zarządu

Imię i nazwisko: Tomasz Brodzki
Funkcja: Wiceprezes Zarządu

W imieniu i na rzecz **Administratora Zabezpieczeń**:

Signature valid
Dokument podpisany przez Krzysztof Haładyj
Data: 2022.07.20 16:26:15 CEST

Imię i nazwisko: **Krzysztof Haładyj**
Funkcja: **Członek Zarządu**

8.6.2 Obligacji serii N

U M O W A
O PEŁNIENIE FUNKCJI
ADMINISTRATORA

ZAWARTA POMIĘDZY

DL INVEST GROUP PM SPÓŁKA AKCYJNA
Z SIEDZIBĄ W KATOWICACH
(jako Emitentem)

ORAZ

GWW GRYNHOFF I PARTNERZY
RADCOWIE PRAWNI I DORADCY PODATKOWI
SPÓŁKA PARTNERSKA
Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE
(jako Administratorem)

Niniejsza **UMOWA O PEŁNIENIE FUNKCJI ADMINISTRATORA**, dalej zwana **Umową**, została zawarta pomiędzy:

(1) **DL INVEST GROUP PM SPÓŁKA AKCYJNA** z siedzibą Katowicach, ul. Wrocławska 54, 40-217 Katowice, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000434440, NIP 6252381542 oraz REGON 241020540, o kapitale zakładowym wynoszącym 100.000.000,00 PLN (w pełni opłaconym), reprezentowaną przez:

Wirginię Leszczyńską – Prezesa Zarządu

oraz

Tomasza Brodzkiego – Wiceprezesa Zarządu do spraw realizacji inwestycji

zwaną dalej **Emitentem**

oraz

(2) **GWW GRYNHOFF I PARTNERZY RADCOWIE PRAWNI I DORADCY PODATKOWI SPÓŁKA PARTNERSKA** z siedzibą w Warszawie, ul. Dobra 40, 00-344 Warszawa, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000541501, NIP 7792022623, REGON 631226810, reprezentowaną przez:

Kacpra Kudleka – Pełnomocnika

zwaną dalej **Administratorem**

PREAMBUŁA

Zważywszy, że:

1. Emitent zamierza wyemitować w trybie przewidzianym w art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a lub lit. b lub d Rozporządzenia prospektowego w związku z art. 3 ust. 1a Ustawy o Ofercie, która wymaga opublikowania i przesłania do Komisji Nadzoru Finansowego Memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b Ustawy o Ofercie - do 55.000 (pięćdziesięciu pięciu tysięcy) sztuk obligacji, na okaziciela, serii N, o wartości nominalnej 1.000 (jeden tysiąc) Euro każda, o łącznej wartości nominalnej do 5.500.000,00 (pięć milionów pięćset tysięcy) Euro, o terminie wykupu przypadającym na dzień 24 kwietnia 2027 roku, o oprocentowaniu zmiennym w wysokości EURIBOR 3M tj. ustalona z dokładnością do 0,001 punktu procentowego wysokość oprocentowania pożyczek na rynku międzybankowym w strefie euro dla okresu 3-miesięcznego (Euro Interbank Offered Rate), z zastrzeżeniem że w przypadku gdy osiągnie ona wartość ujemną na potrzeby obliczania Stopy Procentowej przyjmowana będzie wartość 0 % + Marża wynosząca 4,80 % w skali roku (z zastrzeżeniem pkt 17.5. Warunków Emisji), których Ewidencję prowadzić będzie Agent Emisji - do dnia zarejestrowania Obligacji w Depozycie prowadzonym przez KDPW, których nabycie zamierza zaoferować inwestorom, w odniesieniu do których prawa i obowiązki Emitenta, Administratora i Obligatariuszy są określone w Warunkach Emisji.

2. obligacje, o których jest mowa w ust. 1 powyżej, będą emitowane w ramach Programu Emisji, tj. programu emisji obligacji Emitenta, przeprowadzonego za pośrednictwem Firmy Inwestycyjnej tj. Michael / Ström Dom Maklerski S.A., w którym łączne aktualne saldo obligacji istniejących (niewykupionych) nie będzie wyższe niż 24.000.000 PLN (lub równowartości tej kwoty w Euro wg. średniego kursu NBP z dnia podjęcia uchwały o emisji ostatniej serii), z terminem realizacji emisji ostatniej serii do 31 grudnia 2024 r. Wszystkie serie obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji zabezpieczone będą równorzędnie.

3. Wierzytelności Obligatariuszy wynikające z wszystkich Obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji będą zabezpieczone równorzędnie, poprzez:

   1) ustanowienie Hipoteki na Nieruchomości 1 oraz w przypadku dokonania przydziału Obligacji o łącznej wartości nominalnej powyżej równowartości kwoty 20.000.000 (dwadzieścia milionów) PLN wyrażonej w Euro wg. kursu z dnia podjęcia uchwały o emisji Obligacji również na Nieruchomości 2, która zostanie ustanowiona docelowo z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia (na pierwszym miejscu hipotecznym), na rzecz Administratora, na sumę **8.250.000,00 EUR** (osiem milionów dwieście pięćdziesiąt tysięcy Euro), na zasadach szczegółowo opisanych w Warunkach Emisji,

   2) złożenie na zasadach szczegółowo wskazanych w Warunkach Emisji, oświadczeń o dobrowolnym poddaniu się egzekucji przez Dłużnika Hipotecznego 1 oraz w przypadku dokonania przydziału Obligacji o łącznej wartości nominalnej powyżej równowartości kwoty 20.000.000 (dwadzieścia milionów) PLN wyrażonej w Euro wg. kursu z dnia podjęcia uchwały o emisji Obligacji przez Dłużnika Hipotecznego 2, w trybie art. 777 § 1 pkt 6) Kodeksu postępowania cywilnego, do kwoty równej sumie Hipoteki, w celu zaspokojenia wierzytelności z wszystkich Obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta, przy czym Administrator będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności ww. aktowi notarialnemu w terminie do dnia **31 grudnia 2028 roku**.

Strony postanawiają, co następuje:

§ 1. **DEFINICJE**

1.1. O ile z kontekstu nie wynika inaczej, w niniejszej Umowie poniższe słowa i wyrażenia pisane wielką literą, mają następujące znaczenie:

   1) „**Umowa**" oznacza niniejszą umowę wraz ze zmianami wprowadzanymi zgodnie z postanowieniami tej umowy i wszystkimi załączonymi do niej dokumentami.

   2) „**Obligacje**" oznacza wszystkie wyemitowane przez Emitenta w ramach Programu Emisji obligacje – przy czym w odniesieniu do pierwszej emisji obligacji serii N w ramach Programu Emisji, obligacje emitowane będą w trybie przewidzianym w art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a lub lit. b lub d Rozporządzenia prospektowego w związku z art. 3 ust. 1a Ustawy o Ofercie, która wymaga opublikowania i przesłania do Komisji Nadzoru Finansowego Memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b Ustawy o Ofercie - do 55.000 (pięćdziesięciu pięciu tysięcy) sztuk obligacji, na okaziciela, serii N, o wartości nominalnej 100 (sto) Euro każda, o łącznej wartości nominalnej do 5.500.000,00 (pięć milionów pięćset tysięcy) Euro, o terminie wykupu przypadającym na dzień 24 kwietnia 2027 roku, o oprocentowaniu zmiennym w wysokości EURIBOR 3M tj. ustalona z dokładnością do 0,001 punktu procentowego wysokość oprocentowania pożyczek na rynku międzybankowym w strefie euro dla okresu 3-miesięcznego (Euro Interbank Offered Rate), z zastrzeżeniem że w przypadku gdy osiągnie ona wartość ujemną na potrzeby obliczania Stopy Procentowej przyjmowana będzie wartość 0% + Marża wynosząca 4,80 % w skali roku (z zastrzeżeniem pkt 17.5. Warunków Emisji), których Ewidencję prowadzić będzie Agent Emisji - do dnia zarejestrowania Obligacji w Depozycie prowadzonym przez KDPW, których nabycie zamierza zaoferować inwestorom, w

odniesieniu do których prawa i obowiązki Emitenta, Administratora i Obligatariuszy są określone w Warunkach Emisji.

3) „**Zabezpieczone Wierzytelności**" oznaczają wszelkie, obecne i przyszłe wierzytelności pieniężne wynikające z Obligacji, w szczególności z tytułu spłaty kwoty głównej Obligacji, zapłaty odsetek, innych kosztów i kwot określonych w Warunkach Emisji, korzystające z równego pierwszeństwa zaspokojenia.

4) „**Okres Zabezpieczenia**" oznacza okres rozpoczynający się w Dniu Emisji pierwszej serii obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji i kończący się w dniu, w którym wszystkie Zabezpieczone Wierzytelności zostaną bezwarunkowo i w całości spłacone przez Emitenta.

5) „**Warunki Emisji**" oznacza Warunki Emisji Obligacji serii N, których emitentem jest Emitent oraz warunki emisji obligacji kolejnych serii obligacji emitowanych przez Emitenta w ramach Programu Emisji,

6) „**Zabezpieczenie Obligacji**" oznacza zabezpieczenie Obligacji szczegółowo opisane w Warunkach Emisji oraz w § 3 ust. 3.1. pkt 1) i 2) poniżej,

7) „**Dłużnik Hipoteczny 1**" oznacza innego niż Emitent, każdoczesnego właściciela Nieruchomości 1, przy czym na dzień zawarcia niniejszej Umowy, przez pojęcia Dłużnika Hipotecznego 1 należy rozumieć spółkę Psary-Invest IV sp. z o.o. (KRS: 0000346644),

8) „**Dłużnik Hipoteczny 2**" oznacza innego niż Emitent, każdoczesnego właściciela Nieruchomości 2, przy czym na dzień zawarcia niniejszej Umowy, przez pojęcia Dłużnika Hipotecznego 2 należy rozumieć Pana Dominika Leszczyńskiego (PESEL 83062020591),

9) „**Nieruchomość 1**" oznacza nieruchomość położoną w Psarach, powiecie będzińskim, województwie śląskim, dla której Sąd Rejonowy w Będzinie, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KA1B/00046693/1, obejmującą działki o numerach ewidencyjnych 2556/2 i 2556/3, przy czym aktualnym jej właścicielem jest DL Invest Group LV sp. z o.o. (KRS: 0000899878),

10) „**Nieruchomość 2**" nieruchomość niezabudowana położoną w Siewierzu, powiecie będzińskim, województwie śląskim, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Będzinie, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze CZ1Z/00048233/2, obejmującą działkę o numerze ewidencyjnym 7782/5 oraz CZ1Z/00050157/2, obejmującą działkę o numerze ewidencyjnym 7782/4 przy czym właścicielem Nieruchomości 2 jest Pan Dominik Leszczyński (PESEL 83062020591),

11) „**Program Emisji**" oznacza program emisji obligacji Emitenta, przeprowadzony za pośrednictwem Firmy Inwestycyjnej Michael / Ström Dom Maklerski S.A., w którym łączne aktualne saldo obligacji istniejących (niewykupionych) nie będzie wyższe niż 24.000.000 PLN (lub równowartości tej kwoty w Euro wg. średniego kursu NBP z dnia podjęcia uchwały o emisji drugiej serii), z terminem realizacji emisji ostatniej serii do 31 grudnia 2024 r. Wszystkie serie obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji zabezpieczone będą równorzędnie.

1.2. Jeżeli z kontekstu nie wynika inaczej, wyrażenia użyte w Umowie w liczbie pojedynczej odnoszą się również do liczby mnogiej i odwrotnie, natomiast zwroty odnoszące się do osób fizycznych, dotyczą także osób prawnych i innych jednostek organizacyjnych.

1.3. Wyrażenia niezdefiniowane powyżej, a pisane wielką literą, należy rozumieć zgodnie ze znaczeniem nadanym im w Warunkach Emisji. W wypadku, gdyby prawa lub obowiązki Administratora na gruncie niniejszej Umowy były uregulowane odmienne niż wynika to z Warunków Emisji, rozstrzygające znaczenie mają Warunki Emisji.

1.4. Emitent i Administrator zwani są w treści niniejszej Umowy również Stronami, a każdy z nich osobno zwany jest również Stroną.

§ 2. USTANOWIENIE ADMINISTRATORA

2.1. Emitent, na podstawie przepisów art. 29 oraz art. 31 ust. 4 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach oraz na podstawie niniejszej Umowy, powołuje niniejszym GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi spółka partnerska z siedzibą w Warszawie na administratora hipoteki oraz administratora zabezpieczeń dotyczących Programu Emisji.

2.2. GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi spółka partnerska z siedzibą w Warszawie oświadcza, że akceptuje powołanie na administratora hipoteki oraz administratora zabezpieczeń, na warunkach określonych w niniejszej Umowie.

2.3. Strony zgodnie ustalają, że Administrator będzie wykonywał prawa i obowiązki podmiotu, o którym mowa w art. 29 i 31 ust. 4 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy, zgodnie z właściwymi powszechnie obowiązującymi przepisami prawa, Warunkami Emisji, niniejszą Umową oraz pozostałymi dokumentami będącymi podstawą ustanowienia zabezpieczenia Obligacji.

2.4. Administrator oświadcza, że przysługujące mu uprawnienia i obowiązki będzie realizował w sposób kompetentny i z należytą starannością, z poszanowaniem ogólnie przyjętych zasad, uwzględniając interesy Emitenta – w takim jednakże zakresie, w jakim nie będzie to sprzeczne z interesami Obligatariuszy.

2.5. Administrator zawiera niniejsza Umowę, w związku z prowadzoną przez siebie działalnością gospodarczą.

§ 3. ZOBOWIĄZANIE DO USTANOWIENIA ZABEZPIECZENIA

3.1. Emitent oświadcza, że Zabezpieczone Wierzytelności zabezpieczone zostaną na zasadach wskazanych w Warunkach Emisji, w odniesieniu do pierwszej serii „N" obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji, poprzez:

1) ustanowienie Hipoteki na Nieruchomości 1 oraz w przypadku dokonania przydziału Obligacji o łącznej wartości nominalnej powyżej równowartości kwoty 20.000.000 (dwadzieścia milionów) PLN wyrażonej w Euro wg. kursu z dnia podjęcia uchwały o emisji Obligacji również na Nieruchomości 2, która zostanie ustanowiona z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia (na pierwszym miejscu hipotecznym), na rzecz Administratora, na sumę **8.250.000,00 EUR** (osiem milionów dwieście pięćdziesiąt tysięcy Euro), na zasadach szczegółowo opisanych w Warunkach Emisji,

2) złożenie na zasadach szczegółowo wskazanych w Warunkach Emisji, oświadczeń o dobrowolnym poddaniu się egzekucji przez Dłużnika Hipotecznego 1 oraz w przypadku dokonania przydziału Obligacji o łącznej wartości nominalnej powyżej równowartości kwoty 20.000.000 (dwadzieścia milionów) PLN wyrażonej w Euro wg. kursu z dnia podjęcia uchwały o emisji Obligacji również przez Dłużnika Hipotecznego 2, w trybie art. 777 § 1 pkt 6) Kodeksu postępowania cywilnego, do kwoty równej sumie Hipoteki, w celu zaspokojenia wierzytelności z wszystkich Obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta, przy czym Administrator będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności ww. aktowi notarialnemu w terminie do dnia **31 grudnia 2028 roku**.

3.2. W przypadku braku spełnienia zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta, po uprzednim uzyskaniu pisemnego stanowiska od któregokolwiek z Obligatariuszy, w którym zażąda od Administratora podjęcia działań zmierzających do zaspokojenia Zabezpieczonych Wierzytelności, Administrator przystąpi do zaspokojenia wierzytelności z Zabezpieczenia Obligacji. W związku z powyższym, Administrator zawiadomi Emitenta oraz Dłużnika Hipotecznego 1 i Dłużnika Hipotecznego 2 o powzięciu informacji o niespełnieniu zobowiązań z tytułu Obligacji przez Emitenta i wyznaczy Emitentowi termin 7 dni na zaspokojenie wymagalnych zobowiązań Emitenta. W przypadku bezskutecznego upływu terminu zakreślonego w zdaniu poprzedzającym, Administrator będzie uprawniony do zaspokojenia wszelkich roszczeń wynikających z Obligacji z Zabezpieczenia Obligacji.

3.3. W przypadku braku spełnienia zobowiązań przez Emitenta, Administrator zainicjuje postępowania sądowe oraz egzekucyjne w oparciu o właściwe powszechnie obowiązujące przepisy prawa.

3.4. Administrator będzie zobowiązany wyrazić zgodę na zwolnienie danej Nieruchomości spod obciążenia Hipoteką na zasadach wskazanych w Warunkach Emisji, pod warunkiem spełnienia jednak wszystkich warunków do wydania takiej zgody, wskazanych w Warunkach Emisji.

§ 4. OŚWIADCZENIA I ZAPEWNIENIA EMITENTA

4.1. Emitent niniejszym oświadcza i zapewnia Administratora, że:

1) jest spółką należycie utworzoną zgodnie z prawem polskim oraz ma prawo do zawarcia niniejszej Umowy i wykonania zobowiązań z niej wynikających,

2) wszelkie formalności, w tym wszelkie zgody korporacyjne, wymagane w celu zawarcia przez Emitenta niniejszej Umowy i wykonania zobowiązań z niej wynikających, zostały uzyskane lub dopełnione i pozostają w mocy,

3) podpisanie i wykonanie przez Emitenta niniejszej Umowy nie będzie stanowić naruszenia statutu/umowy spółki Emitenta, ani też jakichkolwiek przepisów prawa, wyroków i orzeczeń sądowych, arbitrażowych lub administracyjnych, bądź umów jakiegokolwiek rodzaju, wiążących Emitenta.

4.2. Emitent zobowiązuje się wobec Administratora, że przedłoży mu oryginał Warunków Emisji w formie pisemnej lub poświadczonej za zgodność z oryginałem przez notariusza, najpóźniej w dniu poprzedzającym Dzień Emisji.

4.3. Emitent niniejszym zobowiązuje się naprawić Administratorowi wszelkie szkody oraz zwolnić go z odpowiedzialności spowodowanej lub związanej z tym, że Administrator działał w przeświadczeniu o prawdziwości i kompletności oświadczeń i zapewnień złożonych przez Emitenta, a rzeczone oświadczenia lub zapewnienia były nieprawdziwe lub niekompletne albo stały się przed zawarciem Umowy nieprawdziwe lub niekompletne, zaś Emitent nie powiadomili Administratora o tym fakcie przed zawarciem Umowy.

4.4. Postanowienia niniejszego paragrafu nie mogą być rozumiane jako potwierdzenie istnienia, choćby tylko potencjalnej, odpowiedzialności Administratora za skuteczność zabezpieczenia roszczeń wynikających z Obligacji.

§ 5. OŚWIADCZENIA I ZAPEWNIENIA ADMINISTRATORA

5.1. Administrator niniejszym oświadcza i zapewnia Emitenta, że:

1) jest spółką należycie utworzoną zgodnie z prawem polskim oraz ma prawo do zawarcia niniejszej Umowy i wykonania zobowiązań z niej wynikających,

2) posiada niezbędne doświadczenie, wiedzę i wszelkie kompetencje niezbędne do prawidłowego wykonywania czynności Administratora określonych w niniejszej Umowie i właściwych przepisach prawa,

3) podpisanie i wykonanie przez Administratora niniejszej Umowy nie będzie stanowić naruszenia umowy spółki albo innych dokumentów założycielskich lub jakiegokolwiek regulaminu Administratora, ani też jakichkolwiek przepisów prawa lub regulacji prawnych, wyroków i orzeczeń sądowych, arbitrażowych lub administracyjnych, bądź umów jakiegokolwiek rodzaju, wiążących Administratora,

5.2. Administrator zobowiązuje się naprawić Emitentowi szkody oraz zwolnić go z odpowiedzialności spowodowanej lub związanej z tym, że Emitent działał w przeświadczeniu o prawdziwości i kompletności oświadczeń i zapewnień złożonych przez Administratora, o których mowa w postanowieniach § 5 ust. 5.1. pkt 1) – 3) powyżej.

§ 6. Pozostałe Zobowiązania Emitenta

6.1. Emitent zobowiązuje się wobec Administratora, że przez cały Okres Zabezpieczenia:

1) na własny koszt sporządzi niezbędne dokumenty, których Administrator zażąda w celu ustanowienia lub utrzymania Zabezpieczenia Obligacji,

2) zawiadomi Administratora o wystąpieniu jakiegokolwiek zdarzenia stanowiącego lub mogącego stanowić jakąkolwiek Podstawę Wcześniejszego Wykupu, niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie 2 dni roboczych od dnia powzięcia informacji o wystąpienia takiego zdarzenia,

3) najpóźniej następnego Dnia Roboczego po powzięciu uchwały w sprawie rozwiązania Emitenta lub wydania prawomocnego orzeczenia sądowego o przymusowej likwidacji Emitenta, zawiadomi Administratora o takim zdarzeniu,

4) niezwłocznie po złożeniu przez Emitenta wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta, zawiadomi Administratora o treści wniosku o ogłoszenie upadłości i jego zasadności.

§ 7. Zobowiązania Administratora

7.1. Administrator jest uprawniony do wykonywania wszelkich praw Obligatariuszy, na rachunek których zostanie ustanowione Zabezpieczenie Obligacji, w szczególności poprzez podejmowanie wszelkich czynności związanych z egzekucją roszczeń z Zabezpieczenia Obligacji.

7.2. Administrator zobowiązany będzie wyrazić zgodę na odpowiednie wykreślenie Hipoteki, w przypadku spełnienia przez Emitenta wszystkich świadczeń dotyczących lub związanych z Obligacjami oraz w innych przypadkach i na warunkach określonych w Warunkach Emisji. Zgoda taka zostanie wydana w terminie 14 dni od dnia przedłożenia Administratorowi wszystkich dokumentów niezbędnych do wydania takiej zgody, chyba że Warunki Emisji przewidują inny termin do wydania takiej zgody.

§ 8. Zaspokojenie z przedmiotu Zabezpieczenia

8.1. Zabezpieczone Wierzytelności mogą być zaspokajane z Zabezpieczenia Obligacji w przypadku, gdy Zabezpieczone Wierzytelności nie zostaną w całości lub w części spłacone przez Emitenta pomimo ich wymagalności, a to zgodnie z zasadami określonymi w powszechnie obowiązujących przepisach prawa, Warunkach Emisji oraz w umowach ustanawiających lub zmieniających Zabezpieczenie Obligacji.

8.2. W przypadku braku spełnienia zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta, po uprzednim uzyskaniu pisemnego stanowiska od któregokolwiek z Obligatariuszy, w którym zażąda od Administratora podjęcia działań zmierzających do zaspokojenia Zabezpieczonych Wierzytelności, Administrator przystąpi do zaspokojenia wierzytelności z Zabezpieczenia Obligacji. W związku z powyższym, Administrator zawiadomi Emitenta oraz Dłużników Hipotecznych o powzięciu informacji o niespełnieniu zobowiązań z tytułu Obligacji przez Emitenta i wyznaczy Emitentowi termin 7 dni na zaspokojenie wymagalnych zobowiązań Emitenta. W przypadku bezskutecznego upływu terminu zakreślonego w zdaniu poprzedzającym, Administrator będzie uprawniony do zaspokojenia wszelkich roszczeń wynikających z Obligacji z Zabezpieczenia Obligacji.

8.3. W przypadku, gdy kwota środków uzyskanych przez Administratora w toku egzekucji Zabezpieczeń Obligacji będzie wyższa od wymagalnych należności wynikających z Obligacji, Administrator będzie uprawniony zatrzymać takie środki do czasu całkowitej spłaty przez Emitenta wszelkich wierzytelności dotyczących lub związanych z emisją Obligacji na rzecz Obligatariuszy oraz Administratora.

8.4. Administrator Zabezpieczeń będzie dokonywał każdorazowej dystrybucji środków uzyskanych w toku egzekucji z Zabezpieczeń Obligacji, niezwłocznie po ich uzyskaniu na rzecz Obligatariuszy. Środki pozyskane przez Administratora będą przeznaczane w równym stopniu na pokrycie należności Obligatariuszy z każdej Obligacji oraz na pokrycie kosztów ponoszonych przez Administratora, w związku z procesem egzekucji z Zabezpieczeń Obligacji, przy czym koszty ponoszone przez Administratora mogą być (według wyboru Administratora) pokrywane w pierwszej kolejności – przed pokryciem należności Obligatariuszy.

8.5. W razie konieczności poniesienia przez Administratora jakichkolwiek kosztów i opłat sądowych, urzędowych, notarialnych lub komorniczych związanych z dochodzeniem roszczeń z tytułu Obligacji, Administrator, przed podjęciem czynności związanych z dochodzeniem roszczeń z tytułu Obligacji ma prawo żądać od Obligatariuszy przekazania na rachunek bankowy Administratora odpowiednich kwot umożliwiających pokrycie tych kosztów i opłat. W przypadku braku przekazania kwot, o których mowa powyżej na rachunek Administratora, Administrator może powstrzymać się od podejmowania czynności związanych z dochodzeniem roszczeń z tytułu Obligacji.

8.6. Po zaspokojeniu wszystkich Zabezpieczonych Wierzytelności, Administrator Zabezpieczeń podejmie działania ukierunkowane na zwolnienie Zabezpieczenia Obligacji oraz wydanie Emitentowi ewentualnej nadwyżki środków pozyskanych przez Administratora w wyniku egzekucji Zabezpieczeń Obligacji.

§ 9. WYNAGRODZENIE I KOSZTY

9.1.

9.2.

9.3.

9.4. Tytułem zabezpieczenia roszczeń Administratora wynikających z niniejszej Umowy, Emitent zobowiązuje się w terminie 7 dni od dnia zawarcia niniejszej Umowy, wpłacić na rachunek bankowy Administratora prowadzonych przez ING Bank Śląski S.A., **o numerze 33 1050 1025 1000 0023 4305 0791, kaucję pieniężną w wysokości 20.000,00 złotych**, pod rygorem

rozwiązania niniejszej Umowy ze skutkiem natychmiastowym, po bezskutecznym upływie 7 – dniowego terminu do zaprzestania naruszeń. Strony uzgadniają, że w przypadku złożenia Emitentowi oświadczenia o rozwiązaniu Umowy na zasadach opisanych w zdaniu poprzedzającym i konieczności pełnienia nadal tej funkcji przez Administratora do czasu zawarcia umowy z nowym administratorem, a to w związku z postanowieniami art. 31 ust. 4 zdanie ostatnie Ustawy o obligacjach, Administratorowi będzie przysługiwało wynagrodzenie na zasadach opisanych w ust. 1 powyżej, przy czym stawki tego wynagrodzenia zostaną zwiększone o 30 %. W takim przypadku Umowa wygasa z dniem zawarcia przez Emitenta umowy z innym podmiotem w celu pełnienia przez ten podmiot funkcji administratora hipoteki oraz administratora zabezpieczeń, w miejsce Administratora.

9.5. Administrator zobowiązuje się niniejszym, że zwróci Emitentowi równowartość wpłaconej przez Emitenta kaucji, po całkowitym spłaceniu przez Emitenta Zabezpieczonych Wierzytelności oraz wszelkich należności przysługujących Administratorowi, w ciągu 10 dni od dnia doręczenia Administratorowi pisemnego wezwania w tym zakresie.

9.6. W wypadku opóźnienia Emitenta w zapłacie należności wynikających z niniejszej Umowy, Administrator może skorzystać z kaucji i przeznaczyć jej odpowiednią część na pokrycie tych zaległości. Emitent będzie zobowiązany do uzupełnienia kaucji do pierwotnej wysokości, wpłacając odpowiednią kwotę na rachunek bankowy, o którym mowa w ust. 9.4 powyżej, w terminie 7 dni po otrzymaniu zawiadomienia od Administratora Hipoteki, obejmującego informację o skorzystaniu z kaucji.

9.7. W wypadku, gdy Emitent nie uzupełni kaucji w terminie, o którym mowa w ust. 9.6. powyżej, Administratorowi będzie przysługiwało uprawnienie do rozwiązania Umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia, po uprzednim wezwaniu i wyznaczeniu dodatkowego, 7-dniowego terminu na zapłatę. Strony uzgadniają, że w przypadku złożenia Emitentowi oświadczenia o rozwiązaniu Umowy na zasadach opisanych w zdaniu poprzedzającym i konieczności pełnienia nadal tej funkcji przez Administratora do czasu zawarcia umowy z nowym administratorem, a to w związku z postanowieniami art. 31 ust. 4 zdanie ostatnie Ustawy o obligacjach, Administratorowi będzie przysługiwało wynagrodzenie na zasadach opisanych w pkt 9.1 powyżej, przy czym stawki tego wynagrodzenia zostaną powiększone o 30 % ich dotychczasowej wysokości. W przypadku opisanym w niniejszym ust. 9.7. Umowy, Umowa wygasa z dniem zawarcia przez Emitenta umowy z innym podmiotem w celu pełnienia przez ten podmiot funkcji administratora hipoteki oraz administratora zabezpieczeń, w miejsce Administratora.

§ 10. Rozwiązanie Umowy

10.1. W wypadku niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta któregokolwiek z zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy, a to pomimo pisemnego wezwania i wyznaczenia Emitentowi dodatkowego, 7-dniowego terminu na usunięcie naruszeń, Administrator będzie uprawniony do wypowiedzenia niniejszej Umowy ze skutkiem na dzień zawarcia przez Emitenta umowy z innym podmiotem w celu pełnienia przez ten podmiot funkcji administratora hipoteki oraz administratora zabezpieczeń w miejsce Administratora, w żadnym razie nie później jednak, niż po upływie miesiąca od bezskutecznego upływu wyznaczonego Emitentowi terminu na usunięcie naruszeń.

10.2. W wypadku niewykonania lub nienależytego wykonania przez Administratora któregokolwiek z istotnych zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy, a to pomimo pisemnego wezwania i wyznaczenia Administratorowi dodatkowego, 7-dniowego terminu na usunięcie naruszeń, Emitent będzie uprawniony do wypowiedzenia niniejszej Umowy ze skutkiem natychmiastowym z dniem ustanowienia przez Emitenta, na podstawie zawartej przez niego

umowy z innym podmiotem, administratora hipoteki oraz administratora zabezpieczeń w miejsce Administratora, zgodnie z Warunkami Emisji, w żadnym razie nie później jednak, niż po upływie miesiąca od bezskutecznego upływu wyznaczonego Administratorowi terminu na usunięcie naruszeń.

10.3. Niniejsza Umowa wygasa w wypadku niedojścia emisji ww. obligacji serii N do skutku. W takiej sytuacji Administratorowi przysługuje wynagrodzenie, o którym jest mowa w § 9 ust. 9.1. pkt 1) powyżej.

§ 11. ODPOWIEDZIALNOŚĆ ADMINISTRATORA

Administrator nie ponosi odpowiedzialności tak wobec Obligatariuszy jak i wobec jakichkolwiek innych podmiotów, za jakąkolwiek szkodę, pozostającą w związku lub wywołaną działaniem lub zaniechaniem Emitenta lub innych podmiotów zaangażowanych w emisję Obligacji, w szczególności wynikającą ze złożenia przez Emitenta w niniejszej Umowie lub w innych dokumentach oświadczeń niezgodnych z rzeczywistością bądź niezłożenia przez niego oświadczeń o stanach lub zdarzeniach, mających lub mogących mieć wpływ na prawidłową realizację niniejszej Umowy, w tym należyte zabezpieczenie interesów Obligatariuszy.

§ 12. OBOWIĄZYWANIE UMOWY

12.1. Umowa wchodzi w życie z chwilą jej podpisania przez każdą ze Stron i wygasa z chwilą wyrejestrowania z KDPW wszystkich Obligacji.

12.2. W przypadku stwierdzenia, że którekolwiek z postanowień Umowy jest z mocy prawa nieważne lub bezskuteczne, okoliczność ta nie będzie miała wpływu na ważność i skuteczność pozostałych postanowień, chyba że z okoliczności wynikać będzie w sposób oczywisty, że bez postanowień nieważnych lub bezskutecznych, Umowa nie zostałaby zawarta.

12.3. W sytuacji, o której mowa w ust. 12.2. powyżej Strony zobowiązane będą zawrzeć aneks do Umowy, w którym sformułują postanowienia zastępcze, których cel gospodarczy i ekonomiczny będzie równoważny lub maksymalnie zbliżony do celu postanowień nieważnych lub bezskutecznych.

12.4. Jeżeli z okoliczności wynikać będzie w sposób oczywisty, że bez postanowień nieważnych lub bezskutecznych Umowa nie zostałaby zawarta, Strony zobowiązane będą niezwłocznie przystąpić do negocjacji zmierzających do zawarcia nowej umowy, której cel gospodarczy i ekonomiczny będzie równoważny lub maksymalnie zbliżony do celu Umowy. Do czasu zakończenia negocjacji, o których mowa w zdaniu poprzednim, Strony zobowiązane będą do realizacji obowiązków przewidzianych w Umowie w takim zakresie, w jakim nie będzie to sprzeczne z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa oraz słusznymi interesami Stron.

§ 13. ZAWIADOMIENIA

13.1. Wszelkie zawiadomienia i oświadczenia składane przez Strony w związku z wykonywaniem postanowień Umowy, będą co do zasady składane w formie pisemnej osobiście lub przesyłane do drugiej Strony pocztą poleconą lub przesyłką kurierską lub za pośrednictwem poczty elektronicznej.

13.2. Zawiadomienia i oświadczenia, o których mowa powyżej, winny być kierowane na adresy wskazane w komparycji niniejszej Umowy, lub na inny adresy, które dana Strona wskaże, zawiadamiając o tym pisemnie drugą Stronę z 7-dniowym wyprzedzeniem. Niedochowanie obowiązku powiadomienia drugiej Strony o zmianie adresu powodować będzie, że korespondencja wysłana na adres dotychczasowy będzie uznawana za prawidłowo nadaną.

13.3. Wszelkie zmiany i uzupełnienia treści Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

13.4. Tytuły paragrafów mają wyłącznie charakter porządkowy i nie mogą mieć wpływu na interpretację treści Umowy.

13.5. Nieważność całości lub części któregokolwiek z postanowień tej Umowy nie wpływa na ważność pozostałych jej postanowień, z zastrzeżeniem postanowień art. 58 § 3 Kodeksu cywilnego. Postanowienia nieważne Strony zobowiązują się zastąpić właściwymi, zgodnymi z zamierzeniami gospodarczymi, które legły u podstaw niniejszej Umowy.

13.6. W sprawach nie uregulowanych postanowieniami Umowy będą miały zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

13.7. Spory mogące wynikać przy wykonywaniu postanowień niniejszej Umowy Strony poddają rozstrzygnięciu sądu powszechnego właściwego dla siedziby Administratora.

PODPISY:

ZA EMITENTA:
WIRGINIA LESZCZYŃSKA

ENIGMA Podpisany elektronicznie przez Wirginia Leszczyńska 29.03.2024 13:47:49 +01'00'

TOMASZ BRODZKI

ENIGMA Podpisany elektronicznie przez Tomasz Brodzki 29.03.2024 13:49:05 +01'00'

ZA ADMINISTRATORA:
KACPER KUDLEK

Kacper Jakub Kudlek
10:23 | 29.03.2024 (UTC)

8.6.3 Obligacji serii O

U M O W A
O PEŁNIENIE FUNKCJI
ADMINISTRATORA

ZAWARTA POMIĘDZY

DL INVEST GROUP PM SPÓŁKA AKCYJNA
Z SIEDZIBĄ W KATOWICACH
(jako Emitentem)

ORAZ

GWW GRYNHOFF I PARTNERZY
RADCOWIE PRAWNI I DORADCY PODATKOWI
SPÓŁKA PARTNERSKA
Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE
(jako Administratorem)

Umowa o pełnienie funkcji administratora

Niniejsza **UMOWA O PEŁNIENIE FUNKCJI ADMINISTRATORA**, dalej zwana **Umową**, została zawarta pomiędzy:

(1) **DL INVEST GROUP PM SPÓŁKA AKCYJNA** z siedzibą Katowicach, ul. Wrocławska 54, 40-217 Katowice, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000434440, NIP 6252381542 oraz REGON 241020540, o kapitale zakładowym wynoszącym 100.000.000,00 PLN (w pełni opłaconym), reprezentowaną przez:

Wirginię Leszczyńską – Prezesa Zarządu

oraz

Tomasza Brodzkiego – Wiceprezesa Zarządu do spraw realizacji inwestycji

zwaną dalej **Emitentem**

oraz

(2) **GWW GRYNHOFF I PARTNERZY RADCOWIE PRAWNI I DORADCY PODATKOWI SPÓŁKA PARTNERSKA** z siedzibą w Warszawie, ul. Dobra 40, 00-344 Warszawa, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000541501, NIP 7792022623, REGON 631226810, reprezentowaną przez:

Kacpra Kudleka – Pełnomocnika

zwaną dalej **Administratorem**

PREAMBUŁA

Zważywszy, że:

1. Emitent zamierza wyemitować w trybie przewidzianym w art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a lub lit. b lub d Rozporządzenia prospektowego w związku z art. 3 ust. 1a Ustawy o Ofercie, która wymaga opublikowania i przesłania do Komisji Nadzoru Finansowego Memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b Ustawy o Ofercie - do 55.000 (pięćdziesięciu pięciu tysięcy) sztuk obligacji, na okaziciela, serii N, o wartości nominalnej 1.000 (jeden tysiąc) Euro każda, o łącznej wartości nominalnej do 5.500.000,00 (pięć milionów pięćset tysięcy) Euro, o terminie wykupu przypadającym na dzień 24 kwietnia 2027 roku, o oprocentowaniu zmiennym w wysokości EURIBOR 3M tj. ustalona z dokładnością do 0,001 punktu procentowego wysokość oprocentowania pożyczek na rynku międzybankowym w strefie euro dla okresu 3-miesięcznego (Euro Interbank Offered Rate), z zastrzeżeniem że w przypadku gdy osiągnie ona wartość ujemną na potrzeby obliczania Stopy Procentowej przyjmowana będzie wartość 0 % + Marża wynosząca 4,80 % w skali roku (z zastrzeżeniem pkt 17.5. Warunków Emisji), których Ewidencję prowadzić będzie Agent Emisji - do dnia zarejestrowania Obligacji w Depozycie prowadzonym przez KDPW, których nabycie zamierza zaoferować inwestorom, w odniesieniu do których prawa i obowiązki Emitenta, Administratora i Obligatariuszy są określone w Warunkach Emisji.

2. obligacje, o których jest mowa w ust. 1 powyżej, będą emitowane w ramach Programu Emisji, tj. programu emisji obligacji Emitenta, przeprowadzonego za pośrednictwem Firmy Inwestycyjnej tj. Michael / Ström Dom Maklerski S.A., w którym łączne aktualne saldo obligacji istniejących (niewykupionych) nie będzie wyższe niż 24.000.000 PLN (lub równowartości tej kwoty w Euro wg. średniego kursu NBP z dnia podjęcia uchwały o emisji ostatniej serii), z terminem realizacji emisji ostatniej serii do 31 grudnia 2024 r. Wszystkie serie obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji zabezpieczone będą równorzędnie.

3. Wierzytelności Obligatariuszy wynikające z wszystkich Obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji będą zabezpieczone równorzędnie, poprzez:

   1) ustanowienie Hipoteki na Nieruchomości 1 oraz w przypadku dokonania przydziału Obligacji o łącznej wartości nominalnej powyżej równowartości kwoty 20.000.000 (dwadzieścia milionów) PLN wyrażonej w Euro wg. kursu z dnia podjęcia uchwały o emisji Obligacji również na Nieruchomości 2, która zostanie ustanowiona docelowo z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia (na pierwszym miejscu hipotecznym), na rzecz Administratora, na sumę **8.250.000,00 EUR** (osiem milionów dwieście pięćdziesiąt tysięcy Euro), na zasadach szczegółowo opisanych w Warunkach Emisji,

   2) złożenie na zasadach szczegółowo wskazanych w Warunkach Emisji, oświadczeń o dobrowolnym poddaniu się egzekucji przez Dłużnika Hipotecznego 1 oraz w przypadku dokonania przydziału Obligacji o łącznej wartości nominalnej powyżej równowartości kwoty 20.000.000 (dwadzieścia milionów) PLN wyrażonej w Euro wg. kursu z dnia podjęcia uchwały o emisji Obligacji przez Dłużnika Hipotecznego 2, w trybie art. 777 § 1 pkt 6) Kodeksu postępowania cywilnego, do kwoty równej sumie Hipoteki, w celu zaspokojenia wierzytelności z wszystkich Obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta, przy czym Administrator będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności ww. aktowi notarialnemu w terminie do dnia **31 grudnia 2028 roku**.

Strony postanawiają, co następuje:

§ 1. DEFINICJE

1.1. O ile z kontekstu nie wynika inaczej, w niniejszej Umowie poniższe słowa i wyrażenia pisane wielką literą, mają następujące znaczenie:

   1) „**Umowa**" oznacza niniejszą umowę wraz ze zmianami wprowadzanymi zgodnie z postanowieniami tej umowy i wszystkimi załączonymi do niej dokumentami.

   2) „**Obligacje**" oznacza wszystkie wyemitowane przez Emitenta w ramach Programu Emisji obligacje – przy czym w odniesieniu do pierwszej emisji obligacji serii N w ramach Programu Emisji, obligacje emitowane będą w trybie przewidzianym w art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a lub lit. b lub d Rozporządzenia prospektowego w związku z art. 3 ust. 1a Ustawy o Ofercie, która wymaga opublikowania i przesłania do Komisji Nadzoru Finansowego Memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b Ustawy o Ofercie - do 55.000 (pięćdziesięciu pięciu tysięcy) sztuk obligacji, na okaziciela, serii N, o wartości nominalnej 100 (sto) Euro każda, o łącznej wartości nominalnej do 5.500.000,00 (pięć milionów pięćset tysięcy) Euro, o terminie wykupu przypadającym na dzień 24 kwietnia 2027 roku, o oprocentowaniu zmiennym w wysokości EURIBOR 3M tj. ustalona z dokładnością do 0,001 punktu procentowego wysokość oprocentowania pożyczek na rynku międzybankowym w strefie euro dla okresu 3-miesięcznego (Euro Interbank Offered Rate), z zastrzeżeniem że w przypadku gdy osiągnie ona wartość ujemną na potrzeby obliczania Stopy Procentowej przyjmowana będzie wartość 0% + Marża wynosząca 4,80 % w skali roku (z zastrzeżeniem pkt 17.5. Warunków Emisji), których Ewidencję prowadzić będzie Agent Emisji - do dnia zarejestrowania Obligacji w Depozycie prowadzonym przez KDPW, których nabycie zamierza zaoferować inwestorom, w

odniesieniu do których prawa i obowiązki Emitenta, Administratora i Obligatariuszy są określone w Warunkach Emisji.

3) „**Zabezpieczone Wierzytelności**" oznaczają wszelkie, obecne i przyszłe wierzytelności pieniężne wynikające z Obligacji, w szczególności z tytułu spłaty kwoty głównej Obligacji, zapłaty odsetek, innych kosztów i kwot określonych w Warunkach Emisji, korzystające z równego pierwszeństwa zaspokojenia.

4) „**Okres Zabezpieczenia**" oznacza okres rozpoczynający się w Dniu Emisji pierwszej serii obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji i kończący się w dniu, w którym wszystkie Zabezpieczone Wierzytelności zostaną bezwarunkowo i w całości spłacone przez Emitenta.

5) „**Warunki Emisji**" oznacza Warunki Emisji Obligacji serii N, których emitentem jest Emitent oraz warunki emisji obligacji kolejnych serii obligacji emitowanych przez Emitenta w ramach Programu Emisji,

6) „**Zabezpieczenie Obligacji**" oznacza zabezpieczenie Obligacji szczegółowo opisane w Warunkach Emisji oraz w § 3 ust. 3.1. pkt 1) i 2) poniżej,

7) „**Dłużnik Hipoteczny 1**" oznacza innego niż Emitent, każdoczesnego właściciela Nieruchomości 1, przy czym na dzień zawarcia niniejszej Umowy, przez pojęcia Dłużnika Hipotecznego 1 należy rozumieć spółkę Psary-Invest IV sp. z o.o. (KRS: 0000346644),

8) „**Dłużnik Hipoteczny 2**" oznacza innego niż Emitent, każdoczesnego właściciela Nieruchomości 2, przy czym na dzień zawarcia niniejszej Umowy, przez pojęcia Dłużnika Hipotecznego 2 należy rozumieć Pana Dominika Leszczyńskiego (PESEL 83062020591),

9) „**Nieruchomość 1**" oznacza nieruchomość położoną w Psarach, powiecie będzińskim, województwie śląskim, dla której Sąd Rejonowy w Będzinie, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KA1B/00046693/1, obejmującą działki o numerach ewidencyjnych 2556/2 i 2556/3, przy czym aktualnym jej właścicielem jest DL Invest Group LV sp. z o.o. (KRS: 0000899878),

10) „**Nieruchomość 2**" nieruchomość niezabudowana położoną w Siewierzu, powiecie będzińskim, województwie śląskim, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Będzinie, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze CZ1Z/00048233/2, obejmującą działkę o numerze ewidencyjnym 7782/5 oraz CZ1Z/00050157/2, obejmującą działkę o numerze ewidencyjnym 7782/4 przy czym właścicielem Nieruchomości 2 jest Pan Dominik Leszczyński (PESEL 83062020591),

11) „**Program Emisji**" oznacza program emisji obligacji Emitenta, przeprowadzony za pośrednictwem Firmy Inwestycyjnej Michael / Ström Dom Maklerski S.A., w którym łączne aktualne saldo obligacji istniejących (niewykupionych) nie będzie wyższe niż 24.000.000 PLN (lub równowartości tej kwoty w Euro wg. średniego kursu NBP z dnia podjęcia uchwały o emisji drugiej serii), z terminem realizacji emisji ostatniej serii do 31 grudnia 2024 r. Wszystkie serie obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji zabezpieczone będą równorzędnie.

1.2. Jeżeli z kontekstu nie wynika inaczej, wyrażenia użyte w Umowie w liczbie pojedynczej odnoszą się również do liczby mnogiej i odwrotnie, natomiast zwroty odnoszące się do osób fizycznych, dotyczą także osób prawnych i innych jednostek organizacyjnych.

1.3. Wyrażenia niezdefiniowane powyżej, a pisane wielką literą, należy rozumieć zgodnie ze znaczeniem nadanym im w Warunkach Emisji. W wypadku, gdyby prawa lub obowiązki Administratora na gruncie niniejszej Umowy były uregulowane odmienne niż wynika to z Warunków Emisji, rozstrzygające znaczenie mają Warunki Emisji.

1.4. Emitent i Administrator zwani są w treści niniejszej Umowy również Stronami, a każdy z nich osobno zwany jest również Stroną.

§ 2. USTANOWIENIE ADMINISTRATORA

2.1. Emitent, na podstawie przepisów art. 29 oraz art. 31 ust. 4 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach oraz na podstawie niniejszej Umowy, powołuje niniejszym GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi spółka partnerska z siedzibą w Warszawie na administratora hipoteki oraz administratora zabezpieczeń dotyczących Programu Emisji.

2.2. GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi spółka partnerska z siedzibą w Warszawie oświadcza, że akceptuje powołanie na administratora hipoteki oraz administratora zabezpieczeń, na warunkach określonych w niniejszej Umowie.

2.3. Strony zgodnie ustalają, że Administrator będzie wykonywał prawa i obowiązki podmiotu, o którym mowa w art. 29 i 31 ust. 4 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy, zgodnie z właściwymi powszechnie obowiązującymi przepisami prawa, Warunkami Emisji, niniejszą Umową oraz pozostałymi dokumentami będącymi podstawą ustanowienia zabezpieczenia Obligacji.

2.4. Administrator oświadcza, że przysługujące mu uprawnienia i obowiązki będzie realizował w sposób kompetentny i z należytą starannością, z poszanowaniem ogólnie przyjętych zasad, uwzględniając interesy Emitenta – w takim jednakże zakresie, w jakim nie będzie to sprzeczne z interesami Obligatariuszy.

2.5. Administrator zawiera niniejsza Umowę, w związku z prowadzoną przez siebie działalnością gospodarczą.

§ 3. ZOBOWIĄZANIE DO USTANOWIENIA ZABEZPIECZENIA

3.1. Emitent oświadcza, że Zabezpieczone Wierzytelności zabezpieczone zostaną na zasadach wskazanych w Warunkach Emisji, w odniesieniu do pierwszej serii „N" obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji, poprzez:

1) ustanowienie Hipoteki na Nieruchomości 1 oraz w przypadku dokonania przydziału Obligacji o łącznej wartości nominalnej powyżej równowartości kwoty 20.000.000 (dwadzieścia milionów) PLN wyrażonej w Euro wg. kursu z dnia podjęcia uchwały o emisji Obligacji również na Nieruchomości 2, która zostanie ustanowiona z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia (na pierwszym miejscu hipotecznym), na rzecz Administratora, na sumę **8.250.000,00 EUR** (osiem milionów dwieście pięćdziesiąt tysięcy Euro), na zasadach szczegółowo opisanych w Warunkach Emisji,

2) złożenie na zasadach szczegółowo wskazanych w Warunkach Emisji, oświadczeń o dobrowolnym poddaniu się egzekucji przez Dłużnika Hipotecznego 1 oraz w przypadku dokonania przydziału Obligacji o łącznej wartości nominalnej powyżej równowartości kwoty 20.000.000 (dwadzieścia milionów) PLN wyrażonej w Euro wg. kursu z dnia podjęcia uchwały o emisji Obligacji również przez Dłużnika Hipotecznego 2, w trybie art. 777 § 1 pkt 6) Kodeksu postępowania cywilnego, do kwoty równej sumie Hipoteki, w celu zaspokojenia wierzytelności z wszystkich Obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta, przy czym Administrator będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności ww. aktowi notarialnemu w terminie do dnia **31 grudnia 2028 roku**.

3.2. W przypadku braku spełnienia zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta, po uprzednim uzyskaniu pisemnego stanowiska od któregokolwiek z Obligatariuszy, w którym zażąda od Administratora podjęcia działań zmierzających do zaspokojenia Zabezpieczonych Wierzytelności, Administrator przystąpi do zaspokojenia wierzytelności z Zabezpieczenia Obligacji. W związku z powyższym, Administrator zawiadomi Emitenta oraz Dłużnika Hipotecznego 1 i Dłużnika Hipotecznego 2 o powzięciu informacji o niespełnieniu zobowiązań z tytułu Obligacji przez Emitenta i wyznaczy Emitentowi termin 7 dni na zaspokojenie wymagalnych zobowiązań Emitenta. W przypadku bezskutecznego upływu terminu zakreślonego w zdaniu poprzedzającym, Administrator będzie uprawniony do zaspokojenia wszelkich roszczeń wynikających z Obligacji z Zabezpieczenia Obligacji.

3.3. W przypadku braku spełnienia zobowiązań przez Emitenta, Administrator zainicjuje postępowania sądowe oraz egzekucyjne w oparciu o właściwe powszechnie obowiązujące przepisy prawa.

3.4. Administrator będzie zobowiązany wyrazić zgodę na zwolnienie danej Nieruchomości spod obciążenia Hipoteką na zasadach wskazanych w Warunkach Emisji, pod warunkiem spełnienia jednak wszystkich warunków do wydania takiej zgody, wskazanych w Warunkach Emisji.

§ 4. OŚWIADCZENIA I ZAPEWNIENIA EMITENTA

4.1. Emitent niniejszym oświadcza i zapewnia Administratora, że:

1) jest spółką należycie utworzoną zgodnie z prawem polskim oraz ma prawo do zawarcia niniejszej Umowy i wykonania zobowiązań z niej wynikających,

2) wszelkie formalności, w tym wszelkie zgody korporacyjne, wymagane w celu zawarcia przez Emitenta niniejszej Umowy i wykonania zobowiązań z niej wynikających, zostały uzyskane lub dopełnione i pozostają w mocy,

3) podpisanie i wykonanie przez Emitenta niniejszej Umowy nie będzie stanowić naruszenia statutu/umowy spółki Emitenta, ani też jakichkolwiek przepisów prawa, wyroków i orzeczeń sądowych, arbitrażowych lub administracyjnych, bądź umów jakiegokolwiek rodzaju, wiążących Emitenta.

4.2. Emitent zobowiązuje się wobec Administratora, że przedłoży mu oryginał Warunków Emisji w formie pisemnej lub poświadczonej za zgodność z oryginałem przez notariusza, najpóźniej w dniu poprzedzającym Dzień Emisji.

4.3. Emitent niniejszym zobowiązuje się naprawić Administratorowi wszelkie szkody oraz zwolnić go z odpowiedzialności spowodowanej lub związanej z tym, że Administrator działał w przeświadczeniu o prawdziwości i kompletności oświadczeń i zapewnień złożonych przez Emitenta, a rzeczone oświadczenia lub zapewnienia były nieprawdziwe lub niekompletne albo stały się przed zawarciem Umowy nieprawdziwe lub niekompletne, zaś Emitent nie powiadomili Administratora o tym fakcie przed zawarciem Umowy.

4.4. Postanowienia niniejszego paragrafu nie mogą być rozumiane jako potwierdzenie istnienia, choćby tylko potencjalnej, odpowiedzialności Administratora za skuteczność zabezpieczenia roszczeń wynikających z Obligacji.

§ 5. OŚWIADCZENIA I ZAPEWNIENIA ADMINISTRATORA

5.1. Administrator niniejszym oświadcza i zapewnia Emitenta, że:

1) jest spółką należycie utworzoną zgodnie z prawem polskim oraz ma prawo do zawarcia niniejszej Umowy i wykonania zobowiązań z niej wynikających,

2) posiada niezbędne doświadczenie, wiedzę i wszelkie kompetencje niezbędne do prawidłowego wykonywania czynności Administratora określonych w niniejszej Umowie i właściwych przepisach prawa,

3) podpisanie i wykonanie przez Administratora niniejszej Umowy nie będzie stanowić naruszenia umowy spółki albo innych dokumentów założycielskich lub jakiegokolwiek regulaminu Administratora, ani też jakichkolwiek przepisów prawa lub regulacji prawnych, wyroków i orzeczeń sądowych, arbitrażowych lub administracyjnych, bądź umów jakiegokolwiek rodzaju, wiążących Administratora,

5.2. Administrator zobowiązuje się naprawić Emitentowi szkody oraz zwolnić go z odpowiedzialności spowodowanej lub związanej z tym, że Emitent działał w przeświadczeniu o prawdziwości i kompletności oświadczeń i zapewnień złożonych przez Administratora, o których mowa w postanowieniach § 5 ust. 5.1. pkt 1) – 3) powyżej.

§ 6. POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA EMITENTA

6.1. Emitent zobowiązuje się wobec Administratora, że przez cały Okres Zabezpieczenia:

1) na własny koszt sporządzi niezbędne dokumenty, których Administrator zażąda w celu ustanowienia lub utrzymania Zabezpieczenia Obligacji,

2) zawiadomi Administratora o wystąpieniu jakiegokolwiek zdarzenia stanowiącego lub mogącego stanowić jakąkolwiek Podstawę Wcześniejszego Wykupu, niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie 2 dni roboczych od dnia powzięcia informacji o wystąpienia takiego zdarzenia,

3) najpóźniej następnego Dnia Roboczego po powzięciu uchwały w sprawie rozwiązania Emitenta lub wydania prawomocnego orzeczenia sądowego o przymusowej likwidacji Emitenta, zawiadomi Administratora o takim zdarzeniu,

4) niezwłocznie po złożeniu przez Emitenta wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta, zawiadomi Administratora o treści wniosku o ogłoszenie upadłości i jego zasadności.

§ 7. ZOBOWIĄZANIA ADMINISTRATORA

7.1. Administrator jest uprawniony do wykonywania wszelkich praw Obligatariuszy, na rachunek których zostanie ustanowione Zabezpieczenie Obligacji, w szczególności poprzez podejmowanie wszelkich czynności związanych z egzekucją roszczeń z Zabezpieczenia Obligacji.

7.2. Administrator zobowiązany będzie wyrazić zgodę na odpowiednie wykreślenie Hipoteki, w przypadku spełnienia przez Emitenta wszystkich świadczeń dotyczących lub związanych z Obligacjami oraz w innych przypadkach i na warunkach określonych w Warunkach Emisji. Zgoda taka zostanie wydana w terminie 14 dni od dnia przedłożenia Administratorowi wszystkich dokumentów niezbędnych do wydania takiej zgody, chyba że Warunki Emisji przewidują inny termin do wydania takiej zgody.

§ 8. ZASPOKOJENIE Z PRZEDMIOTU ZABEZPIECZENIA

8.1. Zabezpieczone Wierzytelności mogą być zaspokajane z Zabezpieczenia Obligacji w przypadku, gdy Zabezpieczone Wierzytelności nie zostaną w całości lub w części spłacone przez Emitenta pomimo ich wymagalności, a to zgodnie z zasadami określonymi w powszechnie obowiązujących przepisach prawa, Warunkach Emisji oraz w umowach ustanawiających lub zmieniających Zabezpieczenie Obligacji.

8.2. W przypadku braku spełnienia zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta, po uprzednim uzyskaniu pisemnego stanowiska od któregokolwiek z Obligatariuszy, w którym zażąda od Administratora podjęcia działań zmierzających do zaspokojenia Zabezpieczonych Wierzytelności, Administrator przystąpi do zaspokojenia wierzytelności z Zabezpieczenia Obligacji. W związku z powyższym, Administrator zawiadomi Emitenta oraz Dłużników Hipotecznych o powzięciu informacji o niespełnieniu zobowiązań z tytułu Obligacji przez Emitenta i wyznaczy Emitentowi termin 7 dni na zaspokojenie wymagalnych zobowiązań Emitenta. W przypadku bezskutecznego upływu terminu zakreślonego w zdaniu poprzedzającym, Administrator będzie uprawniony do zaspokojenia wszelkich roszczeń wynikających z Obligacji z Zabezpieczenia Obligacji.

8.3. W przypadku, gdy kwota środków uzyskanych przez Administratora w toku egzekucji Zabezpieczeń Obligacji będzie wyższa od wymagalnych należności wynikających z Obligacji, Administrator będzie uprawniony zatrzymać takie środki do czasu całkowitej spłaty przez Emitenta wszelkich wierzytelności dotyczących lub związanych z emisją Obligacji na rzecz Obligatariuszy oraz Administratora.

8.4. Administrator Zabezpieczeń będzie dokonywał każdorazowej dystrybucji środków uzyskanych w toku egzekucji z Zabezpieczeń Obligacji, niezwłocznie po ich uzyskaniu na rzecz Obligatariuszy. Środki pozyskane przez Administratora będą przeznaczane w równym stopniu na pokrycie należności Obligatariuszy z każdej Obligacji oraz na pokrycie kosztów ponoszonych przez Administratora, w związku z procesem egzekucji z Zabezpieczeń Obligacji, przy czym koszty ponoszone przez Administratora mogą być (według wyboru Administratora) pokrywane w pierwszej kolejności – przed pokryciem należności Obligatariuszy.

8.5. W razie konieczności poniesienia przez Administratora jakichkolwiek kosztów i opłat sądowych, urzędowych, notarialnych lub komorniczych związanych z dochodzeniem roszczeń z tytułu Obligacji, Administrator, przed podjęciem czynności związanych z dochodzeniem roszczeń z tytułu Obligacji ma prawo żądać od Obligatariuszy przekazania na rachunek bankowy Administratora odpowiednich kwot umożliwiających pokrycie tych kosztów i opłat. W przypadku braku przekazania kwot, o których mowa powyżej na rachunek Administratora, Administrator może powstrzymać się od podejmowania czynności związanych z dochodzeniem roszczeń z tytułu Obligacji.

8.6. Po zaspokojeniu wszystkich Zabezpieczonych Wierzytelności, Administrator Zabezpieczeń podejmie działania ukierunkowane na zwolnienie Zabezpieczenia Obligacji oraz wydanie Emitentowi ewentualnej nadwyżki środków pozyskanych przez Administratora w wyniku egzekucji Zabezpieczeń Obligacji.

§ 9. WYNAGRODZENIE I KOSZTY

9.1.

9.2.

9.3.

9.4. Tytułem zabezpieczenia roszczeń Administratora wynikających z niniejszej Umowy, Emitent zobowiązuje się w terminie 7 dni od dnia zawarcia niniejszej Umowy, wpłacić na rachunek bankowy Administratora prowadzonych przez ING Bank Śląski S.A., **o numerze 33 1050 1025 1000 0023 4305 0791, kaucję pieniężną w wysokości 20.000,00 złotych**, pod rygorem

rozwiązania niniejszej Umowy ze skutkiem natychmiastowym, po bezskutecznym upływie 7 – dniowego terminu do zaprzestania naruszeń. Strony uzgadniają, że w przypadku złożenia Emitentowi oświadczenia o rozwiązaniu Umowy na zasadach opisanych w zdaniu poprzedzającym i konieczności pełnienia nadal tej funkcji przez Administratora do czasu zawarcia umowy z nowym administratorem, a to w związku z postanowieniami art. 31 ust. 4 zdanie ostatnie Ustawy o obligacjach, Administratorowi będzie przysługiwało wynagrodzenie na zasadach opisanych w ust. 1 powyżej, przy czym stawki tego wynagrodzenia zostaną zwiększone o 30 %. W takim przypadku Umowa wygasa z dniem zawarcia przez Emitenta umowy z innym podmiotem w celu pełnienia przez ten podmiot funkcji administratora hipoteki oraz administratora zabezpieczeń, w miejsce Administratora.

9.5. Administrator zobowiązuje się niniejszym, że zwróci Emitentowi równowartość wpłaconej przez Emitenta kaucji, po całkowitym spłaceniu przez Emitenta Zabezpieczonych Wierzytelności oraz wszelkich należności przysługujących Administratorowi, w ciągu 10 dni od dnia doręczenia Administratorowi pisemnego wezwania w tym zakresie.

9.6. W wypadku opóźnienia Emitenta w zapłacie należności wynikających z niniejszej Umowy, Administrator może skorzystać z kaucji i przeznaczyć jej odpowiednią część na pokrycie tych zaległości. Emitent będzie zobowiązany do uzupełnienia kaucji do pierwotnej wysokości, wpłacając odpowiednią kwotę na rachunek bankowy, o którym mowa w ust. 9.4 powyżej, w terminie 7 dni po otrzymaniu zawiadomienia od Administratora Hipoteki, obejmującego informację o skorzystaniu z kaucji.

9.7. W wypadku, gdy Emitent nie uzupełni kaucji w terminie, o którym mowa w ust. 9.6. powyżej, Administratorowi będzie przysługiwało uprawnienie do rozwiązania Umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia, po uprzednim wezwaniu i wyznaczeniu dodatkowego, 7-dniowego terminu na zapłatę. Strony uzgadniają, że w przypadku złożenia Emitentowi oświadczenia o rozwiązaniu Umowy na zasadach opisanych w zdaniu poprzedzającym i konieczności pełnienia nadal tej funkcji przez Administratora do czasu zawarcia umowy z nowym administratorem, a to w związku z postanowieniami art. 31 ust. 4 zdanie ostatnie Ustawy o obligacjach, Administratorowi będzie przysługiwało wynagrodzenie na zasadach opisanych w pkt 9.1 powyżej, przy czym stawki tego wynagrodzenia zostaną powiększone o 30 % ich dotychczasowej wysokości. W przypadku opisanym w niniejszym ust. 9.7. Umowy, Umowa wygasa z dniem zawarcia przez Emitenta umowy z innym podmiotem w celu pełnienia przez ten podmiot funkcji administratora hipoteki oraz administratora zabezpieczeń, w miejsce Administratora.

§ 10. Rozwiązanie Umowy

10.1. W wypadku niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta któregokolwiek z zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy, a to pomimo pisemnego wezwania i wyznaczenia Emitentowi dodatkowego, 7-dniowego terminu na usunięcie naruszeń, Administrator będzie uprawniony do wypowiedzenia niniejszej Umowy ze skutkiem na dzień zawarcia przez Emitenta umowy z innym podmiotem w celu pełnienia przez ten podmiot funkcji administratora hipoteki oraz administratora zabezpieczeń w miejsce Administratora, w żadnym razie nie później jednak, niż po upływie miesiąca od bezskutecznego upływu wyznaczonego Emitentowi terminu na usunięcie naruszeń.

10.2. W wypadku niewykonania lub nienależytego wykonania przez Administratora któregokolwiek z istotnych zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy, a to pomimo pisemnego wezwania i wyznaczenia Administratorowi dodatkowego, 7-dniowego terminu na usunięcie naruszeń, Emitent będzie uprawniony do wypowiedzenia niniejszej Umowy ze skutkiem natychmiastowym z dniem ustanowienia przez Emitenta, na podstawie zawartej przez niego

umowy z innym podmiotem, administratora hipoteki oraz administratora zabezpieczeń w miejsce Administratora, zgodnie z Warunkami Emisji, w żadnym razie nie później jednak, niż po upływie miesiąca od bezskutecznego upływu wyznaczonego Administratorowi terminu na usunięcie naruszeń.

10.3. Niniejsza Umowa wygasa w wypadku niedojścia emisji ww. obligacji serii N do skutku. W takiej sytuacji Administratorowi przysługuje wynagrodzenie, o którym jest mowa w § 9 ust. 9.1. pkt 1) powyżej.

§ 11. ODPOWIEDZIALNOŚĆ ADMINISTRATORA

Administrator nie ponosi odpowiedzialności tak wobec Obligatariuszy jak i wobec jakichkolwiek innych podmiotów, za jakąkolwiek szkodę, pozostającą w związku lub wywołaną działaniem lub zaniechaniem Emitenta lub innych podmiotów zaangażowanych w emisję Obligacji, w szczególności wynikającą ze złożenia przez Emitenta w niniejszej Umowie lub w innych dokumentach oświadczeń niezgodnych z rzeczywistością bądź niezłożenia przez niego oświadczeń o stanach lub zdarzeniach, mających lub mogących mieć wpływ na prawidłową realizację niniejszej Umowy, w tym należyte zabezpieczenie interesów Obligatariuszy.

§ 12. OBOWIĄZYWANIE UMOWY

12.1. Umowa wchodzi w życie z chwilą jej podpisania przez każdą ze Stron i wygasa z chwilą wyrejestrowania z KDPW wszystkich Obligacji.

12.2. W przypadku stwierdzenia, że którekolwiek z postanowień Umowy jest z mocy prawa nieważne lub bezskuteczne, okoliczność ta nie będzie miała wpływu na ważność i skuteczność pozostałych postanowień, chyba że z okoliczności wynikać będzie w sposób oczywisty, że bez postanowień nieważnych lub bezskutecznych, Umowa nie zostałaby zawarta.

12.3. W sytuacji, o której mowa w ust. 12.2. powyżej Strony zobowiązane będą zawrzeć aneks do Umowy, w którym sformułują postanowienia zastępcze, których cel gospodarczy i ekonomiczny będzie równoważny lub maksymalnie zbliżony do celu postanowień nieważnych lub bezskutecznych.

12.4. Jeżeli z okoliczności wynikać będzie w sposób oczywisty, że bez postanowień nieważnych lub bezskutecznych Umowa nie zostałaby zawarta, Strony zobowiązane będą niezwłocznie przystąpić do negocjacji zmierzających do zawarcia nowej umowy, której cel gospodarczy i ekonomiczny będzie równoważny lub maksymalnie zbliżony do celu Umowy. Do czasu zakończenia negocjacji, o których mowa w zdaniu poprzednim, Strony zobowiązane będą do realizacji obowiązków przewidzianych w Umowie w takim zakresie, w jakim nie będzie to sprzeczne z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa oraz słusznymi interesami Stron.

§ 13. ZAWIADOMIENIA

13.1. Wszelkie zawiadomienia i oświadczenia składane przez Strony w związku z wykonywaniem postanowień Umowy, będą co do zasady składane w formie pisemnej osobiście lub przesyłane do drugiej Strony pocztą poleconą lub przesyłką kurierską lub za pośrednictwem poczty elektronicznej.

13.2. Zawiadomienia i oświadczenia, o których mowa powyżej, winny być kierowane na adresy wskazane w komparycji niniejszej Umowy, lub na inny adresy, które dana Strona wskaże, zawiadamiając o tym pisemnie drugą Stronę z 7-dniowym wyprzedzeniem. Niedochowanie obowiązku powiadomienia drugiej Strony o zmianie adresu powodować będzie, że korespondencja wysłana na adres dotychczasowy będzie uznawana za prawidłowo nadaną.

13.3. Wszelkie zmiany i uzupełnienia treści Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

13.4. Tytuły paragrafów mają wyłącznie charakter porządkowy i nie mogą mieć wpływu na interpretację treści Umowy.

13.5. Nieważność całości lub części któregokolwiek z postanowień tej Umowy nie wpływa na ważność pozostałych jej postanowień, z zastrzeżeniem postanowień art. 58 § 3 Kodeksu cywilnego. Postanowienia nieważne Strony zobowiązują się zastąpić właściwymi, zgodnymi z zamierzeniami gospodarczymi, które legły u podstaw niniejszej Umowy.

13.6. W sprawach nie uregulowanych postanowieniami Umowy będą miały zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

13.7. Spory mogące wynikać przy wykonywaniu postanowień niniejszej Umowy Strony poddają rozstrzygnięciu sądu powszechnego właściwego dla siedziby Administratora.

PODPISY:

ZA EMITENTA:
WIRGINIA LESZCZYŃSKA

ENIGMA Podpisany elektronicznie przez Wirginia Leszczyńska 29.03.2024 13:47:49 +01'00'

TOMASZ BRODZKI

ENIGMA Podpisany elektronicznie przez Tomasz Brodzki 29.03.2024 13:49:05 +01'00'

ZA ADMINISTRATORA:
KACPER KUDLEK

Kacper Jakub Kudlek
10:23 | 29.03.2024 (UTC)

8.7 Definicje i objaśnienia skrótów

Następujące terminy i skróty używane w niniejszym Dokumencie Informacyjnym przypisane będą miały opisane poniżej znaczenie, przy czym terminy pisane w niniejszym Dokumencie Informacyjnym wielką literą, a niezdefiniowane poniżej, będą miały znaczenie przypisane im w Warunkach Emisji odnośnie wskazanej emisji.

Skrót	Znaczenie
Administrator Hipoteki, Admirator Zabezpieczeń	oznacza spółkę **GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi spółka partnerska** z siedzibą w Warszawie, ul. Dobra 40 (00-344 Warszawa), wpisaną do rejestru przedsiębiorców, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000541501, posiadającą NIP 7792022623, REGON 631226810 pełniącą funkcję administratora Hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach; oraz ii) Administratora Zabezpieczeń dla innych zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach dla Obligacji Serii N i Obligacji serii O. Dla Obligacji serii H oznacza spółkę **MJH Moskwa, Jarmul, Haładyj i Partnerzy – Adwokaci i Radcowie Prawni sp.p**., wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla ms.t. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000875700 posiadającą nadany numer REGON: 386113475, NIP: 5213897212, pełniącą funkcję administratora Hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach.
Agent Dokumentacyjny, Agent Kalkulacyjny, Agent Emisji, Dom Maklerski, Michael / Ström	oznacza firmę inwestycyjną świadczącą usługę oferowania na rzecz Emitenta Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie, przy Al. Jerozolimskich 100, 02-305 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000712428, NIP: 525-247-22-15, REGON: 142261319, o kapitale zakładowym w wysokości 1.296.470,57 zł;
Rynek ASO Catalyst	oznacza alternatywny system obrotu obligacjami prowadzony przez GPW lub jej następców prawnych;
Cena Emisyjna	oznacza cenę nabycia jednej Obligacji równą 100 EUR dla obligacji serii N i serii O oraz cenę nabycia jednej Obligacji równą 1.000 zł dla obligacji serii H.
Depozyt	oznacza depozyt papierów wartościowych prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie, w którym na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW rejestrowane są Obligacje
Dzień Emisji	oznacza dzień, w którym po raz pierwszy Obligacje zostaną zapisane w Ewidencji
Dzień Płatności	oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;

Dzień Płatności Odsetek	oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
Dzień Roboczy	oznacza każdy dzień z wyłączeniem sobót, niedziel i dni ustawowo wolnych od pracy w Rzeczypospolitej Polskiej, w którym KDPW prowadzi normalną działalność operacyjną:
Dzień Ustalenia Praw	oznacza trzeci Dzień Roboczy przed Dniem Płatności świadczeń z tytułu Obligacji, z wyjątkiem: (i) złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu, (ii) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta; oraz (iii) połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, nie posiada uprawnień do ich emitowania, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta dla obligacji serii Ni lub obligacji serii O zaś dla obligacji serii H oznacza piąty Dzień Roboczy, przed Dniem Płatności świadczeń z tytułu Obligacji, z wyjątkiem (i) złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu, (ii) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta, oraz (iii) połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, nie posiada uprawnień do ich emitowania, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta;
Dzień Wcześniejszego Wykupu	oznacza dzień, o którym mowa w ust. 13.2 Warunków Emisji;
Dzień Wykupu	oznacza dzień, w jakim Emitent zobowiązany jest spełnić świadczenia związane z wykupem Obligacji, określone w 13.1 Warunków Emisji;
Emisja	oznacza emisję publiczną Obligacji na podstawie Memorandum dla serii N i serii O, zaś dla serii H oznacza emisję Obligacji za Propozycją Nabycia.;
Emitent, Spółka lub DL Invest Group PM	oznacza spółkę pod firmą DL Invest Group PM S.A**.** z siedzibą w Katowicach, adres: ul. Wrocławska 54, 40-217 Katowice, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000434440, posiadającą nr NIP 6252381542 oraz nr REGON 241020540, o kapitale zakładowym w pełni opłaconym w wysokości 100 000 000,00 PLN
EUR lub euro	Jednostka monetarna obowiązująca w Unii Europejskiej;
Ewidencja	oznacza ewidencja osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) Ustawy o Obrocie;

Formularz Zapisu	oznacza formularz zapisu Subskrybenta na Obligacje, przy czym dopuszczalnym jest, aby Formularz Zapisu został złożony w postaci elektronicznej;
GPW	oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie;
Grupa, Grupa Emitenta, Grupa Kapitałowa Emitenta	oznacza Emitenta, Podmioty Zależne od Emitenta lub kontrolowane przez Emitenta w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości;
KDPW lub Krajowy Depozyt	oznacza spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;
Klient Indywidualny	oznacza klienta będącego podmiotem innym niż wskazany jako Klient Instytucjonalny;
Klient Instytucjonalny	oznacza podmiot, o którym mowa w art. 3 pkt 39b lit. a) – i) Ustawy o Obrocie;
KNF lub Komisja	Komisja Nadzoru Finansowego;
Kodeks Postępowania Cywilnego	oznacza ustawę z dnia 17 listopada 1964 roku Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1575 ze zm.);
Kodeks Cywilny	oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (t.j.: Dz. U. z 2020 r. poz. 1740 ze zm.);
Kodeks karny	oznacza ustawę z dnia 6 czerwca 1997 roku Kodeks karny (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1444 z późn. zm.);
Kodeks Spółek Handlowych	oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1526 ze zm.);
Kwota Odsetek	oznacza kwotę odsetek należną Obligatariuszom od Emitenta z tytułu Obligacji obliczaną i wypłacaną zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji;
Memorandum Informacyjne	oznacza memorandum Informacyjne udostępnione w trybie oferty publicznej w rozumieniu art. 2 lit. d Rozporządzenia prospektowego w zw. z art. 38b ust. 1 Ustawy o Ofercie, sporządzone na podstawie Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 12 maja 2020 r. w sprawie szczegółowych warunków, jakim powinno odpowiadać memorandum informacyjne (Dz.U. z 2020 r. poz. 1053);
MSSF	oznacza Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej;
Należność Główna	oznacza kwotę równą wartości nominalnej jednej Obligacji;
Obligacje lub Obligacje Serii O	oznacza obligacje Emitenta serii O
Obligacje lub Obligacje Serii H	oznacza obligacje Emitenta serii H
Obligacje lub Obligacje Serii N	oznacza obligacje Emitenta serii N
Obligatariusz	oznacza osoby wskazane Ewidencji jako osoby uprawnione z Obligacji, a po zarejestrowaniu Obligacji w Depozycie przez Agenta Emisji posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje, lub osobę wskazaną

	podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym;
Odsetki, Oprocentowanie	oznacza kwotę odsetek od Obligacji obliczaną i należną zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji
Oferta lub Oferta publiczna	oznacza ofertę publiczną dla Obligacji Serii H w trybie przewidzianym w art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a, b lub d Rozporządzenia prospektowego w związku z art. 3 ust. 1a Ustawy o Ofercie, która wymaga opublikowania Memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b oraz ofertę publiczną dla Obligacji Serii N i Obligacji Serii O w trybie przewidzianym w art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a lub lit. b Rozporządzenia prospektowego w związku z art. 3 ust. 1a Ustawy o Ofercie, która wymaga opublikowania i przesłania do Komisji Nadzoru Finansowego Memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b Ustawy o Ofercie. Emitent zgodnie z art. 38b ust. 1 Ustawy o Ofercie przesłał do KNF memorandum, które zostało sporządzone dnia 2 kwietnia 2024 r. - dla serii N i dnia 20 maja 2024 r. - dla serii O
Okres Odsetkowy	oznacza okres od Dnia Emisji (nie wliczając tego dnia) do pierwszego Dnia Płatności Odsetek (wliczając ten dzień) i każdy następny okres od Dnia Płatności Odsetek (nie wliczając tego dnia) do następnego Dnia Płatności Odsetek (wliczając ten dzień), z zastrzeżeniem, że ostatni Okres Odsetkowy może mieć inną długość ze względu na natychmiastowy lub przedterminowy wykup Obligacji i będzie się kończył w dniu (wliczając ten dzień), w którym nastąpi płatność związana z natychmiastowym lub przedterminowym wykupem Obligacji
Podmiot Zależny	oznacza podmiot w stosunku, do którego Emitent jest spółką dominującą w rozumieniu art. 4 § 1 pkt 4 Kodeksu Spółek Handlowych;
Podmiot Prowadzący Rachunek	oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje;
Podstawa Wcześniejszego Wykupu	Oznacza zdarzenia określone w pkt. 14 Warunków Emisji
Prawo restrukturyzacyjne	oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 roku prawo restrukturyzacyjne (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 814);
Prawo Upadłościowe	oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tekst jedn. Dz.U. z 2020 r. poz. 1228);
Propozycja Nabycia	oznacza składaną przez Emitenta niewiążącą propozycję nabycia Obligacji serii H, o której mowa w art. 34 Ustawy o Obligacjach;
Rachunek Obligacji	oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;
Rachunek Papierów Wartościowych	oznacza rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;
Rachunek Zbiorczy	oznacza rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a Ustawy o Obrocie;
Regulacje KDPW	oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności *Regulamin Krajowego Depozytu Papierów*

	Wartościowych i *Szczegółowe zasady działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych;*
Regulamin GPW	oznacza regulamin Alternatywnego Systemu Obrotu uchwalonego Uchwałą Nr 147/2007 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 1 marca 2007 r. (z późn. zm.);
Rozporządzanie ws. memorandum	oznacza rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 12 maja 2020 r. w sprawie szczegółowych warunków, jakim powinno odpowiadać memorandum informacyjne (Dz.U. z 2020 r. poz. 1053);
Rozporządzenie prospektowe	oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia Dyrektywy 2003/71/WE;
Subskrybent	oznacza podmiot, który złożył zapis na Obligacje;
Ustawa o Obligacjach	oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (tekst jedn.: Dz. U. z 2022 r., poz. 2244 ze zm.);
Ustawa o Obrocie	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (tekst jedn.: Dz.U. z 2023 r. poz. 646 ze zm.);
Ustawa o Ofercie	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tekst jedn.: Dz.U. z 2024 r. poz. 620 ze zm);
Ustawa o Rachunkowości	oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 o rachunkowości (tj.: Dz.U. z 2023 r. poz. 120 ze zm.);
Warunki Emisji	oznacza część Memorandum Informacyjnego zamieszczoną w pkt. 7.4 niniejszego dokumentu;
Zabezpieczone Wierzytelności	oznaczają wszelkie, obecne i przyszłe wierzytelności pieniężne wynikające z Obligacji, w szczególności z tytułu spłaty kwoty głównej Obligacji, zapłaty odsetek, innych kosztów i kwot określonych w Warunkach Emisji, korzystające z równego pierwszeństwa zaspokojenia.
Zgromadzenie Obligatariuszy	oznacza zgromadzenie Obligatariuszy zwoływane i przeprowadzane zgodnie art. 47 Ustawy o Obligacjach;
Złoty, PLN, zł,	prawny środek płatniczy Rzeczpospolitej Polskiej;
Żądanie Wcześniejszego Wykupu	oznacza pisemne żądanie wykupu Obligacji złożone Emitentowi przez Obligatariusza w związku z wystąpieniem Podstawy Wcześniejszego Wykupu;

8.8 Sprawozdania finansowe

Załącznikami do Dokumentu Informacyjnego są następujące dokumenty zamieszczone w kolejności wskazanej poniżej:

1. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Emitenta za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2023 r. (wizualizacja - dane prezentowane w tys. zł)
2. Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Emitenta za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2023 r.
3. Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Emitenta za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2023 r.
4. Sprawozdanie Zarządu Grupy Emitenta za rok 2023 r.
5. Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Emitenta za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2023 r.
6. Skonsolidowane półroczne sprawozdanie finansowe Grupy Emitenta sporządzone na dzień i za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 r.
7. Sprawozdanie Zarządu Emitenta i Grupy Emitenta na dzień i za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 r.

Wyżej wskazane dokumenty posiadają swoje niezależne numeracje stron i zostały scalone z Dokumentem Informacyjnym w swojej oryginalnej postaci oraz stanowią jego integralną część.

Nagłówek sprawozdania finansowego	
Data początkowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie	2023-01-01
Data końcowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie	2023-12-31
Data sporządzenia sprawozdania finansowego	2024-06-13
Kod Sprawozdania: SprFinSkonsolidowanaJednostkaInnaWTysiacach	
Kod Systemowy	SFSINT (1)
Wersja Schemy	1-2
Wariant Sprawozdania	1
Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego	
Informacje podstawowe o jednostce dominującej	
Nazwa (firma), siedziba	
Nazwa Firmy	DL INVEST GROUP PM S.A.
Siedziba podmiotu	
Województwo	ŚLĄSKIE
Powiat	KATOWICE
Gmina	KATOWICE
Miejscowość	KATOWICE
Podstawowy przedmiot działalności jednostki dominującej	6820Z
Identyfikator podatkowy NIP	6252381542
Numer KRS	0000434440
Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, których dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	

wizualizacja sprawozdania

Nazwa (firma) i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	ZAŁĄCZNIK WPROWADZENIE
Przedmiot działalności	ZAŁĄCZNIK WPROWADZENIE
Udział posiadany przez jednostkę dominującą, wspólnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale (funduszu) podstawowym	100
Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale (funduszu) podstawowym	100
Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją	ZAŁĄCZNIK WPROWADZENIE
Informacje na temat kryteriów zastosowanych przez jednostkę dominującą do objęcia skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym jednostek zależnych; można nie ujawniać tych informacji, jeżeli jednostka dominująca sprawuje kontrolę nad jednostką z tytułu posiadania bezpośrednio lub pośrednio większości ogólnej liczby głosów w organie stanowiącym innej jednostki (zależnej), także na podstawie porozumień z innymi uprawnionymi do głosu, wykonującymi swe prawa głosu zgodnie z wolą jednostki dominującej oraz jeżeli udział w całkowitej liczbie głosów jest równy udziałowi w kapitale (funduszu) podstawowym	ZAŁĄCZNIK WPROWADZENIE

wizualizacja sprawozdania

Wykaz jednostek podporządkowanych wyłączonych ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego	
Nazwa (firma) i siedziba jednostki podporządkowanej wyłączonej ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego	NIE DOTYCZY
Podstawa prawna oraz uzasadnienie dokonania wyłączenia	NIE DOTYCZY
Udział posiadany przez jednostkę dominującą, wspólnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale (funduszu) podstawowym tych jednostek	0.00
Nazwy (firmy) i siedziby jednostek podporządkowananych posiadających zaangażowanie w kapitale jednostki wyłączonej ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego	NIE DOTYCZY
Wskazanie okresu objętego skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	
Data od	2023-01-01
Data do	2023-12-31
Wykaz jednostek powiązanych których lata obrotowe lub okresy objęte sprawozdaniami finansowymi są różne od okresu objętego skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	
Nazwa (firma) i siedziba jednostki powiązanej	ZAŁĄCZNIK WPROWADZENIE
Lata obrotowe lub okresy objęte sprawozdaniem finansowym jednostki powiązanej	
Data od	2023-01-01
Data do	2023-12-31

Wizualizacja sprawozdania

Wskazanie, że sprawozdania finansowe jednostek objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym zawierają dane łączne, jeżeli w skład jednostek powiązanych wchodzą wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe: "Tak" - sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne; "Nie" - sprawozdanie nie zawiera danych łącznych	Nie
Założenie kontynuacji działalności	
Wskazanie, czy sprawozdania finansowe stanowiące podstawę do sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostki powiązane w dającej się przewidzieć przyszłości	Tak
Wskazanie, czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez te jednostki działalności: "Tak" - Brak okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności; "Nie" - Wystąpiły okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności	Tak
Zasady (polityka) rachunkowości obowiązujące przy sporządzeniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego	

wizualizacja sprawozdania

Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości obowiązujących przy sporządzeniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w zakresie, w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru, w tym:	ZAŁĄCZNIK WPROWADZENIE
zasady grupowania operacji gospodarczych	ZAŁĄCZNIK WPROWADZENIE
metody wyceny aktywów i pasywów	ZAŁĄCZNIK WPROWADZENIE
dokonywania amortyzacji	ZAŁĄCZNIK WPROWADZENIE
ustalenia wyniku finansowego	ZAŁĄCZNIK WPROWADZENIE
zasady sporządzania jednostkowych sprawozdań finansowych	ZAŁĄCZNIK WPROWADZENIE
pozostałe	ZAŁĄCZNIK WPROWADZENIE
Dokonane ze skutkiem od pierwszego dnia roku obrotowego zmiany zasad (polityki) rachunkowości, w szczególności zasad grupowania operacji gospodarczych, metod wyceny aktywów i pasywów, dokonywania odpisów amortyzacyjnych, ustalania wyniku finansowego i sporządzania jednostkowych sprawozdań finansowych oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego wraz z podaniem ich przyczyny	NIE DOTYCZY - ZAŁĄCZNIK WPROWADZENIE
Przedstawienie stosowanych kryteriów wyłączeń jednostek podporządkowanych ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego	ZAŁĄCZNIK WPROWADZENIE
Skonsolidowany bilans	

wizualizacja sprawozdania

Opis lub nazwa pozycji	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy
Aktywa razem	3335662	2523432	-
• Aktywa trwałe	3085702	2350178	-
• • Wartości niematerialne i prawne	0	57	-
• • • Koszty zakończonych prac rozwojowych	0	0	-
• • • Wartość firmy	0	0	-
• • • Inne wartości niematerialne i prawne	0	57	-
• • • Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0	0	-
• • Wartość firmy jednostek podporządkowanych	0	0	-
• • • Wartość firmy - jednostki zależne	0	0	-
• • • Wartość firmy - jednostki współzależne	0	0	-
• • Rzeczowe aktywa trwałe	1456	6065	-

wizualizacja sprawozdania

• • • Środki trwałe	1456	6065	-
• • • • Grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	0	0	-
• • • • Budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	255	0	-
• • • • Urządzenia techniczne i maszyny	128	1022	-
• • • • Środki transportu	1021	2125	-
• • • • Inne środki trwałe	52	2919	-
• • • Środki trwałe w budowie	0	0	-
• • • Zaliczki na środki trwałe w budowie	0	0	-
• • Należności długoterminowe	22	0	-
• • • Od jednostek powiązanych	0	0	-

wizualizacja sprawozdania

• • • Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0	0	-
• • • Od pozostałych jednostek	22	0	-
• • Inwestycje długoterminowe	3055468	2315880	-
• • • Nieruchomości	3030046	2289846	-
• • • Wartości niematerialne i prawne	0	0	-
• • • Długoterminowe aktywa finansowe	25423	24406	-
• • • • w jednostkach zależnych, współzależnych niewycenianych metodą konsolidacji pełnej lub metodą proporcjonalną	0	0	-
• • • • • - udziały lub akcje	0	0	-
• • • • • - inne papiery wartościowe	0	0	-

wizualizacja sprawozdania

• • • • • - udzielone pożyczki	0	0	-
• • • • • - inne długoterminowe aktywa finansowe	0	0	-
• • • • w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności	0	0	-
• • • • • - udziały lub akcje	0	0	-
• • • • • - inne papiery wartościowe	0	0	-
• • • • • - udzielone pożyczki	0	0	-
• • • • • - inne długoterminowe aktywa finansowe	0	0	-
• • • • w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0	0	-
• • • • • - udziały lub akcje	0	0	-

wizualizacja sprawozdania

• • • • • - inne papiery wartościowe	0	0	-
• • • • • - udzielone pożyczki	0	0	-
• • • • • - inne długoterminowe aktywa finansowe	0	0	-
• • • • w pozostałych jednostkach	25423	24406	-
• • • • • - udziały lub akcje	0	0	-
• • • • • - inne papiery wartościowe	1202	1202	-
• • • • • - udzielone pożyczki	19986	13595	-
• • • • • - inne długoterminowe aktywa finansowe	4234	9608	-
• • • Inne inwestycje długoterminowe	0	1627	-
• • Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	28755	28176	-
• • • Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	9594	7852	-

wizualizacja sprawozdania

• • • Inne rozliczenia międzyokresowe	19161	20324	-
• Aktywa obrotowe	249960	173255	-
• • Zapasy	0	5	-
• • • Materiały	0	0	-
• • • Półprodukty i produkty w toku	0	0	-
• • • Produkty gotowe	0	0	-
• • • Towary	0	0	-
• • • Zaliczki na dostawy i usługi	0	5	-
• • Należności krótkoterminowe	66332	83302	-
• • • Należności od jednostek powiązanych	0	0	-
• • • • z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0	0	-
• • • • • - do 12 miesięcy	0	0	-
• • • • • - powyżej 12 miesięcy	0	0	-
• • • • inne	0	0	-

wizualizacja sprawozdania

• • • Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0	0	-
• • • • z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0	0	-
• • • • • - do 12 miesięcy	0	0	-
• • • • • - powyżej 12 miesięcy	0	0	-
• • • • inne	0	0	-
• • • Należności od pozostałych jednostek	66332	83302	-
• • • • z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	39502	18432	-
• • • • • - do 12 miesięcy	39349	18382	-
• • • • • - powyżej 12 miesięcy	153	49	-
• • • • z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publiczno prawnych	20129	58976	-

wizualizacja sprawozdania

• • • • inne	6702	5842	-
• • • • dochodzone na drodze sądowej	0	52	-
• • Inwestycje krótkoterminowe	171516	83496	-
• • • Krótkoterminowe aktywa finansowe	171516	83496	-
• • • • w jednostkach zależnych i współzależnych	0	0	-
• • • • • - udziały lub akcje	0	0	-
• • • • • - inne papiery wartościowe	0	0	-
• • • • • - udzielone pożyczki	0	0	-
• • • • • - inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0	0	-
• • • • w jednostkach stowarzyszonych	0	0	-
• • • • • - udziały lub akcje	0	0	-
• • • • • - inne papiery wartościowe	0	0	-

wizualizacja sprawozdania

• • • • • - udzielone pożyczki	0	0	-
• • • • • - inne krót koterminowe aktywa finansowe	0	0	-
• • • • w pozostałych jednostkach	17886	1050	-
• • • • • - udziały lub akcje	0	0	-
• • • • • - inne papiery wartościowe	667	5	-
• • • • • - udzielone pożyczki	0	401	-
• • • • • - inne krót koterminowe aktywa finansowe	17220	644	-
• • • • środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	153629	82447	-
• • • • • - środki pieniężne w kasie i na rachunkach	153629	81887	-
• • • • • - inne środki pieniężne	0	560	-
• • • • • - inne aktywa pieniężne	0	0	-
• • • Inne inwestycje krótkoterminowe	0	0	-

wizualizacja sprawozdania

• • Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	12112	6452	-
• Należne wpłaty na kapitał podstawowy	0	0	-
• Udziały (akcje) własne	0	0	-
Opis lub nazwa pozycji	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy
Pasywa razem	3335662	2523432	-
• Kapitał (fundusz) własny	1170771	974813	-
• • Kapitał (fundusz) podstawowy	100000	100000	-
• • Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	116963	114196	-
• • • - nadwyżka wartości sprzedaży /emisyjnej nad wartością nominalną udziałów (akcji)	0	0	-
• • Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	0	0	-

wizualizacja sprawozdania

• • • - z tytułu aktualizacji wartości godziwej	0	0	-
• • Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	0	0	-
• • • - tworzone zgodnie z umową /statutem spółki	0	0	-
• • Różnice kursowe z przeliczenia	0	0	-
• • Zysk (strata) z lat ubiegłych	757850	559020	-
• • Zysk (strata) netto	195958	201596	-
• • Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0	0	-
• Kapitały mniejszości	15804	23690	-
• Ujemna wartość jednostek podporządkowanych	0	0	-
• • Ujemna wartość - jednostki zależne	0	0	-

wizualizacja sprawozdania

• • Ujemna wartość - jednostki współzależne	0	0	-
• Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	2149087	1524929	-
• • Rezerwy na zobowiązania	245907	199972	-
• • • Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	244946	199535	-
• • • Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0	0	-
• • • • - długoterminowa	0	0	-
• • • • - krótkoterminowa	0	0	-
• • • Pozostałe rezerwy	961	436	-
• • • • - długoterminowe	0	0	-
• • • • - krótkoterminowe	961	436	-
• • Zobowiązania długoterminowe	1604911	1049437	-
• • • Wobec jednostek powiązanych	16981	16815	-

wizualizacja sprawozdania

• • • Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0	0	-
• • • Wobec pozostałych jednostek	1587930	1032622	-
• • • • kredyty i pożyczki	1519280	998440	-
• • • • z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	58425	27000	-
• • • • inne zobowiązania finansowe	2541	674	-
• • • • zobowiązania wekslowe	0	0	-
• • • • inne	7684	6509	-
• • Zobowiązania krótkoterminowe	282668	273264	-
• • • Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0	0	-
• • • • z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0	0	-

wizualizacja sprawozdania

• • • • • - do 12 miesięcy	0	0	-
• • • • • - powyżej 12 miesięcy	0	0	-
• • • • inne	0	0	-
• • • Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0	0	-
• • • • z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0	0	-
• • • • • - do 12 miesięcy	0	0	-
• • • • • - powyżej 12 miesięcy	0	0	-
• • • • inne	0	0	-
• • • Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	282668	273264	-
• • • • kredyty i pożyczki	77326	162589	-
• • • • z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	15000	17784	-

wizualizacja sprawozdania

• • • • inne zobowiązania finansowe	1085	251	-
• • • • z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	166211	77124	-
• • • • • - do 12 miesięcy	153668	62483	-
• • • • • - powyżej 12 miesięcy	12543	14641	-
• • • • zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	1500	228	-
• • • • zobowiązania wekslowe	0	0	-
• • • • z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publiczno prawnych	12508	8978	-
• • • • z tytułu wynagrodzeń	804	630	-
• • • • inne	8232	5681	-
• • • Fundusze specjalne	0	0	-
• • Rozliczenia międzyokresowe	15602	2256	-
• • • Ujemna wartość firmy	0	0	-

wizualizacja sprawozdania

• • • Inne rozliczenia międzyokresowe	15602	2256	-
• • • • - długoterminowe	12975	627	-
• • • • - krótkoterminowe	2627	1628	-
Skonsolidowany rachunek zysków i strat			
Opis lub nazwa pozycji	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy
Skonsolidowany rachunek zysków i strat (wariant porównawczy)			
• Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	171889	114580	-
• • - od jednostek powiązanych nieobjętych metodą konsolidacji pełnej	0	0	-
• • Przychody netto ze sprzedaży produktów	171889	114381	-
• • Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	0	0	-

wizualizacja sprawozdania

• • Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0	0	-
• • Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0	198	-
• Koszty działalności operacyjnej	71797	52950	-
• • Amortyzacja	571	1241	-
• • Zużycie materiałów i energii	34733	25786	-
• • Usługi obce	8255	15321	-
• • Podatki i opłaty, w tym:	16765	8294	-
• • • - podatek akcyzowy	0	0	-
• • Wynagrodzenia	8445	1566	-
• • Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	1601	249	-
• • • - emerytalne	640	99	-
• • Pozostałe koszty rodzajowe	1428	332	-

wizualizacja sprawozdania

• • Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0	162	-
• Zysk (strata) ze sprzedaży (A - B)	100092	61629	-
• Pozostałe przychody operacyjne	179259	257501	-
• • Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	1493	1387	-
• • Dotacje	0	0	-
• • Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	163051	239183	-
• • Inne przychody operacyjne	14715	16931	-
• Pozostałe koszty operacyjne	17838	20114	-
• • Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0	0	-
• • Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0	0	-
• • Inne koszty operacyjne	17838	20114	-

wizualizacja sprawozdania

• Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D - E)	261513	299017	-
• Przychody finansowe	97791	54750	-
• • Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0	0	-
• • • od jednostek powiązanych, w tym:	0	0	-
• • • • - w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0	0	-
• • • od jednostek pozostałych, w tym:	0	0	-
• • • • - w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0	0	-
• • Odsetki, w tym:	12015	22451	-
• • • - od jednostek powiązanych	445	0	-
• • Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0	0	-

wizualizacja sprawozdania

• • • - w jednostkach powiązanych	0	0	-
• • Aktualizacja wartości aktywów finansowych	19956	1632	-
• • Inne	65820	30668	-
• Koszty finansowe	126474	85047	-
• • Odsetki, w tym:	95800	43139	-
• • • - dla jednostek powiązanych	304	0	-
• • Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym	0	0	-
• • • - w jednostkach powiązanych	0	0	-
• • Aktualizacja wartości aktywów finansowych	6547	0	-
• • Inne	24127	41909	-
• Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych	0	0	-

wizualizacja sprawozdania

• Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F + G - H +/- I)	232830	268720	-
• Odpis wartości firmy	0	0	-
• • Odpis wartości firmy - jednostki zależne	0	0	-
• • Odpis wartości firmy - jednostki współzależne	0	0	-
• Odpis ujemnej wartości firmy	0	0	-
• • Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki zależne	0	0	-
• • Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki współzależne	0	0	-
• Zysk (strata) z udziałów w jednostkach pod porządkowanych wycenianych metodą praw własności	0	0	-
• Zysk (strata) brutto (J - K + L +/- M)	232830	268720	-
• Podatek dochodowy	44757	54935	-

wizualizacja sprawozdania

• Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0	0	-
• Zyski (straty) mniejszości	-7886	12188	-
• Zysk (strata) netto (N - O - P +/- R)	195958	201596	-
Skonsolidowany Rachunek przepływów pieniężnych			
Opis lub nazwa pozycji	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy
Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)			
Opis lub nazwa pozycji	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy
• Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
• • Zysk (strata) netto	195958	201596	-
• • Korekty razem	-78991	-199605	-
• • • Zyski (straty) mniejszości	-7886	12188	-
• • • Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	0	0	-

wizualizacja sprawozdania

• • • Amortyzacja	571	1241	-
• • • Odpisy wartości firmy	0	0	-
• • • Odpisy ujemnej wartości firmy	0	0	-
• • • Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-69141	-12002	-
• • • Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	87299	30297	-
• • • Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-178876	-240570	-
• • • Zmiana stanu rezerw	45935	51764	-
• • • Zmiana stanu zapasów	5	0	-
• • • Zmiana stanu należności	16947	-37576	-
• • • Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	19048	559	-
• • • Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	7107	-1584	-
• • • Inne korekty z działalności operacyjnej	0	-3921	-

wizualizacja sprawozdania

• • Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	116967	1991	-
Opis lub nazwa pozycji	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy
• Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
• • Wpływy	8710	0	-
• • • Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0	0	-
• • • Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	8710	0	-
• • • Z aktywów finansowych, w tym	0	0	-
• • • • w jednostkach wycenianych metodą praw własności	0	0	-
• • • • w pozostałych jednostkach	0	0	-

wizualizacja sprawozdania

• • • • • - zbycie aktywów finansowych	0	0	-
• • • • • - dywidendy i udziały w zyskach	0	0	-
• • • • • - spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	0	0	-
• • • • • - odsetki	0	0	-
• • • • • - inne wpływy z aktywów finansowych	0	0	-
• • • Inne wpływy inwestycyjne	0	0	-
• • Wydatki	480790	408815	-
• • • Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	172	4789	-
• • • Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	480617	404026	-
• • • Na aktywa finansowe, w tym	0	0	-

wizualizacja sprawozdania

• • • • w jednostkach wycenianych metodą praw własności	0	0	-
• • • • w pozostałych jednostkach	0	0	-
• • • • • - nabycie aktywów finansowych	0	0	-
• • • • • - udzielone pożyczki długoterminowe	0	0	-
• • • Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone udziałowcom (akcjonariuszom) mniejszościowym	0	0	-
• • • Inne wydatki inwestycyjne	0	0	-
• • Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-472079	-408815	-
Opis lub nazwa pozycji	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy
• Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
• • Wpływy	760922	1057197	-

wizualizacja sprawozdania

• • • Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0	0	-
• • • Kredyty i pożyczki	713392	1016256	-
• • • Emisja dłużnych papierów wartościowych	36495	24692	-
• • • Inne wpływy finansowe	11035	16249	-
• • Wydatki	334626	630268	-
• • • Nabycie udziałów (akcji) własnych	0	0	-
• • • Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0	0	-
• • • Inne niż wypłaty na rzecz właścicieli wydatki z tytułu podziału zysku	0	0	-
• • • Spłaty kredytów i pożyczek	228139	499705	-
• • • Wykup dłużnych papierów wartościowych	6926	53727	-

wizualizacja sprawozdania

• • • Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0	0	-
• • • Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	1227	919	-
• • • Odsetki	87610	52731	-
• • • Inne wydatki finansowe	10724	23186	-
• • Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	426295	426929	-
• Przepływy pieniężne netto razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	71183	20105	-
• Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	71183	20105	-
• • - zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	1160	-1008	-
• Środki pieniężne na początek okresu	82447	62342	-

wizualizacja sprawozdania

• Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym	153629	82447	-
• • - o ograniczonej możliwości dysponowania	0	0	-
Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym			
Opis lub nazwa pozycji	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy
Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	974813	775133	-
• - korekty błędów	0	0	-
Opis lub nazwa pozycji	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy
Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach błędów	974813	775133	-
• Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	100000	100000	-

wizualizacja sprawozdania

• • Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	0	0	-
• • • zwiększenie (z tytułu)	0	0	-
• • • • - wydania udziałów (emisji akcji)	0	0	-
• • • zmniejszenie (z tytułu)	0	0	-
• • • • - umorzenia udziałów (akcji)	0	0	-
• • Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	100000	100000	-
• Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	114196	97944	-
• • Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	2767	16252	-
• • • zwiększenie (z tytułu)	2767	16252	-
• • • • - emisji akcji powyżej wartości nominalnej	0	0	-
• • • • - podziału zysku (ustawowo)	2767	16252	-

wizualizacja sprawozdania

• • • • - podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	0	0	-
• • • zmniejszenie (z tytułu)	0	0	-
• • • • - pokrycia straty	0	0	-
• • Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	116963	114196	-
• Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu	0	0	-
• • Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0	0	-
• • • zwiększenie (z tytułu)	0	0	-
• • • zmniejszenie (z tytułu)	0	0	-
• • • • - zbycia środków trwałych	0	0	-

wizualizacja sprawozdania

• • Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	0	0	-
• Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	0	0	-
• • Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0	0	-
• • • zwiększenie (z tytułu)	0	0	-
• • • zmniejszenie (z tytułu)	0	0	-
• • Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	0	0	-
• Różnice kursowe z przeliczenia	0	0	-
• Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	760617	577189	-
• • Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	760617	577189	-
• • • - korekty błędów	0	0	-

wizualizacja sprawozdania

• • • - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0	0	-
• • Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	760617	577189	-
• • • zwiększenie (z tytułu)	0	0	-
• • • • - podziału zysku z lat ubiegłych	0	0	-
• • • zmniejszenie (z tytułu)	2767	18168	-
• • • • podział zysku z lat ubiegłych	2767	16252	-
• • • • inne	0	1916	-
• • Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	757850	559020	-
• • Strata z lat ubiegłych na początek okresu	0	0	-
• • • - korekty błędów	0	0	-
• • • - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0	0	-
• • Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0	0	-

wizualizacja sprawozdania

• • • zwiększenie (z tytułu)	0	0	-
• • • • - przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	0	0	-
• • • zmniejszenie (z tytułu)	0	0	-
• • Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0	0	-
• • Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	757850	559020	-
• Wynik netto	195958	201596	-
• • zysk netto	195958	201596	-
• • strata netto	0	0	-
• • odpisy z zysku	0	0	-
Opis lub nazwa pozycji	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy
Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	1170771	974813	-
Opis lub nazwa pozycji	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy

wizualizacja sprawozdania

Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	1170771	974813	-
Dodatkowe informacje i objaśnienia skonsolidowanego sprawozdania finansowego			
Opis			
Opis		Wprowadzenie_do_SSF_2023	
Załączony plik			
Nazwa pliku wraz z rozszerzeniem.		Wprowadzenie_do_SSF_2023.pdf	
Opis			
Opis		Infomacja_dodatkowa_SSF_2023_wg_PSR	
Załączony plik			
Nazwa pliku wraz z rozszerzeniem.		Infomacja_dodatkowa_SSF_2023_wg_PSR.pdf	
Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto. Wypełniają wyłącznie jednostki zobowiązane.			
A. Zysk (strata) brutto za dany rok	Rok bieżący	0	
	Rok poprzedni	0	
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem /stratą dla celów	Rok bieżący	Wartość łączna	0
		z zysków kapitałowych	0
		z innych źródeł przychodów	0
		Wartość łączna	0
		z zysków kapitałowych	0

wizualizacja sprawozdania

podatkowych), w tym:	Rok poprzedni	z innych źródeł przychodów	0
C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:	Rok bieżący	Wartość łączna	0
		z zysków kapitałowych	0
		z innych źródeł przychodów	0
	Rok poprzedni	Wartość łączna	0
		z zysków kapitałowych	0
		z innych źródeł przychodów	0
D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych w tym:	Rok bieżący	Wartość łączna	0
		z zysków kapitałowych	0
		z innych źródeł przychodów	0
	Rok poprzedni	Wartość łączna	0
		z zysków kapitałowych	0
		z innych źródeł przychodów	0
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów	Rok bieżący	Wartość łączna	0
		z zysków kapitałowych	0
		z innych źródeł przychodów	0
		Wartość łączna	0

wizualizacja sprawozdania

rachunkowych a dochodem /stratą dla celów podatkowych), w tym:	Rok poprzedni	z zysków kapitałowych	0
		z innych źródeł przychodów	0
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:	Rok bieżący	Wartość łączna	0
		z zysków kapitałowych	0
		z innych źródeł przychodów	0
	Rok poprzedni	Wartość łączna	0
		z zysków kapitałowych	0
		z innych źródeł przychodów	0
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:	Rok bieżący	Wartość łączna	0
		z zysków kapitałowych	0
		z innych źródeł przychodów	0
	Rok poprzedni	Wartość łączna	0
		z zysków kapitałowych	0
		z innych źródeł przychodów	0
H. Strata z lat ubiegłych, w tym:	Rok bieżący	Wartość łączna	0
		z zysków kapitałowych	0
		z innych źródeł przychodów	0
		Wartość łączna	0

wizualizacja sprawozdania

	Rok poprzedni	z zysków kapitałowych	0
		z innych źródeł przychodów	0
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:	Rok bieżący	Wartość łączna	0
		z zysków kapitałowych	0
		z innych źródeł przychodów	0
	Rok poprzedni	Wartość łączna	0
		z zysków kapitałowych	0
		z innych źródeł przychodów	0
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	Rok bieżący	0	
	Rok poprzedni	0	
K. Podatek dochodowy	Rok bieżący	0	
	Rok poprzedni	0	

wizualizacja sprawozdania

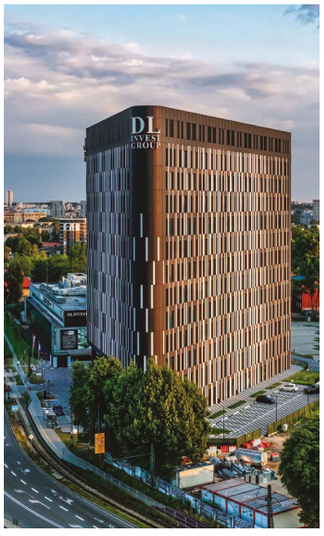
WPROWADZENIE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

GRUPY KAPITAŁOWEJ DL INVEST GROUP PM S.A.

sporządzone za rok finansowy zakończony 31 grudnia 2023 roku.

01

WPROWADZENIE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO



1. PODSTAWOWE INFORMACJE O JEDNOSTCE DOMINUJĄCEJ

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

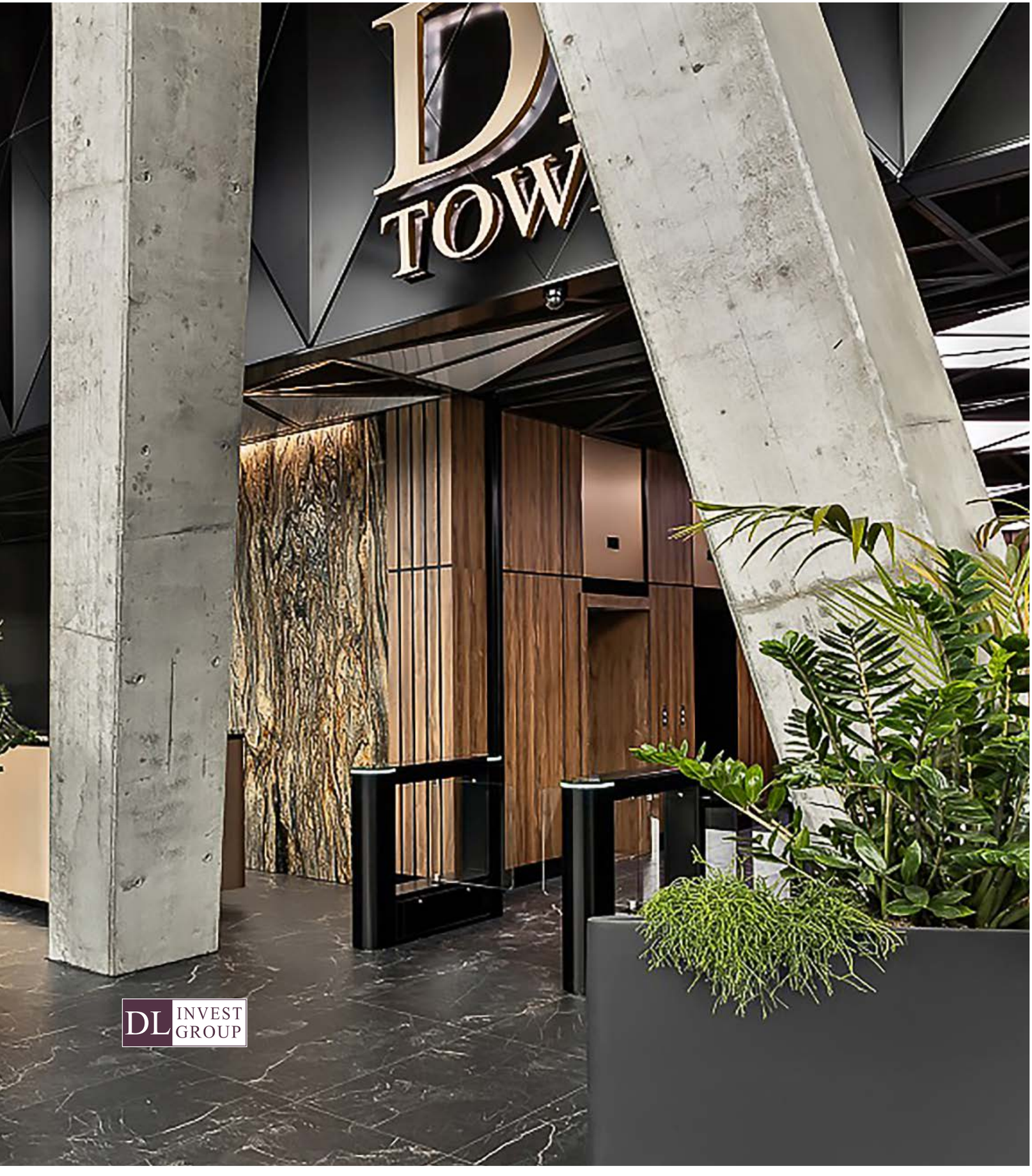
Postanowieniem Sądu Rejonowego Katowice-Wschód w Katowicach Wydział VIII Gospodarczy KRS z dnia 26 września 2012 r. nastąpiło przekształcenie Spółki z o.o. w Spółkę DL Invest Group PM Spółka Akcyjna i wpisana została pod numerem KRS 0000434440. Przekształcenie nastąpiło na zasadach przewidzianych w opisanej wyżej uchwale oraz Planie Przekształcenia przyjętym przez Zarząd Spółki z o.o. w dniu 24 maja 2012 roku, następnie zbadanym przez biegłego rewidenta, wyznaczonego przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego Postanowieniem z dnia 8 czerwca 2012 r. (sygn. akt KA VIII Ns- Rej. KRS 12216/12/085).

Siedziba Spółki mieści się w Katowicach przy ul. Wrocławskiej 54. Spółka posiada numer statystyczny REGON: 243373767 oraz numer identyfikacji podatkowej NIP: 9542746226. Obszarem działalności jest teren Polski.

W roku obrotowym 2023 nie zmieniła się forma prowadzonej przez Spółkę działalności, jak również nie miało miejsca połączenie Spółki. W skład Spółki nie wchodzą wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielnie sprawozdania finansowe.

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

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


DL INVEST GROUP

obiekty logistyczno-magazynowe, obiekty biurowe typu mixed-use oraz obiekty handlowo-usługowe.
Lista jednostek zależnych tworzących wraz z Jednostką Dominującą skład Grupy Kapitałowej przedstawiona została w punkcie 6 w dalszej części dokumentu.

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

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

Skład osobowy Zarządu DL Invest Group PM S.A. w okresie między 1 stycznia a 31 grudnia 2023 roku i do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego:

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

Uchwałą z dnia 19 stycznia 2022 roku Rada Nadzorcza powołała na funkcję Wiceprezesa Zarządu ds. prawnych Panią Katarzynę Wosiek, która następnie z dniem 28 kwietnia 2023 przestała pełnić funkcję i sprawować mandat w Zarządzie na skutek złożonej tego dnia rezygnacji.

Skład osobowy Rady Nadzorczej Spółki na dzień podpisania sprawozdania:
- **Dominik Leszczyński** – Przewodniczący Rady Nadzorczej
- **Jadwiga Leszczyńska** – Członek Rady Nadzorczej
- **Marcin Michnicki** – Członek Rady Nadzorczej

Od 1 stycznia 2023 r. do dnia sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie miały miejsce zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki Dominującej.

2. CZAS TRWANIA DZIAŁALNOŚCI

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

3. OKRES OBJĘTY SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje dane finansowe jednostki dominującej wraz z jednostkami zależnymi za okres od 1 stycznia 2023 roku do 31 grudnia 2023 roku oraz dane porównawcze za okres od 1 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2022 roku.
Okresy sprawozdawcze poszczególnych spółek Grupy Kapitałowej są takie same, a ich rok obrotowy pokrywa się z rokiem kalendarzowym.

4. ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

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

5. PRZYJĘTE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzono stosując poniżej opisane zasady rachunkowości:

Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości obowiązującymi na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej określonymi w ustawie o rachunkowości (Dz. U. z 2023 r. poz. 120 z późniejszymi zmianami) wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi.
Przyjęte przez jednostkę dominującą zasady rachunkowości dla grupy kapitałowej stosowane były w sposób ciągły i są zgodne z zasadami rachunkowości stosowanymi w poprzednim roku obrotowym.

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

WIELTON

sowaniu metody konsolidacji proporcjonalnej, która polega na sumowaniu poszczególnych pozycji sprawozdań finansowych wspólnika jednostki współzależnej w pełnej wartości, z częścią wartości poszczególnych pozycji sprawozdań finansowych, jednostek współzależnych, proporcjonalną do posiadanych przez jednostki Grupy Kapitałowej objęte konsolidacją udziałów, dokonaniu włączeń oraz innych korekt.

I. Format sporządzania sprawozdania finansowego

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

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

Grupa sporządza porównawczy rachunek zysków i strat.

Grupa sporządza rachunek przepływów pieniężnych metodą pośrednią.

II. Wartości niematerialne i prawne

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

Przewidywany okres ekonomicznej użyteczności kształtuje się następująco:

- Oprogramowanie komputerowe 2 lata.

III. Środki trwałe

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

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

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

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

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

IV. Środki trwałe w budowie

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

V. Inwestycje

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

Inwestycje w nieruchomości

Do nieruchomości inwestycyjnych zalicza się grunty, budynki albo części tych gruntów lub budynków, których właścicielem, współwłaścicielem bądź użytkownikiem wieczystym jest Spółka z Grupy, i które służą osiąganiu korzyści ekonomicznych wynikających z przyrostu ich wartości godziwej bądź z przychodów z wynajmu (lub z obu tych tytułów jednocześnie). Do nieruchomości inwestycyjnych wycenianych w wartości godziwej zalicza się również nieruchomości inwestycyjne w trakcie budowy tj. przed oddaniem do użytkowania, jak i projekty

do realizacji w najbliższych latach ze względu na to, że Zarząd jednostki dominującej na żadnym etapie inwestycyjnym nie wyklucza możliwości sprzedaży takiej nieruchomości.

Nieruchomości wykorzystywane częściowo dla korzyści ekonomicznych wynikających z przyrostu ich wartości bądź z przychodów z najmu oraz częściowo na własne potrzeby Spółki, ujmuje się zgodnie z zasadami obowiązującymi dla przeważającej (nie mniej niż 90% powierzchni) części tej nieruchomości, z zachowaniem zasady istotności. Kwalifikacji nabywanych nieruchomości do nieruchomości inwestycyjnych dokonuje się w momencie początkowego ujęcia tych pozycji w księgach. Zmiana kwalifikacji z nieruchomości inwestycyjnych do innej pozycji aktywów następuje na podstawie decyzji Zarządu jednostki dominującej o zmianie przeznaczenia danego składnika aktywów.

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

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

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

- bezpośrednie koszty budowlane, koszty projektowe oraz wszelkie inne koszty poniesione w celu przeprowadzenia procesu budowlanego, zgodnie z zamierzeniami Zarządu,
- podatek od nieruchomości w trakcie trwania procesu inwestycyjnego,
- pośrednie koszty doradcze dotyczące ściśle obsługi i zarządzania procesem budowlanym,
- koszty pośrednictwa przy zawieraniu transakcji dotyczące procesu inwestycyjnego, koszty finansowania zewnętrznego, w tym w szczególności odsetki od kredytów, pożyczek i obligacji, w stopniu, w jakim są uznawane za korektę kosztów odsetek, które można bezpośrednio przyporządkować nabyciu, budowie lub wytworzeniu składników aktywów wymagających dłuższego okresu, aby mogły być zdatne do użytkowania lub odsprzedaży są aktywowane jako część ceny nabycia lub kosztu wytworzenia tego składnika aktywów. Kwotę kosztów finansowania zewnętrznego, która podlega aktywowaniu.
- późniejsze nakłady, które zwiększają wartość całego budynku zwiększają wartość brutto takiej nieruchomości, a tym samym zwiększają podstawę do naliczania amortyzacji podatkowej. Ze względu na stosowaną technikę budowy zakładającą możliwie szerokie dostosowanie budynku dla potrzeb konkretnego najemcy, moment uzyskania pozwolenia na użytkowanie nie powoduje, iż można uznać na moment decyzji daną nieruchomość za zdatną do użytkowania.

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

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

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

Po początkowym ujęciu, nie rzadziej niż na koniec każdego roku obrotowego, nieruchomości inwestycyjne są wyceniane według wartości godziwej zgodnie z art. 28 ust. 1 pkt 1a), która odzwierciedla warunki rynkowe na dzień raportowy. Wartość godziwa to cena, którą by otrzymano za sprzedaż składnika aktywów lub by zapłacono za przeniesienie zobowiązania w transakcji przeprowadzonej na zwykłych warunkach między niepowiązanymi 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 wypływy pieniężne dotyczące nieruchomości. Zyski lub straty wynikające ze zmian wartości godziwej

nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w wyniku finansowym w tym okresie, w którym powstały.
Dla nieruchomości, co do których zawarto porozumienia o ich sprzedaży albo w inny sposób potwierdzono z nabywcą cenę sprzedaży, przyjmuje się do wyceny cenę wynikającą z tych porozumień. W pozostałych przypadkach Zarząd jednostki dominującej korzysta ze wsparcia ekspertów w zakresie wyceny do wartości godziwej, wykorzystując operaty szacunkowe przygotowane przez niezależnych rzeczoznawców.
Dla ustalenia wartości godziwej nieruchomości niezależni rzeczoznawcy stosują metody wyceny najbardziej odpowiednie dla wyceny wartości danej nieruchomości. Są to:

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

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych jest aktualizowana nie rzadziej niż na koniec każdego roku na bazie operatów szacunkowych przygotowywanych przez niezależnych zewnętrznych rzeczoznawców renomowanych firm. Skutki wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartość godziwej odnoszone są na wynik finansowy roku (w pozostałe przychody lub koszty operacyjne), w którym dokonano wyceny. Wycofanie z ksiąg nieruchomości inwestycyjnych następuje z chwilą jej zbycia albo trwałego wycofania z użytkowania, jeśli nie oczekuje się uzyskania w przyszłości żadnych korzyści wynikających z jej zbycia. Zyski lub straty wynikające z wycofania z użytkowania lub zbycia nieruchomości inwestycyjnej, czyli różnicę pomiędzy przychodami netto ze zbycia a wartością bilansową danego składnika aktywów, ujmuje się w skonsolidowanym rachunku zysków i strat.

Trwała utrata wartości aktywów

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

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

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

z odsetek według stopy dotychczas stosowanej. Od tego dnia przychody z odsetek nalicza się za pomocą stopy dyskontującej przyszłe przepływy pieniężne przyjętej w celu ustalenia możliwej do odzyskania wartości.
Z chwilą ustania przyczyny, dla której dokonano odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości, równowartość całości lub odpowiedniej części uprzednio dokonanego odpisu aktualizującego zwiększa wartość danego składnika aktywów i podlega zaliczeniu odpowiednio do pozostałych przychodów operacyjnych lub przychodów finansowych.
W przypadku aktywów finansowych pomniejszenie uprzednio dokonanego odpisu i zwiększenie wartości aktywów wycenianych przez Spółkę wchodzącą w skład grupy kapitałowej w wysokości skorygowanych cen nabycia może nastąpić o kwotę, której doliczenie spowoduje przyrost wartości aktywów finansowych nie wyższy od wysokości skorygowanych cen nabycia, jakie byłyby ustalone na ten dzień, gdyby utrata wartości nie nastąpiła.
Nieruchomości inwestycyjne z uwagi na ich wycenę do wartości godziwej na dzień bilansowy nie podlegają analizie utraty wartości.

VI. Leasing

Spółki grupy kapitałowej nie są stroną umów leasingowych, na podstawie których oddaje do odpłatnego używania lub pobierania pożytków środki trwałe lub wartości niematerialne i prawne.
Spółki grupy kapitałowej są stroną umów leasingowych na podstawie, których przyjmuje do odpłatnego używania lub pobierania pożytków obce środki trwałe przez uzgodniony okres.
W przypadku umów leasingu finansowego, na mocy których następuje przeniesienie zasadniczo całego ryzyka i pożytków wynikających z tytułu posiadania aktywów będących przedmiotem umowy, przedmiot leasingu jest ujmowany w aktywach jako środek trwały według wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych ustalonej na dzień rozpoczęcia leasingu. Opłaty leasingowe są dzielone między koszty finansowe i zmniejszenie salda zobowiązania w sposób umożliwiający uzyskanie stałej stopy odsetek od okresu pozostałego do spłaty zobowiązania. Koszty finansowe ujmowane są bezpośrednio w rachunku zysków i strat.
Środki trwałe używane na podstawie umów leasingu finansowego amortyzowane są przez okres odpowiadający szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności, który kształtuje się tak, jak dla środków trwałych opisanych w punkcie III.

VII. Koszty finansowania zewnętrznego

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

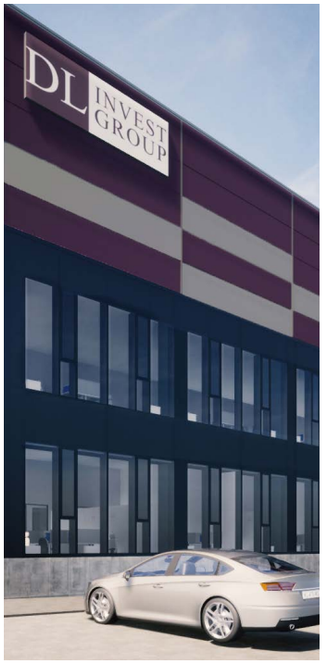
VIII. Udziały

Udziały w jednostkach podporządkowanych wyceniane są według ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu utraty wartości.
Prezentując pozycje aktywów, zobowiązań, przychodów, kosztów oraz przepływów Grupa wyodrębnia wartości w odniesieniu do jednostek powiązanych i jednostek pozostałych, w których Spółka wchodząca w skład grupy posiada zaangażowanie w kapitale. Pojęcia te zostały zdefiniowane następująco:

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

IX. Należności krótko- i długoterminowe

Należności są wykazywane w kwocie wymaganej zapłaty pomniejszonej o odpisy aktualizujące.
Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego. Odpisy aktualizujące wartość należności zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych – zależnie od rodzaju należności, której dotyczy odpis aktualizujący.
Należności umorzone, przedawnione lub nieściągalne zmniejszają dokonane uprzednio odpisy aktualizujące ich wartość.
Należności umorzone, przedawnione lub nieściągalne, od których nie dokonano odpisów aktualizujących ich wartość lub dokonano odpisów w niepełnej wysokości,



zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub kosztów finansowych.
Należności wyrażone w walutach obcych wykazuje się na dzień ich powstania według średniego kursu Narodowego Banku Polskiego ogłoszonego dla danej waluty z dnia poprzedzającego ten dzień.
Na dzień bilansowy należności wyrażone w walutach obcych wycenia się po obowiązującym na ten dzień średnim kursie ogłoszonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

X. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

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

XI. Czynne rozliczenia międzyokresowe

Spółki wchodzące w skład grupy kapitałowej dokonują czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów, jeżeli dotyczą one przyszłych okresów sprawozdawczych.
W szczególności aktywa te dotyczą kosztów bezpośrednio związanych z realizacją inwestycji realizowanych w danych okresie dla innych podmiotów, które do dnia bilansowego nie zostały sprzedane.
Odpisy czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów następują stosownie do upływu czasu. Czas i sposób rozliczenia jest uzasadniony charakterem rozliczanych kosztów, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny.

XII. Kapitał zakładowy i zapasowy

Kapitał zakładowy jest ujmowany w wysokości określonej w statucie i wpisanej w rejestrze sądowym.
Kapitałem zakładowym wykazywanym w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy jest kapitał zakładowy Jednostki Dominującej, w wartości nominalnej akcji wyemitowanych zgodnie ze statutem i zarejestrowanych w Krajowym Rejestrze Sądowym.

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

XIII. Rezerwy

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

XIV. Instrumenty finansowe

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

Aktywa finansowe dzieli się na:
- aktywa finansowe przeznaczone do obrotu,
- pożyczki udzielone i należności własne,
- aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności,
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży.

Zobowiązania finansowe dzieli się na:
- zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu,
- pozostałe zobowiązania finansowe.

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

Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu

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

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

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

Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności

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

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

Pożyczki udzielone i należności własne

Do pożyczek udzielonych i należności własnych zalicza się, niezależnie od terminu ich wymagalności (zapłaty), aktywa finansowe powstałe na skutek wydania bezpośrednio drugiej stronie kontraktu środków pieniężnych.

Do pożyczek udzielonych i należności własnych zalicza się także obligacje i inne dłużne instrumenty finansowe nabyte w zamian za wydane bezpośrednio drugiej stronie kontraktu środki pieniężne, jeżeli z zawartego kontraktu jednoznacznie wynika, że zbywający nie utracił kontroli nad wydanymi instrumentami finansowymi (transakcje odkupu). Do pożyczek udzielonych i należności własnych nie zalicza się nabytych pożyczek ani należności, a także wpłat dokonanych przez Spółkę wchodzącą w skład grupy celem nabycia instrumentów kapitałowych nowych emisji, również wtedy, gdy nabycie następuje w pierwszej ofercie publicznej lub w obrocie pierwotnym, a w przypadku praw do akcji- także w obrocie wtórnym.

Pożyczki udzielone i należności własne wycenia się w kwocie wymaganej zapłaty z zachowaniem zasady ostrożności.

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

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

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

Zobowiązania finansowe

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

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

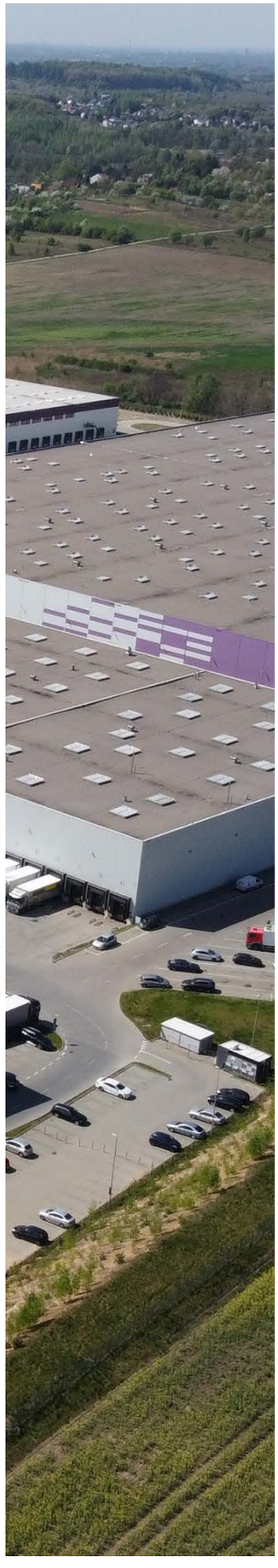
Pozostałe zobowiązania finansowe wycenia się w skorygowanej cenie nabycia, wyliczonej przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej.

Rachunkowość zabezpieczeń

Grupa nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

XV. Odroczony podatek dochodowy

Odroczony podatek dochodowy jest ustalany metodą zobowiązań bilansowych w stosunku do wszystkich różnic przejściowych występujących na dzień bilansowy między



wartością podatkową aktywów i pasywów, a ich wartością bilansową wykazaną w sprawozdaniu finansowym oraz od strat podatkowych.

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

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

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

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

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

XVI. Uznawanie przychodów

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

XVII. Odsetki

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

XVIII. Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej

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

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

Następujące kursy zostały przyjęte dla potrzeb wyceny bilansowej:

Waluta	31 grudnia 2023 r.	31 grudnia 2022 r.
EUR	4,3480	4,6899

XIX. Rachunek przepływów pieniężnych

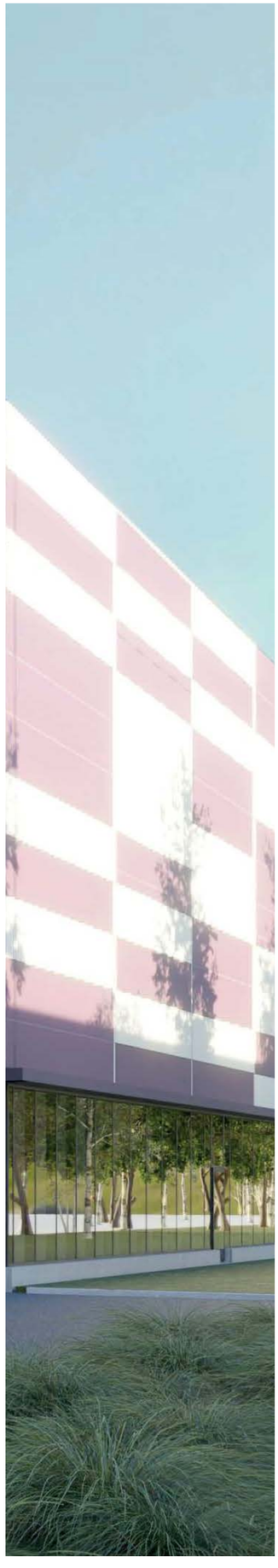
Rachunek przepływów pieniężnych sporządza się metodą pośrednią. Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów w rachunku bieżącym prezentowane są jako zadłużenie z tytułu pożyczek i kredytów, a nie ekwiwalent środków pieniężnych.

XX. Niepewność związana z rozliczeniami podatkowymi

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

6. Spółki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

LISTA SPÓŁEK OBJĘTYCH KONSOLIDACJĄ					
lp	**NAZWA SPÓŁKI**	**NIP**	**KRS**	**ADRES**	**% posiadanych udziałów w kapitale**
1	DL INVEST GROUP PM S.A.	6252381542	0000434440	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	-
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.Mielęckiego 10	100,00%
6	DL INVEST GROUP IV SP. Z O.O.	9542738770	0000418498	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
7	DL INVEST GROUP V SP. Z O.O.	9542744061	0000464925	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
8	DL INVEST GROUP VI SP. Z O.O.	9542745505	0000477856	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
9	DL INVEST GROUP VII SP. Z O.O.	9542746232	0000480335	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
10	DL INVEST GROUP VIII SP. Z O.O.	9542746249	0000481526	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
11	DL INVEST GROUP IX SP. Z O.O.	9542751612	0000507059	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
12	DL INVEST GROUP X SP. Z O.O.	9542808619	0000807047	40-013 Katowice, ul.Mielęckiego 10	100,00%
13	DL INVEST GROUP XI SP. Z O.O.	6342735446	0000344568	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
14	DL INVEST GROUP XII SP. Z O.O.	9542755484	0000559117	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
15	DL INVEST GROUP XIV SP. Z O.O.	9542755923	0000561425	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
16	DL INVEST GROUP XVI SP. Z O.O.	9542763288	0000607504	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
17	DL INVEST GROUP XVII SP. Z O.O.	9542763325	0000607910	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
18	DL INVEST GROUP XVIII SP. Z O.O.	9542764916	0000615527	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
19	DL INVEST GROUP XIX SP. Z O.O.	9542765123	0000615524	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
20	DL INVEST GROUP XX SP. Z O.O.	9542764885	0000633939	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
21	DL INVEST GROUP XXI SP. Z O.O.	9542768311	0000633939	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
22	DL INVEST GROUP XXII SP. Z O.O.	9542768558	0000633196	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
23	DL INVEST GROUP XXIII SP. Z O.O.	9542770851	0000645654	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
24	DL INVEST GROUP XXIV SP. Z O.O.	9542807821	0000804680	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
25	DL INVEST GROUP XXVI SP. Z O.O.	9542784238	0000702538	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
26	DL INVEST GROUP XXVII SP. Z O.O.	9542786131	0000709488	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
27	DL INVEST GROUP XXVIII SP. Z O.O.	9542786579	0000711843	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
28	DL INVEST GROUP XXIX SP. Z O.O.	9542787165	0000712912	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
29	DL INVEST GROUP XXX SP. Z O.O.	9542787478	0000713952	40-013 Katowice, ul.Mielęckiego 10	50,00%
30	DL INVEST GROUP XXXII SP. Z O.O.	9542803792	0000782558	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	50,00%
31	DL INVEST GROUP XXXIII SP. Z O.O.	9542803987	0000780925	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
32	DL INVEST GROUP XXXIV SP. Z O.O.	9542811981	0000824959	40-013 Katowice, ul.Mielęckiego 10	100,00%
33	DL INVEST GROUP XXXV SP. Z O. O.	9542812087	0000825173	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
34	DL INVEST GROUP XXXVI SP. Z O. O.	9542812348	0000827277	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
35	DL INVEST GROUP XXXVII SP. Z O. O.	9542811751	0000824146	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
36	DL INVEST GROUP XXXVIII SP. Z O. O.	9542812325	0000826733	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
37	DL INVEST GROUP XXXIX SP. Z O. O.	9542819155	0000863490	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
38	DL INVEST GROUP XL SP. Z O. O.	9542819942	0000864120	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
39	DL INVEST GROUP XLI SP. Z O. O.	9542820419	0000865455	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
40	DL INVEST GROUP XLII SP. Z O. O.	9542819238	0000863912	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
41	DL INVEST GROUP XLIII SP. Z O. O.	9542820572	0000863736	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
42	DL INVEST GROUP XLV SP. Z O. O.	9542819511	0000864980	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
43	DL INVEST GROUP XLVI SP. Z O. O.	9542826422	0000899960	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
44	DL INVEST GROUP XLVII SP. Z O. O.	9542827309	0000972772	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
45	DL INVEST GROUP XLVIII SP. Z O. O.	9542841373	0000972772	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
46	DL INVEST GROUP XLIX SP. Z O. O.	9542828697	0000907340	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
47	DL INVEST GROUP L SP. Z O. O.	9542827491	0000904803	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
48	DL INVEST GROUP LI SP. Z O. O.	9542826416	0000899831	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
49	DL INVEST GROUP LII SP. Z O. O.	9542826824	0000901293	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
50	DL INVEST GROUP LIII SP. Z O. O.	9542840586	0000969059	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
51	DL INVEST GROUP LIV SP. Z O. O.	9542828668	0000910076	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
52	DL INVEST GROUP LV SP. Z O. O.	9542826600	0000899878	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
53	DL INVEST GROUP LVI SP. Z O. O.	9542847499	0001002574	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
54	DL INVEST GROUP LVII SP. Z O. O.	9542847921	0001002793	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
55	DL INVEST GROUP LVIII SP. Z O. O.	9542848197	0001000817	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
56	DL INVEST GROUP LIX SP. Z O. O.	9542847915	0001002798	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
57	DL INVEST GROUP LX SP. Z O. O.	9542847306	0001000860	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
58	DL INVEST GROUP LXI SP. Z O. O.	9542849274	0001008097	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
59	DL INVEST GROUP LXII SP. Z O. O.	9542848659	0001006092	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
60	DL INVEST GROUP LXIII SP. Z O. O.	9542847588	0001002789	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
61	DL INVEST GROUP LXIV SP. Z O. O.	9542847571	0001002791	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
62	DL INVEST GROUP LXV SP. Z O. O.	9542848234	0001005498	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
63	PSARY INVEST SP. Z O.O.	6342735452	0000343958	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
64	PSARY INVEST II SP. Z O.O.	6342728564	0000339386	40-013 Katowice, ul.Mielęckiego 10	100,00%
65	PSARY INVEST III SP. Z O.O.	6342735475	0000346775	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
66	PSARY INVEST IV SP. Z O.O.	6342735469	0000346644	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
67	PSARY INVEST V SP. Z O.O.	6342736871	0000346782	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
68	GLOBAL INVEST II SP. Z O.O.	6342735423	0000343961	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
69	GLOBAL INVEST IV SP. Z O.O.	6342736693	0000346690	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
70	IMMOBILE INVEST SP. Z O.O.	6252381559	0000313860	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
71	APISS INVEST SP. Z O.O.	6252381536	0000312721	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
72	DL TAX & LEGAL ADVISORY SERVICES SP. Z O.O. (dawniej:DL INVEST GROUP XXV SP. Z O.O.)	9542771141	0000647321	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
73	DL INVEST GROUP ENERGY SP. Z O.O.	9542833681	0000934418	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
74	DL Invest Group Capital Management Sp. z o.o. (dawniej: JL Capital Management Sp. z o.o.)	9542756265	0000564403	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	95,00%
75	B Projekt Katowice Sp. z o.o.	9542828912	0000912746	40-382 Katowice, ul. Rożdzieńskiego 40	100,00%
76	M Projekt Gliwice Sp. z o.o.	5472223721	0000889476	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
77	DL INVEST GROUP PROBATUS SP. Z O. O.	9542783925	0000705872	40-013 Katowice, ul.Mielęckiego 10	50,00%
78	DL Piano Wine & Food Sp. z o.o. (poprzez DL Invest Group Capital Management)	9542826876	0000901283	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%



W skład Grupy Kapitałowej DL Invest Group S.A. na dzień 31 grudnia 2023 roku wchodziły Jednostka Dominująca tj. DL Invest Group PM S.A. oraz jej spółki zależne konsolidowane metodą pełną.
Podmioty objęte konsolidacja są powiązane ze względu na znaczący udział w kapitale tych podmiotów oraz/ lub podmiot DL Invest Group PM S.A. lub bierze udział bezpośrednio lub pośrednio w zarządzaniu tymi podmiotami oraz ich kontroli.
W 2023 roku Spółka DL Invest Group PM S.A. nabyła 100 % udziałów w spółce Psary Invest sp. z o.o. oraz w spółce Global Invest II Sp. z o.o. za łączną kwotę 58.296 tys. złotych (zakup aktywów w postaci gruntów).
Ponadto Spółka Dominująca podwyższyła kapitał spółki DL Invest Group Capital Management sp. z o.o. o kwotę 10.000 tys. zł oraz w spółce DL Invest Group XII sp. z o.o. o kwotę 523 tys. zł.

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

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

GRUPY KAPITAŁOWEJ DL INVEST GROUP PM S.A. ZA 2023 ROK

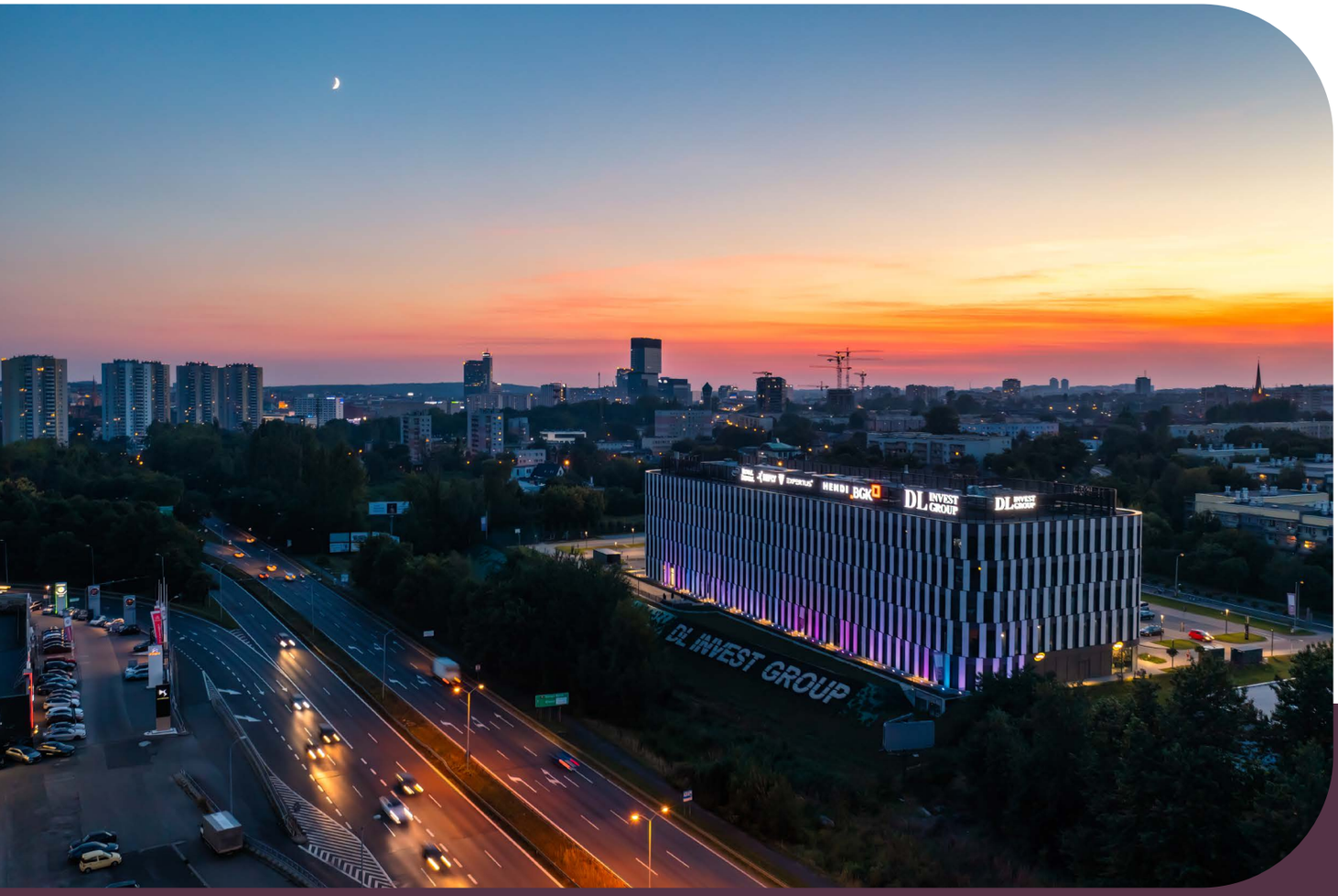
	SKONSOLIDOWANY BILANS - AKTYWA (TYS. ZŁ)	na dzień 31.12.2023	31.12.2022
A	**AKTYWA TRWAŁE**	**3 085 702**	**2 350 178**
I	**Wartości niematerialne i prawne**	**0**	**57**
II	**Wartość firmy jednostek podporządkowanych**	**0**	**0**
III	**Rzeczowe aktywa trwałe**	**1 456**	**6 065**
1	**Środki trwałe**	**1 456**	**6 065**
a	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	0	0
b	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	255	0
c	urządzenia techniczne i maszyny	128	1 022
d	środki transportu	1 021	2 125
e	inne środki trwałe	52	2 919
2	**Środki trwałe w budowie**	**0**	**0**
3	**Zaliczki na środki trwałe w budowie**	**0**	**0**
IV	**Należności długoterminowe**	**22**	**0**
1	**Od jednostek powiązanych**	**0**	**0**
2	**Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale**	**0**	**0**
3	**Od jednostek pozostałych**	**22**	**0**
V	**Inwestycje długoterminowe**	**3 055 468**	**2 315 880**
1	**Nieruchomości**	**3 030 046**	**2 289 846**
2	**Wartości niematerialne i prawne**	**0**	**0**
3	**Długoterminowe aktywa finansowe**	**25 423**	**24 406**
a	w j. zależnych, współzal. niewycenianych m. konsolidacji pełnej lub m. proporcjonalną	0	0
b	w j. zależnych, współzależnych i stowarzysz. wycenianych metodą praw własności	0	0
c	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0	0
d	w pozostałych jednostkach	25 423	24 406
	- udziały lub akcje	0	0
	- inne papiery wartościowe	1 202	1 202
	- udzielone pożyczki	19 986	13 595
	- inne długoterminowe aktywa finansowe	4 234	9 608
4	**Inne inwestycje długoterminowe**	**0**	**1 627**
VI	**Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe**	**28 755**	**28 176**
1	**Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego**	**9 594**	**7 852**
2	**Inne rozliczenia międzyokresowe**	**19 161**	**20 324**
B	**AKTYWA OBROTOWE**	**249 960**	**173 255**
I	**Zapasy**	**0**	**5**
II	**Należności krótkoterminowe**	**66 332**	**83 302**
1	**Należności od jednostek powiązanych**	**0**	**0**
2	**Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale**	**0**	**0**
3	**Należności od pozostałych jednostek**	**66 332**	**83 302**
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	39 502	18 432
	- do 12 miesięcy	39 349	18 382
	- powyżej 12 miesięcy	153	49
b	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	20 129	58 976
c	inne	6 702	5 842
d	dochodzone na drodze sądowej	0	52
III	**Inwestycje krótkoterminowe**	171 516	**83 496**
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	171 516	83 496
a	w jednostkach zależnych i współzależnych	0	0
b	w jednostkach stowarzyszonych	0	0
c	w pozostałych jednostkach	17 886	1 050
	- inne papiery wartościowe	667	5
	- udzielone pożyczki	0	401
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	17 220	644
d	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	153 629	82 447
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	153 629	81 887
	- inne środki pieniężne	0	560
2	**Inne inwestycje krótkoterminowe**	**0**	**0**
IV	**Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe**	**12 112**	**6 452**
	AKTYWA RAZEM	**3 335 662**	**2 523 432**

	SKONSOLIDOWANY BILANS - PASYWA (TYS ZŁ)	na dzień	
		31.12.2023	31.12.2022
A	**KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY**	**1 170 771**	**974 813**
I	**Kapitał (fundusz) podstawowy**	**100 000**	**100 000**
II	**Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:**	**116 963**	**114 196**
VI	**Zysk (strata) z lat ubiegłych**	**757 850**	**559 020**
VII	**Zysk (strata) netto**	**195 958**	**201 596**
VIII	**Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)**	**0**	**0**
B	**KAPITAŁY MNIEJSZOŚCI**	**15 804**	**23 690**
C	**UJEMNA WARTOŚĆ JEDNOSTEK PODPORZĄDKOWANYCH**	**0**	**0**
D	**ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA**	**2 149 087**	**1 524 929**
I	**Rezerwy na zobowiązania**	**245 907**	**199 972**
1	**Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego**	**244 946**	**199 535**
2	**Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne**	**0**	**0**
3	**Pozostałe rezerwy**	**961**	**436**
	- długoterminowe	0	0
	- krótkoterminowe	961	436
II	**Zobowiązania długoterminowe**	**1 604 911**	**1 049 437**
1	**Wobec jednostek powiązanych**	**16 981**	**16 815**
2	**Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale**	**0**	**0**
3	**Wobec pozostałych jednostek**	**1 587 930**	**1 032 622**
a	kredyty i pożyczki	1 519 280	998 440
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	58 425	27 000
c	inne zobowiązania finansowe	2 541	674
d	zobowiązania wekslowe	0	0
e	inne	7 684	6 509
III	**Zobowiązania krótkoterminowe**	**282 668**	**273 264**
1	**Zobowiązania wobec jednostek powiązanych**	**0**	**0**
2	**Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale**	**0**	**0**
3	**Wobec pozostałych jednostek**	**282 668**	**273 264**
a	kredyty i pożyczki	77 326	162 589
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	15 000	17 784
c	inne zobowiązania finansowe	1 085	251
d	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	166 211	77 124
	- do 12 miesięcy	153 668	62 483
	- powyżej 12 miesięcy	12 543	14 641
e	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	1 500	228
f	zobowiązania wekslowe	0	0
g	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	12 508	8 978
h	z tytułu wynagrodzeń	804	630
i	inne	8 232	5 681
4	**Fundusze specjalne**	**0**	**0**
IV	**Rozliczenia międzyokresowe**	**15 602**	**2 256**
1	Ujemna wartość firmy	0	0
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	15 602	2 256
	- długoterminowe	12 975	627
	- krótkoterminowe	2 627	**1 628**
	PASYWA RAZEM	**3 335 662**	**2 523 432**

	SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT - WERSJA PORÓWNAWCZA (TYS. ZŁ)	2023	2022
A	**Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:**	**171 889**	**114 580**
	- od jednostek powiązanych nieobjętych metodą konsolidacji pełnej	*0*	*0*
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	171 889	114 381
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0	198
B	**Koszty działalności operacyjnej**	**71 797**	**52 950**
I	Amortyzacja	571	1 241
II	Zużycie materiałów i energii	34 733	25 786
III	Usługi obce	8 255	15 321
IV	Podatki i opłaty, w tym:	16 765	8 294
V	Wynagrodzenia	8 445	1 566
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	1 601	249
	- emerytalne	640	99
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	1 428	332
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0	162
C	**Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)**	**100 092**	**61 629**
D	**Pozostałe przychody operacyjne**	**179 259**	**257 501**
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	1 493	1 387
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	163 051	239 183
IV	Inne przychody operacyjne	14 715	16 931
E	**Pozostałe koszty operacyjne**	**17 838**	**20 114**
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0	0
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0	0
III	Inne koszty operacyjne	17 838	20 114
F	**Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)**	**261 513**	**299 017**
G	**Przychody finansowe**	**97 791**	**54 750**
I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0	0
II	Odsetki, w tym:	12 015	22 451
	- od jednostek powiązanych	*445*	*0*
III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0	0
IV	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	19 956	1 632
V	Inne	65 820	30 668
H	**Koszty finansowe**	**126 474**	**85 047**
I	Odsetki, w tym:	95 800	43 139
	- dla jednostek powiązanych	*304*	*0*
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0	0
III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	6 547	0
IV	Inne	24 127	41 909
I	**Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych**	**0**	**0**
J	**Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F+G-H ± I)**	**232 830**	**268 720**
K	**Odpis wartości firmy**	**0**	**0**
L	**Odpis ujemnej wartości firmy**	**0**	**0**
M	**Zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności**	**0**	**0**
N	**Zysk (strata) brutto (J-K+L ± M)**	**232 830**	**268 720**
O	**Podatek dochodowy**	**44 757**	**54 935**
P	**Pozostałe obowiązkowe zmniejszenie zysku (zwiększenia straty)**	**0**	**0**
R	**Zyski (straty) mniejszości**	**(7 886)**	**12 188**
S	**Zysk (strata) netto (N-O-P ± R)**	**195 958**	**201 596**

	SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM (TYS. ZŁ)	2023	2022
I.	**Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)**	**974 813**	**775 133**
	- korekty błędów	0	0
I.a.	**Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach**	**974 813**	**775 133**
1	**Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu**	**100 000**	**100 000**
1.1.	Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	0	0
1.2.	**Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu**	**100 000**	**100 000**
2	**Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu**	**114 196**	**97 944**
2.1.	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	2 767	16 252
a	zwiększenie (z tytułu)	2 767	16 252
	- podziału zysku (ustawowo)	2 767	16 252
b	zmniejszenie (z tytułu)	0	0
2.2.	**Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu**	**116 963**	**114 196**
3	**Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości**	**0**	**0**
3.1.	Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0	0
3.2.	**Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu**	**0**	**0**
4	**Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu**	**0**	**0**
4.1.	**Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych**	**0**	**0**
4.2.	**Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu**	**0**	**0**
5	**Różnice kursowe z przeliczenia**	**0**	**0**
6	**Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu**	**760 617**	**577 189**
6.1.	**Zysk z lat ubiegłych na początek okresu**	**760 617**	**577 189**
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0	0
	- korekty błędów	0	0
6.2.	**Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach**	**760 617**	**577 189**
a	zwiększenie (z tytułu)	0	0
b	zmniejszenie (z tytułu)	2 767	18 168
	- podziału zysku z lat ubiegłych	2 767	16 252
	- pozostałe	0	1 916
6.3.	**Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu**	**757 850**	**559 020**
6.4.	**Strata z lat ubiegłych na początek okresu (-)**	**0**	**0**
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0	0
	- korekty błędów	0	0
6.5.	**Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach**	**0**	**0**
a	zwiększenie (z tytułu)	0	0
b	zmniejszenie (z tytułu)	0	0
6.6.	**Strata z lat ubiegłych na koniec okresu**	**0**	**0**
6.7.	**Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu**	**757 850**	**559 020**
7	**Wynik netto**	**195 958**	**201 596**
a	zysk netto	195 958	201 596
b	strata netto (wielkość ujemna)	0	0
c	odpisy z zysku (wielkość ujemna)	0	0
II	**Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)**	**1 170 771**	**974 813**
III	**Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku**	**1 170 771**	**974 813**

	SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (METODA POŚREDNIA) (TYS. ZŁ)	2023	2022
A	**Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej**		
I	**Zysk (strata) netto**	**195 958**	**201 596**
II	**Korekty razem**	**(78 991)**	**(199 605)**
1	Zyski (straty) mniejszości	(7 886)	12 188
2	Amortyzacja	571	1 241
3	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	(69 141)	(12 002)
4	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	87 299	30 297
5	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	(178 876)	(240 570)
6	Zmiana stanu rezerw	45 935	51 764
7	Zmiana stanu zapasów	5	0
8	Zmiana stanu należności	16 947	(37 576)
9	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	19 048	559
10	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	7 107	(1 584)
11	Inne korekty z działalności operacyjnej	0	(3 921)
III	**Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I ± II)**	**116 967**	**1 991**
B	**Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej**		
I	**Wpływy**	**8 710**	**0**
1	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0	0
2	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	8 710	0
3	Z aktywów finansowych, w tym:	0	0
4	Inne wpływy inwestycyjne	0	0
II	**Wydatki**	**480 790**	**408 815**
1	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	172	4 789
2	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	480 617	404 026
3	Na aktywa finansowe, w tym:	0	0
4	Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone udziałowcom (akcjonariuszom) mniejszościowym	0	0
5	Inne wydatki inwestycyjne	0	0
III	**Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)**	**(472 079)**	**(408 815)**
C	**Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej**		
I	**Wpływy**	**760 922**	**1 057 197**
1	Kredyty i pożyczki	713 392	1 016 256
2	Emisja dłużnych papierów wartościowych	36 495	24 692
3	Inne wpływy finansowe	11 035	16 249
II	**Wydatki**	**334 626**	**630 268**
1	Spłaty kredytów i pożyczek	228 139	499 705
2	Wykup dłużnych papierów wartościowych	6 926	53 727
3	Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0	0
4	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	1 227	919
5	Odsetki	87 610	52 731
6	Inne wydatki finansowe	10 724	23 186
III	**Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)**	**426 295**	**426 929**
D	**Przepływy pieniężne netto, razem (A.III ± B.III ± C.III)**	**71 183**	**20 105**
E	**Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:**	**71 183**	**20 105**
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	*1 160*	*(1 008)*
F	**Środki pieniężne na początek okresu**	**82 447**	**62 342**
G	**Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym:**	**153 629**	**82 447**



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

Kapitał zakładowy: 100.000.000,00 PLN
KRS: 0000434440
NIP: 6252381542

WWW.DLINVEST.PL
biuro@dlinvest.pl

INFORMACJA DODATKOWA DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

GRUPY KAPITAŁOWEJ DL INVEST GROUP PM S.A.

sporządzonego za rok finansowy zakończony 31 grudnia 2023 roku.

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

1. WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE.

ZMIANA WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH I PRAWNYCH W 2023 ROKU (W TYS. ZŁ.)					
	Koszty zakończonych prac rozwojowych	**Wartość firmy**	**Inne wartości niematerialne i prawne**	**Zaliczki na wartości niematerialne i prawne**	**Razem**
Wartość brutto:					
01.01.2023		**-**	**206**	**-**	**206**
Zwiększenia	-	-	-	-	-
Zmniejszenia	-	-	-	-	-
31.12.2023	**-**	**-**	**206**	**-**	**206**
Umorzenie i aktualizacja wartości:					
01.01.2022	**-**	**-**	**(149)**	**-**	**(149)**
Zwiększenia	-	-	(57)	-	(57)
Amortyzacja	-	-	(57)	-	(57)
Zmniejszenia	-	-	-	-	-
31.12.2023	**-**	**-**	**(206)**	**-**	**(206)**
Wartość netto:					
01.01.2023	**-**	**-**	**57**	**-**	**57**
31.12.2023	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**

ZMIANA WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH I PRAWNYCH W 2022 ROKU (W TYS. ZŁ.)					
	Koszty zakończonych prac rozwojowych	**Wartość firmy**	**Inne wartości niematerialne i prawne**	**Zaliczki na wartości niematerialne i prawne**	**Razem**
Wartość brutto:					
01.01.2022		**-**	**206**	**-**	**206**
Zwiększenia	-	-	-	-	-
Zmniejszenia	-	-	-	-	-
31.12.2023	**-**	**-**	**206**	**-**	**206**
Umorzenie i aktualizacja wartości:					
01.01.2022	**-**	**-**	**(82)**	**-**	**(82)**
Zwiększenia	-	-	(67)	-	(67)
Amortyzacja	-	-	(67)	-	(67)
Zmniejszenia	-	-	-	-	-
31.12.2023	**-**	**-**	**(149)**	**-**	**(149)**
Wartość netto:					
01.01.2022	**-**	**-**	**124**	**-**	**124**
31.12.2023	**-**	**-**	**57**	**-**	**57**

Grupa nie ponosiła kosztów prac rozwojowych w roku 2023 oraz 2022 roku.

Wartość firmy oraz ujemna wartość firmy nie występuje.

2. ŚRODKI TRWAŁE

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

ZMIANA WARTOŚCI ŚRODKÓW TRWAŁYCH (WEDŁUG GRUP RODZAJOWYCH) W 2022 ROKU (W TYS. ZŁ.)						
31.12.2022 r.	**Grunty**	**Budynki i budowle**	**Maszyny i urządzenia**	**Środki transportu**	**Inne środki trwałe**	**Razem**
Wartość brutto środków trwałych na początek okresu	**-**	**508**	**397**	**1 589**	**332**	**2 826**
Zwiększenia stanu z tytułu nabycia	-	-	1 758	2 740	2 801	7 299
Zmniejszenie z tytułu zbycia / likwidacji	-	-	-	-	-	-
Inne w tym przeniesienia do nieruchomości inwestycyjnych		-	-	-	-	-
Wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	**-**	**508**	**2 155**	**4 329**	**3 133**	**10 125**
Skumulowane umorzenie oraz utrata wartości na początek okresu	**-**	**179**	**255**	**835**	**215**	**1 484**
Amortyzacja za okres, w tym	-	329	878	1 369	-	2 576
Zbycie	-	-	-	-	-	-
Inne		-	-	-	-	-
Skumulowane umorzenie oraz utrata wartości na koniec okresu	-	508	1 133	2 204	215	4 060
Wartość netto środków trwałych na 31 grudnia 2021 r.	**-**	**329**	**142**	**754**	**117**	**1 342**
Wartość netto środków trwałych na 31 grudnia 2022 r.	**-**	**-**	**1 022**	**2 125**	**2 918**	**6 065**

Zarówno w 2023 roku jak i 2022 roku nie wystąpiły przesłanki trwałej utraty wartości rzeczowych aktywów trwałych.
Grupa nie wykazuje środków trwałych w budowie.
W nocie nr 3 przedstawiono nakłady poniesione na nieruchomości inwestycyjne. Planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe (nieruchomości inwestycyjne) kształtują się w zakresie 250-500 mln zł w zależności od momentu rozpoczęcia planowanych projektów i pozyskania finansowania. Grupa realizuje projekty w zakresie nieruchomości komercyjnych w oparciu o najwyższe standardy i wymogi certyfikacji, w tym z zakresu ochrony środowiska.

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

W okresie sprawozdawczym Spółka dominująca oraz pozostałe Spółki wchodzące w skład Grupy korzystały z lokalu biurowego używanego na podstawie umowy najmu nieruchomości będącej własnością Spółki zależnej DL Invest Group XXI Sp. z o.o. Grupa poniosła w 2023 roku ok. 894 tys. zł kosztów najmu tej powierzchni (ok. 724 tys. zł 2022 roku).
Z uwagi na to, iż jest to transakcja w ramach Grupy Kapitałowej została ona wyłączona ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Wartość gruntów użytkowanych wieczyście

Spółki z Grupy posiadają prawa wieczystego użytkowania gruntów, które wykazywane są w ramach nieruchomości inwestycyjnych. Roczna opłata z tytułu użytkowania wieczystego za 2023 rok wyniosła ok. 1 908 tys. zł.

3. INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE

3.1 Nieruchomości

ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH W 2023 (W TYS. ZŁ.)	
	Wartość
Wartość na 1 stycznia 2023 r.	**2 289 846**
Zakup gruntów pod inwestycje	67 387
Zwiększenia wynikające z kosztów poniesionych na obiektach	502 317
Skapitalizowane odsetki od kredytów i pożyczek	11 825
Przeniesienie ze środków trwałych	2 835
Aktualizacja wartosci z wyceny do wartości godziwej	163 051
Sprzedaż nieruchomości	(7 217)
Wartość na 31 grudnia 2023 r.	**3 030 045**

ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH W 2022 (W TYS. ZŁ.)	
	Wartość
Wartość na 1 stycznia 2022 r.	**1 643 428**
Nabycie nieruchomości	143 334
Skapitalizowane odsetki od kredytów i pożyczek	5 285
Zwiększenia wynikające z kosztów poniesionych na obiektach	260 692
Aktualizacja wartosci z wyceny do wartości godziwej	233 899
Pozostałe	3 208
Wartość na 31 grudnia 2022 r.	**2 289 847**

Strategia Grupy oparta jest o realizacją projektów z podpisanymi przedwstępnymi umowami najmu w ramach posiadanego i nabytego banku ziemi z pozwoleniami na budowę i gwarantowanym finansowaniem. **Grupa nie realizuje projektów spekulacyjnych.** Do nieruchomości inwestycyjnych zaliczane są stanowiące własność Spółek Grupy wynajęte nieruchomości wraz z gruntami i prawem wieczystym użytkowania gruntów bezpośrednio związanymi z tymi nieruchomościami.
Nieruchomości inwestycyjne ujmowane są początkowo według ceny nabycia / kosztu wytworzenia.
Po początkowym ujęciu na pierwszy dzień bilansowy nieruchomości inwestycyjne są wykazywane według wartości godziwej. Wycena wartości godziwej jest aktualizowana co najmniej raz na rok w oparciu o operaty szacunkowe sporządzane przez niezależnych renomowanych rzeczoznawców. Zyski lub straty wynikające ze zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w okresie w jakim powstały. Wartości godziwe gruntów i budynków wycenianych według wartości godziwej są uaktualniane w taki sposób, by odzwierciedlały warunki rynkowe występujące na koniec okresu sprawozdawczego. Wartością godziwą nieruchomości inwestycyjnych jest cena, po jakiej nieruchomość ta mogłaby zostać wymieniona pomiędzy dobrze poinformowanymi, chętnymi i niepowiązanymi stronami.
Wartość godziwa jest raz w roku ustalana przez zewnętrznego, niezależnego rzeczoznawcę majątkowego. Zarząd jednostki dominującej przeprowadził analizę metodologii ustalenia wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych na 31 grudnia 2022 r. oraz na 31 grudnia 2023 r. 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 2023 r.	Dane niemożliwe do zaobserwowania	Zakres danych niemożliwych do zaobserwowania	Relacje pomiędzy niemożliwymi do zaobserwowania danymi a wartością godziwą
Produkcyjno - logistyczno - magazynowe	1 746 085	stopa kapitalizacji	6,0%- 6,5%	Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa
		miesieczna stawka czynszu za 1 m.kw		Im wyższa stawka czynszu, tym wyższa wartość godziwa
Handlowe	287 774	stopa kapitalizacji	7,5%- 8,5%	Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa
		miesieczna stawka czynszu za 1 m.kw		Im wyższa stawka czynszu, tym wyższa wartość godziwa
Biurowa typu mixed - use	718 481	stopa kapitalizacji	8,0%-9,0%	Im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa
		miesieczna stawka czynszu za 1 m.kw		Im wyższa stawka czynszu, tym wyższa wartość godziwa
Grunty	276 047	Cena za 1 mkw		Im wyższa cena za 1 m.kw, tym wyższa wartość godziwa
Łącznie	**3 028 387**			

Dodatkowo Grupa wykazuje w ramach nieruchomości inwestycyjnych na 31.12.2023 projekty na początkowym etapie budowy w oparciu o wartości nabycia w kwocie 1.658 tys. zł.

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

Wycena nieruchomości w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną

W metodzie tej stosuje się dwie techniki: dyskontowania strumieni pieniężnych oraz kapitalizacji prostej. W ten sposób wyceniane są głównie nieruchomości o zakończonym procesie inwestycyjnym i przeznaczeniu komercyjnym. Przy użyciu techniki dyskontowania strumieni dochodów wartość nieruchomości określa suma zdyskontowanych strumieni dochodów możliwych do uzyskania z wycenianej nieruchomości w przyjętym okresie prognozy, powiększoną o zdyskontowaną wartość rezydualną nieruchomości. Prognoza strumieni dochodów dla okresu obowiązywania umów najmu dokonywana jest w oparciu o parametry istniejących umów najmu. Prognoza strumieni dochodów dla okresu po zakończeniu obecnych umów najmu przygotowana jest w oparciu o parametry rynkowe, to znaczy rynkowy czynsz najmu możliwy do uzyskania, straty w dochodzie spowodowane rynkowymi okresami poszukiwania najemcy a także okresami wakacji czynszowych oraz ewentualnymi nakładami na wykończenie powierzchni najemców. Prognoza strumieni dochodów w całym okresie prognozy uwzględnia ewentualne straty związane z niepełną przenaszalnością kosztów operacyjnych nieruchomości – to znaczy wpływy z tytułu czynszu zostają pomniejszone o część kosztów operacyjnych pokrywanych przez właściciela nieruchomości. Przy wycenie nieruchomości techniką kapitalizacji prostej wartość nieruchomości stanowi iloczyn rocznego dochodu możliwego do uzyskania z danej nieruchomości oraz współczynnika kapitalizacji.

Wycena nieruchomości w podejściu mieszanym, metodą pozostałościową

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

Wycena nieruchomości w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami

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

Wartość wyceny nieruchomości wg metod, przedstawia się następująco:

- Dochodowa 2 734 683 tys. zł
- Porównawcza 293 704 tys. zł

Razem 3 028 387 tys. zł.

3.2 Długoterminowe aktywa finansowe

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

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

Udzielone pożyczki na dzień 31.12.2023 r.		
POŻYCZKODAWCA	**POŻYCZKOBIORCA**	**tys. PLN**
Jednostki powiązane kapitałowo z Grupą Kapitałową:		**14 809**
GLOBAL-INVEST IV Sp. z o.o.	DL Invest Group S.A. (PL)	976
PSARY-INVEST III Sp. z o.o.	DL Invest Group S.A. (PL)	582
PSARY-INVEST IV Sp. z o.o.	DL Invest Group S.A. (PL)	964
PSARY-INVEST V Sp. z o.o.	DL Invest Group S.A. (PL)	697
DL Invest Group Capital Management Sp. z o.o.	DL Invest Group S.A. (PL)	3 799
DL Invest Group PM S.A.	DL Invest Group S.A. (PL)	3 265
DL Invest Group PM S.A.	DL Invest Group S.A. (PL)	4 526
Jednostki pozostałe:		**5 177**
DL Invest Group PM S.A.	Consulting Capital Investment Sp. z o.o.	899
DL Invest Group PM S.A.	Górnośląska Agencja Gospodarcza Sp. z o.o.	95
DL Invest Group PM S.A.	DL Space Sp. z o.o.	721
DL Invest Group PM S.A.	LT Consulting Polska II Sp. z o.o.	139
DL Invest Group PM S.A.	MBT Sp. z o.o.	1 581
DL Invest Group PM S.A.	Osoba fizyczna	119
DL Invest Group Capital Management Sp. z o.o.	Osoba fizyczna	1 513
DL Invest Group XIV Sp. z o.o.	Ważna sp. z o.o.	100
Inne		9
	RAZEM	**19 986**

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

4. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE CZYNNE

ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE CZYNNE (W TYS. ZŁ)		
Wyszczególnienie	**Na dzień 31.12.2023**	**Na dzień 31.12.2022**
Długoterminowe	**28 755**	**28 176**
a) Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	**9 594**	**7 852**
b) Inne rozliczenia międzyokresowe czynne długoterminowe	**19 161**	**20 324**
koszty ubezpieczeń	170	60
koszty prowizji za IRS/CAP	4 870	2 686
koszty przeglądów	181	231
koszty relokacji najemcy	11 434	13 987
inne	2 506	3 361
Krótkoterminowe	**10 093**	**5 172**
koszty ubezpieczeń	436	233
koszty prowizji za IRS/CAP	4 654	2 783
koszty przeglądów	269	136
koszty relokacji najemcy	238	1 231
zaliczki na usługi w DL PM	3 378	-
korekta VAT 90 dni / ulga na złe długi	1 118	788
inne	2 019	1 280
RAZEM	**38 849**	**33 348**

5. ZAPASY

Nie występują na 31.12.2023. Na dzień 31.12.2022 Grupa posiadała wpłacone zaliczki w kwocie 5 tys. zł.

6. ŚRODKI PIENIĘŻNE I OBJAŚNIENIA DO RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

ŚRODKI PIENIĘŻNE I INNE AKTYWA PIENIĘŻNE (W TYS. ZŁ.)		
Wyszczególnienie	**Na dzień 31.12.2023r.**	**Na dzień 31.12.2022 r.**
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	153 629	82 447
Razem, w tym:	**153 629**	**82 447**
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	**-**	**-**

Objaśnienia do skonsolidowanego rachunku z przepływów pieniężnych	
w tysiącach zł	**2023**
Zysk / strata z działalności inwestycyjnej	
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej (Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych)	(163 051)
Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	(1 493)
Wynik na wycenie instrumentów pochodnych	(12 466)
Zmiany w zakresie innych inwestycji	(1 866)
Zysk / strata z działalności inwestycyjnej	**(178 876)**
Wydatki na nieruchomości inwestycyjne	
zmiana bilansowa nieruchomości inwestycyjnych	(740 199)
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	163 051
zmiana stanu zobowiazań z tytułu nakładów na nieruchomości inwestycyjne	89 087
Skapitalizowane odsetki od kredytów i pożyczek	11 825
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	(7 217)
Przeniesienie ze środków trwałych	2 835
Wydatki na nieruchomości inwestycyjne razem	**(480 618)**
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	
Bilansowa zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	9 403
Uwzględnienie bilansowej zmiany stanu pozycji otrzymanych kaucji i zaliczek wykazywanych w zobowiązaniach innych długoterminowych	1 175
Korekta o zmianę stanu zobowiązań dot. wydatków inwestycyjnych	(89 087)
Korekta o zmianę stanu zobowiązań finansowych (kredyty, pożyczki i leasingi)	87 213
Zmiana stanu zobowiazań z tyt. skapitalizowanych odsetek	11 825
Pozostałe korekty	(1 481)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	**19 048**

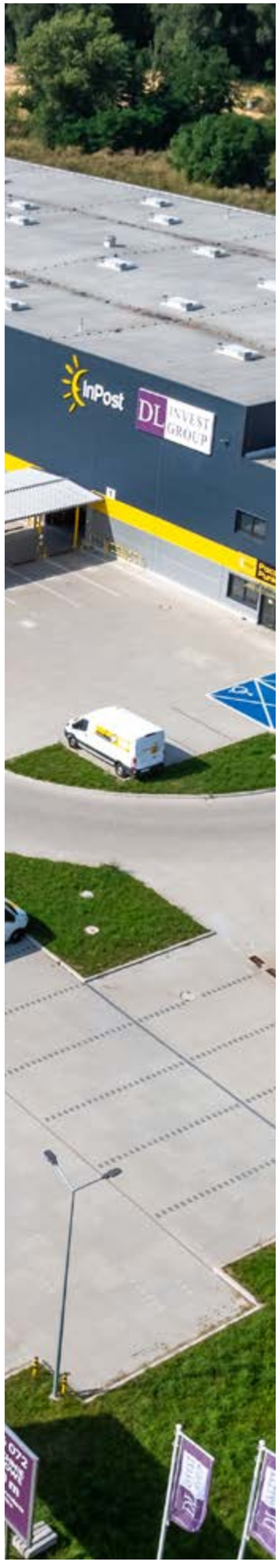
7. NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE (W TYS. ZŁ.)		
Wyszczególnienie	**Na dzień 31.12.2023r.**	**Na dzień 31.12.2022r.**
Od jednostek powiązanych	**-**	**-**
Od pozostałych jednostek	**66 332**	**83 302**
z tytułu dostaw i usług	39 502	18 432
do 12 miesięcy	39 349	18 382
powyżej 12 miesięcy	153	49
z tytułu podatku dochodowegi CIT	2 149	176
z tytułu pozostałych podatków (innych niż CIT), w tym głównie VAT	17 980	58 800
inne	6 702	5 843
dochodzone na drodze sądowej	-	52
Należności krótkoterminowe netto, razem	**66 332**	**83 302**
w tym odpisy aktualizujace wartość należności od pozostałych jednostek*	(71 147)	(10 227)
Odpisy aktualizujace wartość należności razem	**(71 147)**	**(10 227)**
Należności krótkoterminowe brutto, razem	**137 479**	**93 529**

ZMIANA STANU ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWYCH (W TYS. ZŁ.)		
Wyszczególnienie	**Na dzień 31.12.2023r.**	**Na dzień 31.12.2022r.**
Stan na początek okresu	**10 227**	**9 566**
Odpisy aktualizujące dokonane w okresie sprawozdawczym	62 218	1 114
Odpisy aktualizujące wykorzystane i odwrócone w okresie sprawozdawczym (-)	(1 297)	(453)
Stan odpisów aktualizujących wartośc należności krótkoterminowych na koniec okresu	**71 147**	**10 227**

*Odpisy aktualizujące wartość utworzone w 2023 roku należności dotyczą głównie należności z tytułu naliczonych kar umownych z tytułu umów budowlanych w wysokości 58 512 tys. złotych.

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



8. INSTRUMENTY FINANSOWE- AKTYWA

Instrumenty finansowe - aktywa		
Klasyfikacja aktywów do grup instrumentów finansowych		
Rodzaj instrumentu finansowego	**Stan na dzień 31.12.2023r.**	**Stan na dzień 31.12.2022r.**
Aktywa przeznaczone do obrotu	**21 454**	**10 252**
Instrumenty pochodne- wycena dodatnia (długo)	4 234	9 608
Instrumenty pochodne- wycena dodatnia (krótko)	17 220	644
	0	0
Pożyczki udzielone i należności własne	**59 488**	**32 428**
Należności z tytułu dostaw i usług	39 502	18 432
Pożyczki udzielone długoterminowe	19 986	13 595
Pożyczki udzielone krótkoterminowe	0	401
Aktywa utrzymywane do terminu wymagalności	**0**	**0**
	0	0
Aktywa dostępne do sprzedaży	**1 869**	**1 207**
Inne papiery wartościowe	1 869	1 207
Instrumenty zabezpieczające o wartości godziwej dodatniej	**0**	**0**
Razem	**82 811**	**43 887**

Instrumenty finansowe z zakresu zobowiązań finansowych opisano w nocie 12.

9. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE BIERNE

Rozliczenia międzyokresowe bierne w łącznej kwocie 15.602 tys. zł na 31.12.2023 (oraz 2.256 tys. zł na 31.12.2022) dotyczą głównie rozliczanych w czasie otrzymanych kwot za prace wykończeniowe i adaptacyjne pokryte przez najemców. Są one rozliczane w czasie przez okres trwania umowy.

10. KAPITAŁ PODSTAWOWY

KAPITAŁ PODSTAWOWY JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ		
Wyszczególnienie	**Na dzień 31.12.2023r.**	**Na dzień 31.12.2022 r.**
Liczba akcji	2 000 000	2 000 000
Wartość nominalna akcji (PLN / akcję)	50	50
Kapitał podstawowy	**100 000 000**	**100 000 000**

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

AKCJONARIUSZE DL INVEST GROUP PM S.A. POSIADAJĄCY POWYŻEJ 5% KAPITAŁU AKCYJNEGO NA DZIEN 31 GRUDNIA 2023 r.					
Akcjonariusz	**Liczba akcji**	**% kapitału akcyjnego**	**Liczba głosów**	**% głosów**	**Rodzaj**
DL INVEST GROUP S.A. (PL)	1 191 314	59,6%	2 382 628	74,5%	akcje imienne
DL INVEST GROUP S.A. (PL)	808 686	40,4%	815 907	25,5%	akcje na okaziciela
	2 000 000	**100,0%**	**3 198 535**	**100,0%**	

Według stanu na 31 grudnia 2022 r. oraz 31 grudnia 2023 r. wszystkie akcje na okaziciela były w posiadaniu Spółki DL Invest Group S.A. z siedzibą w Katowicach. Brak zmian w strukturze w 2023 roku.

11. REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA

ZMIANA STANU REZERW W BIEŻĄCYM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM			
Wyszczególnienie	**Rezerwy**		**Rezerwy ogółem**
	z tytułu odroczonego podatku	**Pozostałe - krótkoterminowe**	
Stan rezerw na początek okresu	**199 535**	**436**	**199 972**
Zwiększenie stanu rezerw (tytuły):	**45 411**	**524**	**45 935**
- rezerwy utworzone w okresie ujęte w rachunku zysków i strat	40 850	524	41 374
- inne	0	0	0
- nabycie spółki zależnej	4 561	0	4 561
Zmniejszenie stanu rezerw (tytuły):	**0**	**0**	**0**
- rezerwy rozwiązane w okresie ujęte w rachunku zysków i strat	0	0	0
- rezerwy wykorzystane w okresie	0	0	0
- inne	0	0	0
- sprzedaż spółki zależnej	0	0	0
Stan rezerw na koniec okresu	**244 946**	**961**	**245 907**

Pozostałe rezerwy krótkoterminowe na 31 grudnia 2023 r. dotyczą głównie rezerwy na niewykorzystane urlopy oraz rezerwy na badanie sprawozdania finansowego i sprawy sporne.

12. ZOBOWIĄZANIA

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

Stan na 31.12.2023	Kredyty i pożyczki	Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	Inne zobowiązania finansowe	Pozostałe zobowiązania	Razem
Przypadający do spłaty:					
powyżej 1 roku do 3 lat	856 091	58 425	2 541	7 684	924 741
powyżej 3 lat do 5 lat	620 975	0	0	0	620 975
powyżej 5 lat	59 194	0	0	0	59 194
RAZEM	1 536 261	58 425	2 541	7 684	1 604 910
Przypadające do spłaty do 1 roku	77 326	15 000	1 085	8 232	101 643

Stan na 31.12.2022	Kredyty i pożyczki	Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	Inne zobowiązania finansowe	Pozostałe zobowiązania	Razem
Przypadający do spłaty:					
powyżej 1 roku do 3 lat	699 406	27 000	674	6 509	733 589
powyżej 3 lat do 5 lat	238 118	0	0	0	238 118
powyżej 5 lat	77 731	0	0	0	77 731
RAZEM	1 015 255	27 000	674	6 509	1 049 438
Przypadające do spłaty do 1 roku	162 589	17 784	251	5 681	186 305

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE z tytułu kredytów, pożyczek, obligacji, leasingu i instrumentów pochodnych		
w tysiącach zł	31.12.2023r.	31.12.2022 r.
Zobowiązania długoterminowe	**1 597 227**	**1 042 929**
Długoterminowa część kredytów i pożyczek zabezpieczonych na majątku Grupy	1 519 280	998 440
Pożyczki od jednostek powiązanych	16 981	16 815
Zobowiązania z tytułu leasingu	309	674
Instrumenty pochodne wycenione do wartości godziwej	2 232	-
Długoterminowa część obligacji	58 425	27 000
Zobowiązania krótkoterminowe	**93 411**	**180 624**
Krótkoterminowa część kredytów i pożyczek zabezpieczonych na majątku Grupy	77 326	162 589
Krótkoterminowa część zobowiązań z tytułu leasingu	273	251
Instrumenty pochodne wycenione do wartości godziwej	812	-
Krótkoterminowa część obligacji	15 000	17 784
Razem	**1 690 639**	**1 223 553**
Zobowiązania finansowe wobec jednostek powiązanych	16 981	16 815
Zobowiązania finansowe wobec jednostek pozostałych	1 673 657	1 206 738
Razem	**1 690 639**	**1 223 553**

Przedstawione w tabeli zobowiązania finansowe dotyczące wyceny instrumentów pochodnych stanowią kategorię instrumentów finansowych- zobowiązania przeznaczone do obrotu (Grupa nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń).

Przedstawione w tabeli zobowiązania finansowe dotyczące kredytów, pożyczek oraz obligacji nie stanowią kategorii instrumentów finansowych takich jak zobowiązania przeznaczone do obrotu czy instrumentów zabezpieczających. Powyższe zobowiązania, z wyłączeniem zobowiązań z tytułu leasingu, stanowią kategorię instrumentów finansowych – pozostałe zobowiązania finansowe.

Instrumenty finansowe Klasyfikacja zobowiązań finansowych do grup instrumentów finansowych (tys. zł) Rodzaj instrumentu finansowego	Stan na dzień 31.12.2023r.	Stan na dzień 31.12.2022r.
Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu	**3 044**	**0**
Instrumenty pochodne- wycena ujemna (długo)	2 232	0
Instrumenty pochodne- wycena ujemna (krótko)	812	0
Pozostałe zobowiązania finansowe	**1 687 012**	**1 222 628**
Kredyty i pożyczki- długoterminowe	1 536 261	1 015 255
Kredyty i pożyczki- krótkoterminowe	77 326	162 589
Zobowiązania z tyt. obligacji- długoterminowe	58 425	27 000
Zobowiązania z tyt. obligacji- krótkoterminowe	15 000	17 784
Instrumenty zabezpieczające o wartości godziwej ujemnej	**0**	**0**
Inne papiery wartościowe	0	0
Razem	**1 690 056**	**1 222 628**

Grupa zarządza finansowaniami w cyklach kilkuletnich. Zarządzanie finansami odbywa się poprzez zawieranie nowych i rolowanie istniejących finansowań w jednostce dominującej składających się kredytów obrotowych, wyemitowanych obligacji i otrzymanych pożyczek.

W jednostkach celowych umowy finasowania są zabezpieczone przychodami z tytułu podpisanych długoletnich umów najmu. Realizowaną strategią Grupy jest przedłużanie istniejących finansowań na projektach oraz ich podwyższanie każdorazowo w przypadku spadku poziomu LTV poniżej 50%.

Na dzień 31 grudnia 2023 r. Grupa Kapitałowa posiadała zobowiązania z tytułu kredytów budowlanych zaciągniętych na budowę nieruchomości komercyjnych. Wskazane umowy o kredyt budowlany zawierane przez Grupę Kapitałową zawierają opcję konwersji kredytu budowlanego na długoterminowy kredyt inwestycyjny. Grupa klasyfikuje zobowiązanie jako krótkoterminowe, kiedy nie posiada bezwarunkowego prawa do odroczenia daty wymagalności zobowiązania, co najmniej o okres dwunastu miesięcy od zakończenia okresu sprawozdawczego. Możliwość konwersji kredytu budowlanego na kredyt inwestycyjny zawiera warunki do spełnienia.

Na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Zarząd potwierdza, że historycznie wszystkie kredyty budowlane Grupy, w tym kredyty budowlane zawarte na 31 grudnia 2023 r. były konwertowane na długoterminowe kredyty inwestycyjne. W ocenie Zarządu kredyty budowlane zawarte na 31.12.2023 r. będą odpowiednio skonwertowane, a zatem faktycznie po przeprowadzeniu konwersji oczekuje się, że kredyty wymagalne będą w długim terminie a ich spłata dostosowana do przepływów generowanych z umów najmu.

ZESTAWIENIE KREDYTÓW I POŻYCZEK OTRZYMANYCH OD JEDNOSTEK NIEPOWIĄZANYCH WEDŁUG STANU NA 31 GRUDNIA 2023 ROKU:

KREDYTY, POŻYCZKI OD JEDNOSTEK NIEPOWIĄZANYCH [TYS. ZŁ]

Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Spółka	Kwota wg umowy	Waluta kredytu na 31-12-2023 r.	Kwota pozostała do spłaty na dzień 31-12-2023 r.	W tym część krótkoterminowa	Warunki oprocentowania	Ostateczny termin spłaty	Zabezpieczenie	Komentarz	Stopa %
ING Bank Śląski S.A.	DL Invest Group sp. z o.o.	12 150	PLN	8 513	810	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 egzykucji blokady środków na Rachunku rezerwy na Obsłudzę Długu • zastawu rejestrowego i finansowego na udziałach spółki • poręczenie według prawa cywilnego udzielonego przez DL V	Kredyt przeznaczoy wyłącznie na refinansowanie kredytu zaciągniętego w Alior Bank S.A.	zmienna - WIBOR + marża
ING Bank Śląski S.A.	DL Invest Group III sp. z o.o.	25 000	PLN	8 685	636	WIBOR 1 M + marża banku	2027	• hipoteka umowna wraz z cecją praw z polisy • przelew na rzecz Banku wierzytelności • zastaw rejestrowy na udziałach • dysponowanie kontami bankowymi Kredytobiorcy • zastaw rejestrowy na wszystkich kontach • oświadczenie kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji	Kredyt refinansowy, długoterminowy z przeznaczeniem na refinansowanie kredytu udzielonego przez Alior Bank S.A. w roku 2012 na budowę obiektu Galeria Ruda Śląska	zmienna stopa WIBOR + marża
ING Bank Śląski S.A.	DL Invest Group VI sp. z o.o.	19 500	PLN	17 448	1 296	WIBOR 1 M + marża banku	2027	• hipoteka umowna wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej • przelew na rzecz banku wierzytelności przysługujących klientowi z tytułu najmów • blokada środków na rachunku rezerwy na obsługę długu (3x rata) • zastaw rejestrowy i finansowy na udziałach klienta będących własnością DL PM • owiadczenie o poddaniu się egzekucji Klienta • pełnomocnictwo do dysponownia środkami zgromadzonymu na wszystkich rachunkach otwartych i prowadzonych na rzecz klienta.	Kredyt refinansowy, długoterminowy z przeznaczeniem na refinansowanie kredytu udzielonego przez BANK POLSKA OPIEKA S.A. oraz refinansowanie poniesionych przez Klienta nakładów inwestycyjnych.	stała usztywniona IRS + marża
mBank Hipoteczny S.A	Apiss Invest sp. z o.o.	10 500	PLN	6 952	348	WIBOR 3 M + marża banku	2029	• hipoteka umowna • przelew na rzecz Banku wierzytelności • zastaw rejestrowy na udziałach • dysponowanie kontami bankowymi Kredytobiorcy • zastaw rejestrowy na wszystkich kontach -oświadczenie kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji do kwoty 21 000 000 PLN -rezerwa obsługi długu w wysokości 3 rat kapitałowo-odsetkowych	Kredyt refinansowy, długoterminowy z przeznaczeniem na refinansowanie kredytu inwestycyjnego udzielonego w roku 2013 na refinansowanie remontu i modernizacji nieruchomości APISS CENTER POINT w Katowicach.	zmienna - WIBOR + marża
Silesia Bank SA	DL Invest Group IV sp. z o.o.	12 000	PLN	10 264	472	WIBOR 1 M + marża banku	2035	-hipoteka umowna -dysponowanie kontami bankowymi Kredytobiorcy -oświadczenie kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji do kwoty	Kredyt długoterminowy, inwestycyjny z przeznaczeniem na refinansowania kredytu udzielonego przez Pekao Bank Hipoteczny oraz finansowanie dowolnego celu gospodarczego	zmienna - WIBOR + marża
BNP Paribas	DL Invest Group XI sp. z o.o.	19 200	PLN	16 896	1 152	WIBOR 1 M + marża banku	2026	-hipoteka -oświadczenie o poddaniu się egzakucji -pełnomoctnictwo do rachunków bankowych kredytobiorcy -umowa secji praw -umowa gwarancji -umowa podporządkowania -umowa zastawów -każde pełnomocnictwo udziloena przez podmiot zobowiązany na rzecz kredytodawcy oraz każde inne zabezpieczenie udzielone na rcze 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 IRS + marża

KREDYTY, POŻYCZKI OD JEDNOSTEK NIEPOWIĄZANYCH [TYS. ZŁ]										
Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	**Spółka**	**Kwota wg umowy**	**Waluta kredytu na 31-12-2023 r.**	**Kwota pozostała do spłaty na dzień 31-12-2023 r.**	**W tym część krotkoterminowa**	**Warunki oprocentowania**	**Ostateczny termin spłaty**	**Zabezpieczenie**	**Komentarz**	**Stopa %**
Macquarie Euro Limited	DL Invest Group XX sp. z o.o.	13 475	EUR	59 392	0	EURIBOR 3M+ marża banku	2027*	-hipoteki umowne -umowy zastawu na akcje -umowy cesji zabezpieczeń -umowy zastawu na rachunkach bankowych -umowy cesji papierów wartościowych akcjonariuszy -umowy zabezpieczenia wierzyciela podporządkowanego -pełnomocnictwa do akcji -oświadczenia o poddaniu się egzekucji -pełnomocnictwa do rachunków	Kredytobiorca wykorzysta wszystkie kwoty pożyczone w ramach kredytu na poczet: -refinansowania istniejącego adłużenia -finansowania wydatków kapitałowych -kwoty premii naleznej i płatnej w związku z umową zabezpieczającą zawartą w dacie wykorzystania -zapłata wszelkich opłat, kosztów i wydatków poniesionych przez Obligariusza w związku z Kredytem	stała usztywniona transakcją CAP+marża
BANK GOSPODARSTWA KRAJOWEGO S.A.	DL Invest Group XII sp. z o.o.	11 000	PLN	7 963	519	WIBOR 1 M + marżą banku	2032	-hipoteka umowna -przelew praw na rzecz BGK z każdej umowy ubzpieczenia -zastaw rejestrowy na udziałach -przelew na rzecz Banku wierzytelności -dysponowanie kontami bankowymi Kredytobiorcy -rezerwa obsługi długu- w wysokości 3 rat kapitało0odsetkowych -oświadczenie kredytobiorcy o poddaniu się egzegucji do kwoty 16 500 000 PLN	Kredyt inwestycyjny z przeznaczeniem na refinansowanie kredytu budowlanego oraz części wkładu własnego.	stała usztywniona IRS + marża
ING Bank Śląski S.A.	DL Invest Group V sp. z o.o.	18 000	PLN	12 347	710	WIBOR 1 M + marżą banku	2027	-hipoteka umowna wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej -weksla in blanco wystawionego przez klienta wraz z deklaracją wekslową -potwierdzonej cesji wierzytelności	Kredyt długoterminowy na refinansowanie kredytu udzielonego przez mBank Hipotecny S.A. oraz refinansowanie poniesionych przez Klienta nakładów inwestycyjnych poniesionych a budowę Galerii Manhattan	zmienna - WIBOR + marża
mBank Hipoteczny S.A	DL Invest group XVI sp. z o.o.	16 634	PLN	13 606	419	WIBOR 3 M + marżą banku	2027	-hipoteka umowna -rezerwa obsługi długu -przelew wierzytelności z tytułu wszystkich umów najmu dotyczących powierzchni w Budynku -zastaw rejestrowy i zastaw finansowy na wszystkich udziałach w spółce Kredytobiorcy ustanowiony przez ich właścicieli na rzecz Banku. -zastaw rejestrowy i zastaw finansowy na prawach do wszystkich rachunków bankowych -przelew na rzecz Banku wierzytelności kredytobiorcy z tytułu umowy z Generalnym Wykonawcą -pełnomocnictwo dla Banku do dysponowania kontami -oświadczenie o dobrowolnym poddaiu się egzekucji do kwoty stanowiącej 150% kredytu	Kredyt inwestycyjny z przeznaczeniem na refinansowanie i finansowanie projektu Shopping Park Zawiercie	stała usztywniona IRS + marża
BNP Paribas	DL Invest Group IX sp. z o.o.	17 789	PLN	15 654	1 067	WIBOR 1M+ marża banku	2026	-hipoteka -oświadczenie o poddaniu się egzakucji -pełnomoctnictwo do rachunków bankowych kredytobiorcy -umowa secji praw -umowa gwarancji -umowa podporządkowania -umowa zastawów -każde pełnomocnictwo udziloena przez podmiot zobowiązany na rzecz kredytodawcy oraz każde inne zabezpieczenie udzielone na rcze 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 IRS + marża
ING Bank Śląski S.A.	DL Invest Group XIV sp. z o.o.	21 850	PLN	13 718	1 054	WIBOR 1 M + marża banku	2027	-hipoteka umowna -cesji praw z polisy ubezpieczeniowej przedmiotu -pełnomocnictwa do dysponowania środkami zgromadzonymi na wszyskich obecnych i przyszłych rachunkach bankowych -oświadczenie kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji -blokada środków na rachunkurezerwy na obsługę długu - zastawu rejestrowego na 100 udziałach -poreęczenie udzielonego przez DL V oraz DL inves group	kredyt na refinansowanie kredytu inwestycyjnego udzielonego przez inny bank i na refinansowanie ponieszonych nakładów inwestycyjnych.	zmienna - WIBOR + marża

KREDYTY, POŻYCZKI OD JEDNOSTEK NIEPOWIĄZANYCH [TYS. ZŁ]

Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Spółka	Kwota wg umowy	Waluta kredytu na 31-12-2023 r.	Kwota pozostała do spłaty na dzień 31-12-2023 r.	W tym część krótkoterminowa	Warunki oprocentowania	Ostateczny termin spłaty	Zabezpieczenie	Komentarz	Stopa %
BNP Paribas	DL Invest Group XIX sp. z o.o.	11 989	PLN	10 295	702	WIBOR 3M + marża banku	2026	-hipoteka -oświadczenie o poddaniu się egzakucji -pełnomoctnictwo do rachunków bankowych kredytobiorcy -umowa secji praw -umowa gwarancji -umowa podporządkowania -umowa zastawów -każde pełnomocnictwo udziloena przez podmiot zobowiązany na rzecz kredytodawcy oraz każde inne zabezpieczenie udzielone na rcze kredytodawcy w związku z lub na podstawie dowolnego dokumentu finansowego	Kredyt inwestycyjny pozyskany na finansowanie działalności Shopping Center w Rybniku	stała usztywniona IRS + marża
BNP PARIBAS	DL Invest Group XXI sp. z o.o.	79 062	EUR	68 385	5 143	WIBOR 3 M + marżą banku	2026	- hipoteka umowna - pełnomocnictwo do dysponowania rachunkami bankowymi Kredytobiorcy -cesja wierzytelności obecnych i przyszłych z tytułu umów najmu, oraz umowy zawartej z Generanym 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 IRS + marża
Macquarie Euro Limited	Psary Invest II Sp. z o.o.	29 251	EUR	194 746	2 631	EURIBOR 3M+ marża banku	2027*	-hipoteki umowne -umowy zastawu na akcje -umowy cesji zabezpieczeń -umowy zastawu na rachunkach bankowych -umowy cesji papierów wartościowych akcjonariuszy -umowy zabezpieczenia wierzyciela podporządkowanego -pełnomocnictwa do akcji -oświadczenia o poddaniu się egzekucji -pełnomocnictwa do rachunków	Kredytobiorca wykorzysta wszystkie kwoty pożyczone w ramach kredytu na poczet: -refinansowania istniejącego adłużenia -finansowania wydatków kapitałowych -kwoty premii naleznej 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	29 251	EUR	85 539	0	EURIBOR 3M+ marża banku	2027*	-hipoteki umowne -umowy zastawu na akcje -umowy cesji zabezpieczeń -umowy zastawu na rachunkach bankowych -umowy cesji papierów wartościowych akcjonariuszy -umowy zabezpieczenia wierzyciela podporządkowanego -pełnomocnictwa do akcji -oświadczenia o poddaniu się egzekucji -pełnomocnictwa do rachunków	Kredytobiorca wykorzysta wszystkie kwoty pożyczone w ramach kredytu na poczet: -refinansowania istniejącego adłużenia -finansowania wydatków kapitałowych -kwoty premii naleznej 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 XXXIV	29 251	EUR	23 342	0	EURIBOR 3M+ marża banku	2027*	-hipoteki umowne -umowy zastawu na akcje -umowy cesji zabezpieczeń -umowy zastawu na rachunkach bankowych -umowy cesji papierów wartościowych akcjonariuszy -umowy zabezpieczenia wierzyciela podporządkowanego -pełnomocnictwa do akcji -oświadczenia o poddaniu się egzekucji -pełnomocnictwa do rachunków	Kredytobiorca wykorzysta wszystkie kwoty pożyczone w ramach kredytu na poczet: -refinansowania istniejącego adłużenia -finansowania wydatków kapitałowych -kwoty premii naleznej 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

KREDYTY, POŻYCZKI OD JEDNOSTEK NIEPOWIĄZANYCH [TYS. ZŁ]

Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Spółka	Kwota wg umowy	Waluta kredytu na 31-12-2023 r.	Kwota pozostała do spłaty na dzień 31-12-2023 r.	W tym część krótkoterminowa	Warunki oprocentowania	Ostateczny termin spłaty	Zabezpieczenie	Komentarz	Stopa %
Macquarie Euro Limited	DL Invest Group XXXIX	29 251	EUR	19 008	0	EURIBOR 3M+ marża banku	2027*	-hipoteki umowne -umowy zastawu na akcje -umowy cesji zabezpieczeń -umowy zastawu na rachunkach bankowych -umowy cesji papierów wartościowych akcjonariuszy -umowy zabezpieczenia wierzyciela podporządkowanego -pełnomocnictwa do akcji -oświadczenia o poddaniu się egzekucji -pełnomocnictwa do rachunków	Kredytobiorca wykorzysta wszystkie kwoty pożyczone w ramach kredytu na poczet: -refinansowania istniejącego adłużenia -finansowania wydatków kapitałowych -kwoty premii naleznej 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	29 251	EUR	58 584	0	EURIBOR 3M+ marża banku	2027*	-hipoteki umowne -umowy zastawu na akcje -umowy cesji zabezpieczeń -umowy zastawu na rachunkach bankowych -umowy cesji papierów wartościowych akcjonariuszy -umowy zabezpieczenia wierzyciela podporządkowanego -pełnomocnictwa do akcji -oświadczenia o poddaniu się egzekucji -pełnomocnictwa do rachunków	Kredytobiorca wykorzysta wszystkie kwoty pożyczone w ramach kredytu na poczet: -refinansowania istniejącego adłużenia -finansowania wydatków kapitałowych -kwoty premii naleznej 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	19 284	EUR	84 997	0	EURIBOR 3M+ marża banku	2027*	-hipoteki umowne -umowy zastawu na akcje -umowy cesji zabezpieczeń -umowy zastawu na rachunkach bankowych -umowy cesji papierów wartościowych akcjonariuszy -umowy zabezpieczenia wierzyciela podporządkowanego -pełnomocnictwa do akcji -oświadczenia o poddaniu się egzekucji -pełnomocnictwa do rachunków	Kredytobiorca wykorzysta wszystkie kwoty pożyczone w ramach kredytu na poczet: -refinansowania istniejącego adłużenia -finansowania wydatków kapitałowych -kwoty premii naleznej 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	65 000	EUR	33 757	8 844	EURIBOR 1M+ marża banku	2027	- hipoteka umowna -pełnomocnctictwo do rachunków bankowych -zastaw na rachunkach bankowych -umowa cesji -poddanie się egzekucji -umowa podporządkowania -umowa poręczenia	Kredytobiorca przeznaczy wszystke kwoty pożyczoe przez siebie w ramach Kredytu na płatności wewnątrzgrupowe i finansowanie wewnątrzgrupowe.	zmienna- EURIBOR + marża
ING Bank Śląski S.A.	DL Invest Group PM	13 000	EUR	56 524	17 392	EURIBOR 1M+ marża banku	2025	-hipoteka umowna -oświadczenie o poddaniu się egzykucji -gwarancja udzielona przez BGK na podstawie umowy portfelowej linii gwarancyjnej -cesja praw z polisy ubezpieczeniowej	kredyt zaciągnięty w celu finansowania bieżącej działalności spółki	zmienna - WIBOR + marża
Silesia Bank SA	DL Invest Group PM	5 250	PLN	2 090	300	WIBOR 3 M + marżą banku	2024	- weksel in blanco z wystawienia Kredytobiorcy wraz z deklaracją wekslową - hipoteka umowna -oświadczenie właściciela nieruchomości o poddaniu się egzekucji -pełnomocnictwo do wszystkich rachunków bankowych	Kredyt obrotowy z przeznaczeniem na działalnośc gospodarczą.	zmienna - WIBOR + marża
BOŚ Bank	DL Invest Group XXVIII sp. z o.o.	28 000	PLN	21 870	1 604	WIBOR 3M+ marża banku	2034	-pełnomocnictwo na pobieranie środków z konta bankowego -zastaw finansowy na rzecz banku na prawach do środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach - hipoteka umowna - pełnomocnictwo do dysponowania rachunkami bankowymi Kredytobiorcy - przlew praw z umowy ubezpieczenia zawartej z toarzystwem Ubezpieczeniowym na kwotę nie wyższą niż 120% kredytu - zastaw finansowy i rejestrowy na wszystkich udziałach - oświadczenie Kredytobiorcy o poddaniu się egzykucji	-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 IRS + marża

KREDYTY, POŻYCZKI OD JEDNOSTEK NIEPOWIĄZANYCH [TYS. ZŁ]

Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Spółka	Kwota wg umowy	Waluta kredytu na 31-12-2023 r.	Kwota pozostała do spłaty na dzień 31-12-2023 r.	W tym część krótkoterminowa	Warunki oprocentowania	Ostateczny termin spłaty	Zabezpieczenie	Komentarz	Stopa %
mBank S.A	DL INVEST GROUP XXIII SP. Z O.O.	17 037	EUR	16 350	689	WIBOR 3M+ marża banku	2028	- hipoteka umowna ustanowiona na Nieruchomości podstawie Oświadczenia o Ustanowieniu Hipoteki na zabezpieczenie wierzytelności Banku wynikających z umowy kredytu - zastawy rejestrowe na wszelkich udziałach w kapitale zakładowym, które zostaną ustanowione zgodnie z postanowieniami Umowy Zastawu na Udziałach - wpisane zastawy rejestrowe na prawach z umowy rachunków bankowych, ustanowione na podstawie umowy zastawu na rachunkach -oświadczenie o poddanie się egzykucji -pełnomocnicto do banku do dysponowania środkami na rachunkach -umowa podporządkowania	Finansowanie i refinansowanie nakładów netto związanych z budową obiektu magazynowegow Dąbrowie Górniczej. Kredyt skonwertowany w okresie na długoterminowy kredyt inwestycyjny, wyrażony po konwesji w Euro	stała usztywniona IRS + marża
Macquarie Euro Limited	DL INVEST GROUP XXVI SP. Z O.O.	9 716	EUR	40 284	0	EURIBOR 3M+ marża banku	2027*	-hipoteki umowne -umowy zastawu na akcje -umowy cesji zabezpieczeń -umowy zastawu na rachunkach bankowych -umowy cesji papierów wartościowych akcjonariuszy -umowy zabezpieczenia wierzyciela podporządkowanego -pełnomocnictwa do akcji -oświadczenia o poddaniu się egzekucji -pełnomocnictwa do rachunków	Kredytobiorca wykorzysta wszystkie kwoty pożyczone w ramach kredytu na poczet: -refinansowania istniejącego adłużenia -finansowania wydatków kapitałowych -kwoty premii naleznej 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	150 832	0	EURIBOR 3M + marża banku	2026	-Hipoteka umowna - Oświadczenie o poddaniu się egzekucji - Pełnomocnictwo dp Rachunków Bankowych - Umowa cesji Praw - Umowa Gwarancji - Umowa Podporządkowana - Umowa zastawów - Gwarancja Sponsora (Jednostka Dominująca) w zakresie wsparcia w przypadku przekroczenia budżetu kosztów budowy oraz w przypadku trudności z obsługą finansowania	Finansowanie budowy wskazanych nieruchomości magazynowych wraz z dodatkową pulą do wykorzystania na finansowanie kolejnych projektów magazynowych po spełnieniu określonych warunków umownych	zmienna-EURIBOR + marża
BNP PARIBAS	DL Invest Group XXXVII Sp. z o.o.	10 597	EUR	46 562	0	usztywniona transakcją IRS + marża	2027	-hipoteka umowna -oświadczenie o poddaniu się egzekucji -pełnomocnictwo do rachunków bankowych -umowa secji praw -umowa podporządkowania -umowa zastawów	Kredyt inwestycyjny, który zostanie przeznaczony na: -zapłatę prowizji przygotowawczej -cześciwoą zapłatę ceny nabycia oraz kosztów nabycia zaakceptowanych przez kredytodawcę	zmienna-EURIBOR + marża
BNP PARIBAS	DL Invest Group XXVII Sp. z o.o.	9 294	PLN	9 370	306	usztywniona transakcją IRS + marża	2026	-hipoteka umowna - Oświadczenie o poddaniu się egzekucji -Pełnomocnictwo dp 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 IRS + marża
Santander Bank	DL Invest Group XXXIII Sp. z o.o.	10 440	EUR	45 395	1 393	usztywniona transakcją CAP + marża	2028	-hipoteka umowna - Oświadczenie o poddaniu się egzekucji -Pełnomocnictwo dp 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 konwesji 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 IRS + marża

KREDYTY, POŻYCZKI OD JEDNOSTEK NIEPOWIĄZANYCH [TYS. ZŁ]

Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Spółka	Kwota wg umowy	Waluta kredytu na 31-12-2023 r.	Kwota pozostała do spłaty na dzień 31-12-2023 r.	W tym część krótkoterminowa	Warunki oprocentowania	Ostateczny termin spłaty	Zabezpieczenie	Komentarz	Stopa %
mBank S.A	DL Invest Group XXX Sp. z o.o.	79 886	PLN	79 886	0	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 dysponownia środkami na wszystkich rachunkach -bezwarunkowa blokada na rachunkach bankowych kredytobiorcy za wyjątkiem rachunków bieżących, które będą zablokowane warunkowo -cesja na zabezpiecenie przysługujących kredytobiorcy wierzytelności z tutułu umów ubezpiezpieczenia, najmu, umów o zarządzanie, kontraktu budowalnego, wszelkich umów pożyczek - umowy podporządkowania -umowy poręczenia z każdym ze sponsorów jako poręczycielem -oświadczenie o poddaniu się egzekucji.	Kredyt budowlany, który będzie konwerotwany 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 IRS + marża
mBank S.A	DL Invest Group XXX Sp. z o.o.	709	PLN	709	709	WIBOR 1M + marża banku	2024	-hipoteki umowne -wpisane na pierwszym miejscu zastawy rejestrowe oraz ustanowione zastawy finansowe na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym kredytobiorcy -pełnomocnictwo do rachunków dla banku do dysponownia środkami na wszystkich rachunkach -bezwarunkowa blokada na rachunkach bankowych kredytobiorcy za wyjątkiem rachunków bieżących, które będą zablokowane warunkowo -cesja na zabezpiecenie przysługujących kredytobiorcy wierzytelności z tutułu umów ubezpiezpieczenia, najmu, umów o zarządzanie, kontraktu budowalnego, wszelkich umów pożyczek - umowy podporządkowania -umowy poręczenia z każdym ze sponsorów jako poręczycielem -oświadczenie o poddaniu się egzekucji.	Kredyt VAT. Środki pieniężne z Kredytu VAT zostaną w całości przeznaczone przez Kredytobiorcę na finansowanie i refinansowanie podatku VAT (co do którego nie nastąpił jeszcze Zwrot Podatku VAT, a płatność na podstawie Faktury nie jest do którego zapłaty zobowiązany jest Kredytobiorca w związku z realizacją Projektu.	zmienna - WIBOR + marża
Macquarie Euro Limited	DL Invest Group XL Sp. z o.o.	6 341	EUR	27 950	0	EURIBOR 3M+ marża banku	2027*	-hipoteki umowne -umowy zastawu na akcje -umowy cesji zabezpieczeń -umowy zastawu na rachunkach bankowych -umowy cesji papierów wartościowych akcjonariuszy -umowy zabezpieczenia wierzyciela podporządkowanego -pełnomocnictwa do akcji -oświadczenia o poddaniu się egzekucji -pełnomocnictwa do rachunków	Kredytobiorca wykorzysta wszystkie kwoty pożyczone w ramach kredytu na poczet: -refinansowania istniejącego adłużenia -finansowania wydatków kapitałowych -kwoty premii naleznej 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	38 113	0	EURIBOR 3M+ marża banku	2027*	-hipoteki umowne -umowy zastawu na akcje -umowy cesji zabezpieczeń -umowy zastawu na rachunkach bankowych -umowy cesji papierów wartościowych akcjonariuszy -umowy zabezpieczenia wierzyciela podporządkowanego -pełnomocnictwa do akcji -oświadczenia o poddaniu się egzekucji -pełnomocnictwa do rachunków	Kredytobiorca wykorzysta wszystkie kwoty pożyczone w ramach kredytu na poczet: -refinansowania istniejącego adłużenia -finansowania wydatków kapitałowych -kwoty premii naleznej 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

KREDYTY, POŻYCZKI OD JEDNOSTEK NIEPOWIĄZANYCH [TYS. ZŁ]

Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Spółka	Kwota wg umowy	Waluta kredytu na 31-12-2023 r.	Kwota pozostała do spłaty na dzień 31-12-2023 r.	W tym część krótkoterminowa	Warunki oprocentowania	Ostateczny termin spłaty	Zabezpieczenie	Komentarz	Stopa %
Santander Bank	Psary Invest Sp. z o.o.	55 862	EUR	242 890	0	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 udzielonw 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 wykorzystań	usztywniona transakcją CAP + marża
Santander Bank	Psary Invest Sp. z o.o.	9 911	PLN	9 911	0	WIBOR 1M + marża banku	2024	-hipoteki umowne - oświadczenie o poddaniu się egzekucji - pełnomocnictwo o poddaniu się egzekucji - umowy cesji praw - umowa gwarancji - umowa podporządkowania - umowy zastawów - pełnomocnictwa udzielonw 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 wykorzystań	zmienna - WIBOR + marża
MAKSIMUM Sp. z o.o. INWESTUM Sp. K.A	DL Invest Group XXX sp. z o.o.	18 565	PLN	21 658	0	WIBOR 3M + marża	2030	N/D	Pożyczka długoterminowa z przeznaczeniem na finansowanie bieżącej działalności	zmienna Wibor + marża
MAKSIMUM Sp. z o.o. INWESTUM Sp. K.A	DL Invest Group XXXII sp. z o.o.	2 398	PLN	2 861	0	WIBOR 3M + marża	2030	N/D	Pożyczka długoterminowa z przeznaczeniem na finansowanie bieżącej działalności	zmienna Wibor + marża
PFR	DL Invest Group PM	3 500	PLN	1 750	1 750	n/d	2024	n/d	Subwencja finansowa z tarczy PFR	stała
Osoba fizyczna	DL Invest Group PM	7 000	EUR	30 325	30 325	Stałe (marża)	2024	- hipoteka umowna	Pożyczka od osoby fizycznej na fazę budowlaną	stała
Razem				1 615 419	80 273					
	Wycena do skorygowanej ceny nabycia (rozliczenie prowizji w czasie)		PLN	-18 813	-2 947					
Podsumowanie				1 596 606	77 326					

*po spełnieniu warunków kredyt zostanie przedłużony na rok 2027

DL
INVEST
GROUP
BREEAM®
DL
INVEST
GROUP
BREEAM®

ZOBOWIĄZANIA Z TYT. WYEMITOWANYCH OBLIGACJI WEDŁUG STANU NA 31 GRUDNIA 2023 ROKU						
EMISJA	**Kwota Emisji**	**Waluta**	**Kwota pozostała do spłaty na dzień 31-12-2023 r. (w tys. PLN) Kwota pozostała do spłaty na dzień 31-12-2018r.**	**W tym część krotkoterminowa (w tys. PLN)**	**Termin wykupu**	**Stopa %**	**Zabezpieczenie**
WEO F	15 000	PLN	15 000	15 000	2024	Wibor + marża	Hipoteka na Nieruchomościach Cesje- przeniesienie praw z polisy ubezpieczeniowej Nieruchomości na Administratora Zabezpieczeń
WEO H	12 000	PLN	12 140	0	2025	Wibor 3M+ marża	hipoteka - oświadczenie o poddaniu się egzekucji
WEO H	13 870	EUR	13 870	0	2025	EURIBOR 3M+ marża banku	hipoteka - oświadczenie o poddaniu się egzekucji
WEO I	10 870	EUR	11 054	0	2026	EURIBOR 3M+ marża banku	hipoteka - oświadczenie o poddaniu się egzekucji
WEO J	8 801	EUR	8 949	0	2026	EURIBOR 3M+ marża banku	hipoteka - oświadczenie o poddaniu się egzekucji - umowa cesji Praw
WEO K	13 021	PLN	13 021	0	2026	oprocentowanie zmienne	hipoteka - oświadczenie o poddaniu się egzekucji
Wycena SCN		PLN	-609				Wycena do skorygowanej ceny nabycia (rozliczenie prowizji w czasie)
			73 425	**15 000**			

13. ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM

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

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

Podstawowe zasady zarządzania ryzykiem

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

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

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

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

Narzędziami monitorowania kondycji ekonomiczno-finansowej podmiotów z grupy są wskaźniki finansowe określone w umowach dotyczących finansowania dłużnego. Ich wypełnienie jest potwierdzeniem realizacji projekcji finansowych będących podstawą udzielenia finansowania. Mają za zadanie stanowić dla określonego podmiotu zapewnienie, iż dane finansowe wskaźniki będą utrzymywać się na ustalonym poziomie lub nie wykroczą 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 LTV („Loan to Value") – pokazujący proporcję zadłużenia netto (po pomniejszeniu o środki pieniężne) do wartości godziwej projektu inwestycyjnego, na realizację jakiego zadłużenie zostało zaciągnięte. Standardowo, zgodnie z podpisanymi umowami poziom LTV nie powinien przekraczać 60%-70%. Grupa spełnia te wskaźniki we wszystkich finansowaniach, a w ujęciu skonsolidowanym wskaźnik LTV kształtuje się na 31 grudnia 2023 r. na poziomie: 50%.

Zadłużenie LTV	**31.12.2023**
Kredyty, pożyczki obligacje	1 687 012
Środki pieniężne	153 629
Zadłużenie netto	1 533 383
Wartość godziwa inwestycji/ nieruchomości	3 030 046
LTV	50,6%

- wskaźnik DSCR („Debt service coverage ratio") – pokazujący zdolność projektu do obsługi finansowania, wskaźniki kalkulowane są w różny sposób w poszczególnych finansowaniach Grupy, generalnie porównując generowane przychody z najmu netto (po pomniejszeniu o koszty operacyjne) z obsługą zadłużenia. Typowo wskaźnik powinien przekraczać poziom 1,20-1,30.
Usztywnienie stopy procentowej obsługiwanych finansowań (jak przedstawiono powyżej), stosowany mechanizm indeksacji cenowej czynszów najmu stanowią w ocenie Zarządu Jednostki Dominującej o bezpieczeństwie kształtowania się tego wskaźnika również w przyszłości.

Grupa uzyskuje znaczące przepływy na poziomie spółek celowych będących właścicielami projektów, które generują w ramach Grupy przepływy z długoterminowego wynajmu powierzchni komercyjnych w obiektach których są właścicielami.
Strategia oraz model biznesowy Grupy został dostosowany do specyfiki prowadzonej działalności, w tym zarządzania oraz obsługi finansowań. Finansowania długoterminowe inwestycyjne na poziomie spółek celowych stanowią ponad 90% finasowań w strukturze finansowania Grupy. Finansowania są obsługiwane w oparciu o przepływy generowane przez daną spółkę / projekt zgodnie z amortyzacja przyjętą w danej umowie kredytowej tj. harmonogramem spłaty kredytów inwestycyjnych.

Podstawą generowanych przez projekty przepływów finansowych są długoterminowe umowy najmu z silnymi podmiotami z segmentu handlowego, biurowego oraz magazynowego. Gwarantuje to odpowiedni poziom dywersyfikacji przepływów.
Model finansowania inwestycji podzielony dodatkowo jest etapy:
1. kredyt budowlany, w ramach którego realizowana jest inwestycja . Kredyty pozyskiwane są na okres realizacji inwestycji tj. ok. 2 lata z opcją automatycznej konwersji w kredyt inwestycyjny długoterminowy 5-15 letni;
2. kredyt na obsługę VAT- udzielony na realizację płatności w części VAT – spłacane są ze zwrotów środków z urzędu skarbowego;
3. kredyt długoterminowy inwestycyjny – który powstaje po konwersji kredytu budowlanego na kredyt długoterminowy inwestycyjny. Kredyty inwestycyjne są zabezpieczone na poszczególnych spółkach celowych i ich aktywach, z pełną obsługą finansowania z przepływów generowanych z długoterminowych umów najmu.

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

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

Grupa posiada wartość majątku przekraczającą kwotę 3,3 mld zł, w tym wartość nieruchomości wycenionych wg wartości godziwej na kwotę łączną ponad 3,0 mld zł. Składniki tego majątku mogą stanowić przedmiot sprzedaży w przypadku ujemnych przepływów finansowych.

Ryzyko rynkowe polega na tym, że zmiany cen rynkowych, takich jak kursy walutowe, stopy procentowe, ceny instrumentów kapitałowych będą wpływać na wyniki Spółki lub na wartość posiadanych instrumentów finansowych. Celem zarządzania ryzykiem rynkowym jest utrzymanie i kontrolowanie stopnia narażenia Spółki na ryzyko rynkowe w granicach przyjętych parametrów, przy jednoczesnym dążeniu do optymalizacji stopy zwrotu z inwestycji.
Grupa jest narażona na ryzyko zmienności przepływów pieniężnych powodowanych przez stopy procentowe, związane z aktywami i zobowiązaniami o zmiennych sto-

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

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

14. PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY

Przychody ze sprzedaży Grupy w roku 2022 oraz 2023 dotyczyły wyłącznie sprzedaży krajowej.

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

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

Kluczowym czynnikiem sukcesu jest reputacja firmy jako wiarygodnego partnera, który dostarcza wysokiej jakości powierzchnie magazynowe oraz usługi zarządzania zgodnie z oczekiwaniami klientów. Dzięki owocnej współpracy z klientami, Grupa ma możliwość realizowania kolejnych projektów z dotychczasowymi klientami w kolejnych lokalizacjach lub w ramach rozbudowy istniejących obiektów. Ten wzorzec kontynuacji współpracy jest 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, pozytywne relacje z klientami 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: DHL, Valeo, Still, Inpost, Saar Gummi, Hutchinson, Gefco, FM Logistic, Stokrotka, Dr. Max, Biedronka, Rosmmann, Kaufland, Pepco, Asseco, Ista, Bank Gospodarstwa Krajowego i inne.
Przychody Grupy z tytułu usług najmu uwzględniają okresy bezczynszowe pojawiające się na początku trwania umów najmu. Standardem rynkowym przyjętym przez Grupę jest przyznawanie okresów zwolnień czynszowych dla najemców, których okres jest uzależniony od długości trwania umowy najmu.
Potencjalne znormalizowane przychody z najmu na podstawie podpisanych umów po okresie zwolnień czynszowych dla istniejącego portfolio Grupy uwzględniającego projekty oddane na przełomie 2023 i 2024 roku wyniosłoby ok. 177 164 tys. zł rocznie.

PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY ZA 2023 ROK WG SPÓŁEK (W TYS. ZŁ)						
Spółka	**Segment**	**Usługi najmu**	**Usługi zarządzania nieruchomościami (service charge)**	**Media**	**Pozostała sprzedaż**	**Razem**
DL INVEST GROUP PM S.A.	Pozostałe / Holding	0	79	0	5 346	5 425
DL INVEST GROUP SP. Z O.O.	Handel	1 990	230	587	27	2 833
DL INVEST GROUP III SP. Z O.O.	Handel	2 209	155	900	1	3 265
DL INVEST GROUP IV SP. Z O.O.	Handel	1 698	164	751	3	2 616
DL INVEST GROUP V SP. Z O.O.	Handel	2 706	176	1 382	0	4 265
DL INVEST GROUP VI SP. Z O.O.	Biura	3 867	665	1 638	58	6 227
DL INVEST GROUP IX SP. Z O.O.	Handel	2 983	217	1 059	0	4 259
DL INVEST GROUP X SP. Z O.O.	Logistyka	5 203	1 892	0	734	7 829
DL INVEST GROUP XI SP. Z O.O.	Handel	3 314	360	1 127	5	4 806
DL INVEST GROUP XII SP. Z O.O.	Handel	1 290	194	521	0	2 005
DL INVEST GROUP XIV SP. Z O.O.	Biura	3 339	482	853	47	4 721
DL INVEST GROUP XVI SP. Z O.O.	Handel	2 513	198	913	5	3 629
DL INVEST GROUP XVII SP. Z O.O.	Handel	269	8	169	0	446
DL INVEST GROUP XVIII SP. Z O.O.	Handel	302	19	191	0	513
DL INVEST GROUP XIX SP. Z O.O.	Handel	2 135	181	794	75	3 184
DL INVEST GROUP XX SP. Z O.O.	Logistyka	4 929	0	0	0	4 929
DL INVEST GROUP XXI SP. Z O.O.	Biura	10 162	1 844	2 146	907	15 058
DL INVEST GROUP XXII SP. Z O.O.	Logistyka	6 962	346	221	45	7 574
DL INVEST GROUP XXIII SP. Z O.O.	Logistyka	1 632	752	140	0	2 524
PSARY-INVEST II SP. Z O.O.	Logistyka	14 255	4 442	8 207	993	27 896
APISS-INVEST SP. Z O.O.	Biura	1 419	257	473	0	2 149
DL INVEST GROUP XXVI SP. Z O.O.	Logistyka	3 076	1 156	0	0	4 232
DL INVEST GROUP XXVII SP. Z O.O.	Handel	1 479	140	446	0	2 065
DL INVEST GROUP XXVIII SP. Z O.O.	Biura	3 639	1 028	1 318	195	6 179
DL INVEST GROUP XXX SP. Z O.O.	Biura	4 719	1 093	1 216	384	7 412
DL INVEST GROUP XXXIII SP. Z O.O.	Biura	3 489	1 268	1 478	166	6 400
DL INVEST GROUP XXXIV SP. Z O.O.	Logistyka	1 500	781	0	0	2 281
DL INVEST GROUP XXXVI SP. Z O.O.	Logistyka	536	66	0	13	615
DL INVEST GROUP XXXVII SP. Z O.O.	Biura	8 078	3 747	1 106	170	13 101
DL INVEST GROUP XXXIX Sp. z o.o.	Logistyka	1 688	284	366	0	2 338
DL INVEST GROUP XL Sp. z o.o.	Logistyka	1 928	332	429	0	2 689
DL INVEST GROUP XLI Sp. z o.o.	Logistyka	1 957	750	0	12	2 719
DL INVEST GROUP XLIII Sp. z o.o.	Logistyka	932	245	132	6	1 315
DL INVEST GROUP XLV Sp. z o.o.	Logistyka	2 044	1 139	122	17	3 322
DL INVEST GROUP XLVII Sp. z o.o.	Biura	103	0	0	3	107
DL INVEST GROUP L Sp. z o.o.	Logistyka	662	298	0	3	963
	SUMA	**109 007**	**24 985**	**28 684**	**9 213**	**171 889**

15. POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE (W TYS. ZŁ)	za okres 01.01.2023 - 31.12.2023	za okres 01.01.2022 - 31.12.2022
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej *	**163 051**	**239 183**
Zysk ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	**1 493**	**1 387**
Inne, w tym:	**14 715**	**16 931**
Wykonawstwo zastępcze	3 488	0
Przychody z tytułu kar umownych	0	3 498
Umorzenia pożyczek	3 300	0
Prace dodatkowe dla najemcy	1 608	0
Pozostałe (w tym refaktury)	6 319	13 433
RAZEM	**179 259**	**257 501**

* Istotne zyski z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej wynikają z różnicy pomiędzy zoptymalizowanymi przez Grupę kosztami na wszystkich etapach procesu inwestycyjnego (od zakupu gruntu, projektowania i budowy nieruchomości, po jej komercjalizację i zarządzanie, które realizowane są przy maksymalnym zaangażowaniu środków własnych Grupy, bez udziału pośredników), a wartością godziwą nieruchomości inwestycyjnych, która szacowana jest na koniec danego okresu sprawozdawczego przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego, zwykle przy zastosowaniu podejścia dochodowego, na podstawie zdolności obiektów do generowania stałych dochodów w przyszłości na bazie zawartych umów z najemcami. W 2023 roku pomimo zauważalnej dekompresji stóp kapitalizacji Grupa osiągnęła dodatnie wyniki z tytuły przeszacowań na istniejących oraz na nowych projektach głównie z powodu zwiększenia przychodów z najmu z tytułu automatycznej indeksacji stawek wynikającej ze wzrostu wskaźników waloryzacji cen towarów i usług publikowany przez Eurostat i GUS. Na rozpoznany wynik w 2023r. wpłynęła głównie efektywna realizacja nowych obiektów logistycznych w lokalizacjach: Psary, Rzeszów, Teresin, Sędziszów i Bełchatów.

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE (W TYS. ZŁ)	za okres 01.01.2023 - 31.12.2023	za okres 01.01.2022 - 31.12.2022
Inne koszty operacyjne, w tym:	17 838	20 114
Odpis aktualizujący należności	2 300	660
Koszty z tytułu kar	517	0
Koszty związane z relokacją najemcy	1 931	0
Koszty zawartych porozumień	3 924	4 030
Umorzenie pożyczek	1 550	0
Pozostałe (w tym refaktury i koszty relokacji najemcy)	7 616	15 424
Razem	**17 838**	**20 114**

16. PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE

PRZYCHODY FINANSOWE (W TYS. ZŁ.)	Za okres 01.01.2023- 31.12.2023	Za okres 01.01.2022- 31.12.2022
Odsetki (w tym IRS zrealizowane)	12 015	22 451
Przychód z tyt. wyceny instrumentów pochodnych (IRS)	19 884	6 641
Aktualizacja wartości inwestycji	72	1 632
Różnice kursowe dodatnie i inne	65 820	24 026
Razem	**97 791**	**54 750**

KOSZTY FINANSOWE (W TYS. ZŁ.)	Za okres 01.01.2023- 31.12.2023	Za okres 01.01.2022- 31.12.2022
Odsetki*	95 800	43 139
Koszt z tyt. wyceny instrumentów pochodnych (IRS)	6 547	0
Prowizje i opłaty	19 592	19 689
Różnice kursowe ujemne i inne	4 535	22 219
Razem	**126 474**	**85 047**

***Koszt odsetek:**	**95 800**	**43 139**
- odsetki od kredytów i pożyczek zrealizowane	82 981	27 062
- odsetki od kredytów i pożyczek naliczone	7 362	7 935
- odsetki od obligacji zrealizowane	4 276	6 349
- odsetki od obligacji naliczone	472	843
- koszt dot. realizacji IRS	467	868
- inne koszty odsetkowe (budżetowe, handlowe)	242	82

Grupa zabezpiecza kredyty na wypadek zmiany stopy procentowej instrumentami CAP oraz IRS. Przychody i koszty z tytułu realizacji i wyceny instrumentów pochodnych wykazane zostały w osobnych liniach przychodów i kosztów finansowych. Wynik na odsetkach skorygowany o transakcje IRS wyniósł w 2023 roku 71 614 tys. złotych. W 2023 roku Grupa zrealizowała przychody finansowe z tytułu realizacji instrumentów pochodnych IRS w wysokości 11 502 tys. zł oraz koszty finansowe w kwocie 467 tys. zł. Ponadto na wynik miała wpływ dodatnia wycena instrumentów pochodnych w kwocie 19 884 tys. zł i ujemna wycena w kwocie (6 547 tys. zł).

Przychody finansowe - odsetki za 2023 rok (w tys. zł)					
Lp.	Rodzaj aktywów	Przychody z odsetek w danym roku obrotowym			
		Odsetki naliczone i zrealizowane	Odsetki naliczone lecz niezrealizowane		
			do 3 miesięcy	od 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy
1	Udzielone pożyczki	0	0	0	445
	- w tym odsetki od aktywów objętych odpisem aktualizującym	0	0	0	0
2	Środki pieniężne	67	0	0	0
	- w tym odsetki od aktywów objętych odpisem aktualizującym	0	0	0	0
3	Inne aktywa	11 502	0	0	0
	- w tym odsetki od aktywów objętych odpisem aktualizującym	0	0	0	0
RAZEM		**11 569**	**0**	**0**	**445**

Przychody finansowe - odsetki za 2022 rok (w tys. zł)					
Lp.	Rodzaj aktywów	Przychody z odsetek w danym roku obrotowym			
		Odsetki naliczone i zrealizowane	Odsetki naliczone lecz niezrealizowane		
			do 3 miesięcy	od 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy
1	Udzielone pożyczki	0	0	0	723
	- w tym odsetki od aktywów objętych odpisem aktualizującym	0	0	0	0
2	Środki pieniężne	33	0	0	0
	- w tym odsetki od aktywów objętych odpisem aktualizującym	0	0	0	0
3	Inne aktywa	16 876	0	0	4 819
	- w tym odsetki od aktywów objętych odpisem aktualizującym	0	0	0	0
RAZEM		**16 909**	**0**	**0**	**5 542**

Koszty finansowe z tytułu odsetek za 2023 rok (w tys. zł)					
Lp.	Rodzaj zobowiązania	Koszty z tytułu odsetek w danym roku obrotowym			
		Odsetki naliczone i zapłacone	Odsetki naliczone lecz niezapłacone		
			do 3 miesięcy	od 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy
1	Zobowiązania przeznaczone do obrotu	467			
2	Pozostałe zobowiązania, w tym:	87 498	7 834	0	0
a	kredyty i pożyczki	82 981	7 362	0	0
b	dłużne papiery wartościowe	4 276	472	0	0
c	inne zobowiązania	241	0	0	0
3	Inne pasywa	0	0	0	0
RAZEM		**87 966**	**7 834**	**0**	**0**

Koszty finansowe z tytułu odsetek za 2022 rok (w tys. zł)					
Lp.	Rodzaj zobowiązania	Koszty z tytułu odsetek w danym roku obrotowym			
		Odsetki naliczone i zapłacone	Odsetki naliczone lecz niezapłacone		
			do 3 miesięcy	od 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy
1	Zobowiązania przeznaczone do obrotu	868			
2	Pozostałe zobowiązania, w tym:	33 192	9 078	0	0
a	kredyty i pożyczki	26 843	8 235	0	0
b	dłużne papiery wartościowe	6 349	843	0	0
c	inne zobowiązania	0	0	0	0
3	Inne pasywa	0	0	0	0
RAZEM		**34 060**	**9 078**	**0**	**0**

17. PODATEK DOCHODOWY

Uzgodnienie podatku dochodowego w podziale na podatek bieżący i odroczony:

Podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków i strat		
	01.01.2023-31.12.2023	01.01.2022-31.12.2022
Podatek dochodowy bieżący		
Podatek dochodowy za rok bieżący (przed korektami)	8 011	5 508
Ujęcie korekt / zwrotów CIT w spółkach Grupy dot. 2022 roku	(2 439)	-
Korekta	182	-
Podatek dochodowy za rok bieżący	5 754	5 508
Podatek odroczony		
Powstanie / odwrócenie różnic przejściowych	39 003	49 428
Ujęcie strat podatkowych do wykorzystania w przyszłych okresach		
Podatek dochodowy wykazany w w rachunku zysków i strat	**44 757**	**54 936**

Uzgodnienie efektywnej stopy podatkowej za 2023 oraz 2022 rok:

Efektywna stopa podatkowa				
w tysiącach złotych	01.01.2023-31.12.2023	01.01.2023-31.12.2023	01.01.2022-31.12.2022	01.01.2022-31.12.2022
Zysk/ (strata) przed opodatkowaniem	**100,0%**	**232 830**	**100,0%**	**268 720**
Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową	(19,0%)	(44 238)	(19,0%)	(51 057)
Koszty trwale niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	(1,8%)	(4 120)	(1,3%)	(3 377)
Pozostałe	1,5%	3 600	(0,2%)	(502)
	19,2%	**44 757**	**20,4%**	**54 936**

Grupa Kapitałowa nie jest podatnikiem podatku dochodowego w rozumieniu ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.

Główne pozycje różniące podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego brutto są następujące:

Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym brutto		
w tysiącach złotych	2023	2022
Zysk (strata) brutto	**232 830**	**268 720**
Dochody niepodlegające opodatkowaniu (głównie: dodatnie różnice kursowe, wycena nieruchomości i dodatnia wycena pochodnych)	(409 623)	(307 707)
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (głównie: ujemne różnice kursowe, ujemna wycena pochodnych, koszty finansowania dłużnego ponad limit)	218 959	73 843
Pozostałe zwiększenia / zmniejszenia	-	(5 869)
Inne	-	-
Podstawa opodatkowania	**42 166**	**28 987**
Podatek dochodowy bieżący (bez korekt CIT lat ubiegłych)	**8 011**	**5 508**

Aktywa i rezerwy z tytułu podatku odroczonego:

	Aktywa		Rezerwy		Wartość netto	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	31. 12.2023	31.12.2022
Nieruchomości inwestycyjne	0	0	235 075	192 845	-235 075	-192 845
Rozpoznanie przychodów z tytułu wakacji czynszowych	0	0	1 084	0	-1 084	0
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	8 348	5 572	0	0	8 348	5 572
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	670	0	0	597	670	-597
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych (naliczone odsetki i wycena)	90	1 972	5 289	0	-5 199	1 972
Aktywa finansowe wyceniane metodą zamortyzowanego kosztu / wycena pochodnych	0	0	3 498	5 712	-3 498	-5 712
Pozostałe (rezerwy, niewypłacone wynagrodzenia i ZUS)	486	308	0	381	486	-73
Aktywa / rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	**9 594**	**7 852**	**244 946**	**199 535**	**-235 352**	**-191 683**

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

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

19. JEDNOSTKI OBJĘTE KONSOLIDACJĄ

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

20. ZABEZPIECZENIA NA MAJĄTKU

Spółki wchodzące w skład Grupy dokonują zabezpieczenia na własnym majątku oraz na udziałach będących w posiadaniu jednostki dominującej pod zabezpieczenie zobowiązań z tytuły kredytów oraz obligacji. Na dzień 31.12.2023 roku majątek Grupy zabezpieczał zobowiązania finansowe, które zostały przedstawione w tabelach w nocie 11, gdzie wskazano również rodzaj udzielonego zabezpieczenia.

21. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

Z punktu widzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej DL Invest Group PM S.A. sporządzonego za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku nie występują zobowiązania warunkowe mogące się pojawić z tytułu udzielonych poręczeń czy gwarancji udzielanych podmiotom zewnętrznym. W ramach Grupy udzielane są tego typu zabezpieczania w szczególności w ramach zabezpieczenia kredytów budowlanych na wypadek przekroczenia budżetów budowanych. Jednakże z uwagi, iż DL Invest Group PM S.A. jest generalnym wykonawcą, Grupa posiada pełną kontrolę na budżetami. W związku z powyższym ziszczenie się warunku zawieszającego jest znikome.

22. KURSY WALUTOWE

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

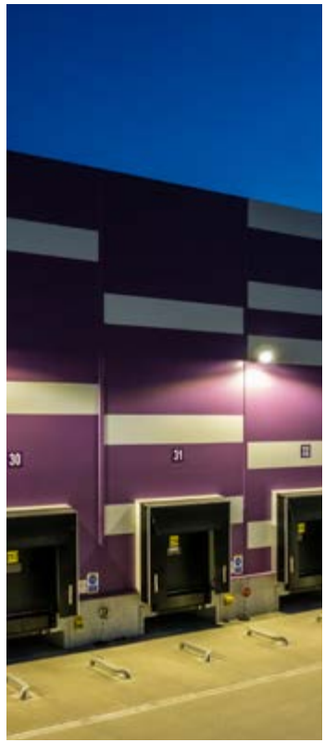
	31.12.2023	31.12.2023
EUR / PLN	4,3480	4,6899

23. PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE

Średnie zatrudnienie w 2023 r. kształtowało się na poziomie 78 osób (w 2022 r. na poziomie 69 osób).
Koszty świadczeń pracowniczych Grupy Kapitałowej przedstawiały się następująco:

w tysiącach zł	za okres 01.01.2023 - 31.12.2023	za okres 01.01.2022 - 31.12.2022
Wynagrodzenia	8 445	1 566
Koszty ubezpieczeń społecznych	1 550	198
Koszty szkoleń	-	-
Pozostałe koszty świadczeń pracowniczych	51	51
Razem	**10 046**	**1 814**

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



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

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

Wyszczególnienie	za okres	za okres
	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Zarząd Spółki	1 031	919
Rada Nadzorcza	185	-

Na dzień 31.12.2023 Grupa nie posiada zaliczek, kredytów, pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących Spółki Dominującej.

25. TRANSAKCJE Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI

Transakcje z jednostkami powiązanymi zawierane są na zasadach rynkowych.

Spółki z Grupy DL Invest Group PM S.A. na dzień 31 grudnia 2023 wykazują następujące salda z jednostkami powiązanymi:

- pożyczki otrzymane w łącznej kwocie 16 981 tys. zł z DL Invest Group S.A.,
- pożyczki udzielone w łącznej kwocie 14 809 tys. zł do DL Invest Group S.A.,
- pożyczkę udzieloną w kwocie 8 tys. zł do DL Invest Group Venture Capital Sp. z o.o.,
- pożyczkę udzieloną w kwocie 8 tys. zł do DL Invest Group Venture Capital AB Sp. z o.o.,
- pożyczkę udzieloną w kwocie 9 tys. zł do DL Invest Group Venture Capital II Sp. z o.o.

Od powyższych pożyczek Grupa zrealizowała w 2023 roku ok. 445 tys. zł przychodów z odsetek oraz ok. 304 tys. zł kosztów z odsetek.

26. WYNAGRODZENIE FIRMY AUDYTORSKIEJ

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

Jednostkowe oraz skonsolidowane sprawozdanie finansowe Jednostki Dominującej za rok zakończony 31 grudnia 2022 było badane przez firmę audytorską PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp. k.

Ponadto sprawozdania finansowe wybranych jednostek zależnych od Jednostki Dominującej badane były za 2022 i 2023 rok przez firmę audytorską Moore Polska Audyt Sp. z o.o.:

- Psary Invest Sp. z o.o. za rok 2022
- Global Invest II Sp. z o.o. za rok 2022 i rok 2023
- Psary Invest II Sp. z o.o. za rok 2022 i rok 2023
- DL Invest Group XXI Sp. z o. o. za rok 2023

Wynagrodzenie audytora		
Wyszczególnienie	Za okres	Za okres
	01.01.2023-31.12.2023	01.01.2022-31.12.2022
Badanie sprawozdań finansowych Jednostki Dominującej (Grant Thornton / PWC)	193	183
Badanie sprawozdań finansowych jednostek zależnych (Moore Polska Audyt)	86	69
Inne usługi atestacyjne	26	-

27. UMOWY ZAWARTE PRZEZ SPÓŁKI GRUPY NIEUWZGLĘDNIONE W BILANSIE

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

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

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

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

Po dniu bilansowym celem realizacji bieżących projektów oraz ustrukturyzowania finansowania Spółka Dominująca DL Invest Group PM S.A. dokonała emisji kilku serii obligacji długoterminowych oraz dokonała wykupu zapadającej serii obligacji zgodnie z ustalonym terminem. W lutym 2024 roku Spółka Dominująca wyemitowała obligacje serii L o łącznej wartości nominalnej blisko 2,5 mln euro (których termin zapadalności przypada w lutym 2027 roku), w marcu 2024 roku obligacje serii M o łącznej wartości nominalnej ok. 10 mln zł (których termin zapadalności przypada w marcu 2027 roku) oraz wyemitowała w kwietniu 2024 roku obligacje serii N o łącznej wartości nominalnej ok. 2,3 mln euro (których termin zapadalności przypada w kwietniu 2027 roku). W czerwcu 2024 roku Spółka Dominująca wyemitowała obligacje serii O o łącznej wartości nominalnej ok. 3,3 mln euro (których termin zapadalności przypada w kwietniu 2027 roku. Pod koniec marca 2024 roku Spółka DL Invest Group PM S.A. wykupiła zgodnie z terminem obligacje serii F o łącznej wartości nominalnej 15 mln zł.
Ponadto w kwietniu 2024 roku Grupa podpisała umowę kredytową z bankiem BNP Paribas Bank Polska S.A. na kwotę 4 145 tys. EUR.

30. ZMIANY ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI W ROKU OBROTOWYM.

Grupa nie dokonywała zmian zasad (polityki) rachunkowości w roku obrotowym.
Dane przedstawione w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2023 oraz za 2022 rok są porównywalne.

31. KOREKTA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze sprawozdanie finansowe jest skorygowanym sprawozdaniem finansowym względem skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej DL Invest Group PM S.A. podpisanego przez Zarząd Spółki Dominującej w dniu 14 maja 2024 roku. Korekta dotyczy uwzględnienia skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych w wymaganej przez ustawę o rachunkowości strukturze logicznej i formacie. Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych został zawarty w załączonym do pliku xml wprowadzeniu do skonsolidowanego sprawozdania finansowego podpisanego w dniu 14 maja 2024 roku. Z uwagi na brak zastosowania odpowiedniego formatu i struktury logicznej Zarząd Jednostki Dominującej zdecydował o korekcie skonsolidowanego sprawozdania finansowego przed jego zatwierdzeniem przez zgromadzenie akcjonariuszy.
Ponadto w informacji dodatkowej w punkcie 32 dodano ujawnienie zgodnie z wymogami art. 35 ust. 1b Ustawy o obligacjach w zakresie kształtowania się zobowiązań finansowych na dzień 31 grudnia 2023 roku wraz z porównaniem do prognoz i wyjaśnieniem istotnych różnic.
Ponadto w nocie 12 w zestawieniu kredytów i pożyczek z jednostkami niepowiązanymi dokonano zmian kwot w 4 pozycjach wewnątrz tabeli bez wpływu na sumę końcową i bez wpływu na wartości wykazywane w bilansie (korekta noty ma charakter jakościowy).

32. WYJAŚNIENIE ISTOTNYCH RÓŻNIC POMIĘDZY PROGNOZOWANYMI ZOBOWIĄZANIAMI FINANSOWYMI A ZOBOWIĄZANIAMI FINANSOWYMI WYNIKAJĄCYMI Z KSIĄG RACHUNKOWYCH NA DZIEŃ 31.12.2023

Zgodnie z wymogami art. 35 ust. 1b Ustawy o obligacjach poniżej przedstawiono kształtowanie się zobowiązań finansowych Spółki DL Invest Group PM S.A. (jako emitenta obligacji) i Grupy Kapitałowej DL Invest Group PM S.A. na dzień 31 grudnia 2023 roku wraz z porównaniem do prognoz ujętych w Memorandum dot. emisji obligacji serii K i wyjaśnieniem istotnych różnic.

Prognoza i stan wg ksiąg rachunkowych jednostkowych zobowiązań finansowych DL Invest Group PM S.A.:

Nazwa	Prognoza na 31.12.2023 (w tys. zł)	Prognozowany udział w sumie pasywów (w %)	Stan na 31.12.2023 wg ksiąg rachunkowych (w tys. zł)	Udział w sumie pasywów wg ksiąg rachunkowych (w %)	Różnica: stan wg ksiąg a prognoza (w tys. zł)	Różnica w udziale: stan wg ksiąg a prognoza (w p.p.)
Kredyty bankowe	95 305	11,0%	90 473	11,1%	-4 832	0,1 p.p.
Pożyczki	208 465	24,1%	234 055	28,8%	25 590	4,7 p.p.
Obligacje	60 171	6,9%	73 425	9,0%	13 254	2,1 p.p.
Leasing	1 185	0,1%	961	0,1%	-224	0,0 p.p.
Pozostałe zobowiązania finansowe	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0 p.p.
Łącznie	**365 126**	**42,1%**	**398 914**	**49,0%**	**33 788**	**6,9 p.p.**

Na koniec 2023 roku:

- kredyty bankowe kształtowały się na poziomie zbliżonym do prognozowanego,
- otrzymane pożyczki były wyższe od prognozowanych o ok. 26 mln zł z uwagi na otrzymaną pożyczkę w grudniu 2023 roku w kwocie 7 mln EUR,
- zobowiązania z tyt. wyemitowanych obligacji były wyższe od prognozowanych o ok. 13 mln zł z uwagi na emisję obligacji serii K w grudniu 2023 roku w kwocie ok. 13 mln zł,
- zobowiązania z tyt. leasingu kształtowały się na poziomie zbliżonym do prognozowanego.

Prognoza i stan wg ksiąg rachunkowych skonsolidowanych zobowiązań finansowych Grupy Emitenta DL Invest Group PM S.A.:

Nazwa	Prognoza na 31.12.2023 (w tys. zł)	Prognozowany udział w sumie pasywów (w %)	Stan na 31.12.2023 wg ksiąg rachunkowych (w tys. zł)	Udział w sumie pasywów wg ksiąg rachunkowych (w %)	Różnica: stan wg ksiąg a prognoza (w tys. zł)	Różnica w udziale: stan wg ksiąg a prognoza (w p.p.)
Kredyty bankowe	1 526 872	48,6%	1 543 591	46,3%	16 719	-2,3 p.p.
Pożyczki	38 185	1,2%	69 996	2,1%	31 811	0,9 p.p.
Obligacje	60 171	1,9%	73 425	2,2%	13 254	0,3 p.p.
Leasing	30 243	1,0%	3 626	0,1%	-26 617	-0,9 p.p.
Pozostałe zobowiązania finansowe	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0 p.p.
Łącznie	**1 655 471**	**52,7%**	**1 918 676**	**50,7%**	**35 167**	**-2,0 p.p.**

Na koniec 2023 roku:

- kredyty bankowe kształtowały się na poziomie zbliżonym do prognozowanego (odchylenie ok. 1%),
- otrzymane pożyczki były wyższe od prognozowanych o ok. 32 mln zł z uwagi na otrzymaną przez DL Invest Group PM S.A. pożyczkę w grudniu 2023 roku w kwocie 7 mln EUR,
- zobowiązania z tyt. wyemitowanych obligacji były wyższe od prognozowanych o ok. 13 mln zł z uwagi na emisję obligacji serii K w grudniu 2023 roku w kwocie ok. 13 mln zł,
- zobowiązania z tyt. leasingu kształtowały się na poziomie niższym o ok. 27 mln zł względem poziomu prognozowanego z uwagi uwzględnienie w prognozie praw wieczystego użytkowania gruntu jako leasingu zgodnie z MSSF, podczas gdy niniejsze sprawozdanie sporządzone zgodnie z polskimi zasadami rachunkowości nie wykazuje opisanych zobowiązań leasingowych z uwagi na stosowane odmienne kryteria.

33. INNE ZNACZĄCE INFORMACJE

Wpływ konfliktu zbrojnego na ukrainie na działalność Grupy.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kapitał zakładowy: 100.000.000,00 PLN
KRS: 0000434440
NIP: 6252381542

WWW.DLINVEST.PL
biuro@dlinvest.pl

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

sporządzone za rok finansowy zakończony 31 grudnia 2023 roku.

Rok 2023 przyniósł kolejne zmiany na rynku nieruchomości komercyjnych, które po trudnym okresie pandemicznym pozytywnie zweryfikowały nasze założenia strategii biznesowej na kolejne lata. Potwierdziliśmy tym samym stabilność i systematyczność rozwoju naszej Firmy. Konsekwentnie planujemy rok 2024 wierząc, iż nowe wyzwania jeszcze bardziej wzmocnią naszą pozycje na rynku.

DL INVEST GROUP

SPIS TREŚCI

1. WSTĘP DO SPRAWOZDANIA 4
2. PODSTAWOWE INFORMACJE O SPÓŁCE DOMINUJĄCEJ . . 6
3. CHARAKTERYSTYKA DZIAŁALNOŚCI GRUPY 8
4. KLUCZOWI PARTNERZY DL INVEST GROUP 32
5. ZASADY ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU 33
6. WYNIK DZIAŁALNOŚCI I SYTUACJA FINANSOWA. 34
7. INNE ISTOTNE INFORMACJE 36
8. RYNEK MAGAZYNOWY W POLSCE 38
9. DL GREEN ENERGY 44
10. STRATEGIA ESG 45

01

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ

WSTĘP DO SPRAWOZDANIA

PODSTAWA PRAWNA

Podstawą do opracowania dokumentu jest art. 55 ust. 2a oraz art. 49 Ustawy o rachunkowości. (Dz. U. z 2023 r., poz. 120 z późniejszymi zmianami) Zasady rachunkowości stosowane przez Grupę Kapitałową, zostały opisane we Wprowadzeniu do sprawozdania finansowego za 2023 rok. Grupa Kapitałowa w roku 2023 nie zmieniała zasad wyceny wartości aktywów i pasywów oraz pomiaru wyniku finansowego.

Niniejsze sprawozdanie zawiera informacje o istotnych działaniach Zarządu Jednostki Dominującej i Grupy Kapitałowej DL Invest Group PM Spółka Akcyjna w roku obrotowym 2023, mających wpływ na sytuację finansową, majątkową, kadrową i wynik finansowy Grupy Kapitałowej. Ponadto dokument zawiera informacje związane z oczekiwanym rozwojem Spółki i Grupy DL Invest Group PM S.A., wynikające z planów oraz strategii, z uwzględnieniem szans i zagrożeń towarzyszącym ich realizacji. Przedmiotowe sprawozdanie obejmuje wszystkie informacje istotne dla przedstawienia rzetelnego i jasnego obrazu działalności, wyników, pozycji grupy kapitałowej oraz ryzyka, przy uwzględnieniu dopuszczalnych ograniczeń ujawniania informacji. Zawarte informacje dla swej użyteczności odzwierciedlają transakcje, zdarzenia i okoliczności, które wystąpiły w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2023 roku, w związku z powyższym informacje te mogą być uznane za obiektywne i nieobarczone błędami. Zarząd Jednostki Dominującej oświadcza, że nie dokonał żadnych manipulacji, polegających na celowym pominięciu, zaakcentowaniu bądź osłabieniu znaczenia jakiegokolwiek ze zdarzeń. Sprawozdanie zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej Jednostki Dominującej i spółek Grupy Kapitałowej DL Invest Group PM S.A. w dającej się przewidzieć przyszłości, gdyż Zarząd Jednostki Dominującej nie identyfikuje okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności. Niniejsze sprawozdanie z działalności kierowane jest do interesariuszy Spółki i Grupy Kapitałowej DL Invest Group PM S.A., na których Grupa wywiera wpływ poprzez swoją działalność, a którzy również mogą wywierać wpływ na Grupę. W szczególności niniejsze sprawozdanie z działalności kierowane jest do właścicieli Spółki Dominującej, potencjalnych inwestorów, kredytodawców i innych wierzycieli, klientów, dostawców i kooperantów, współpracowników, społeczności lokalnych oraz instytucji państwowych. Sprawozdanie z działalności jest kompleksowe, bowiem zawiera zarówno dane wymagane prawem, jak i ujawnia informacje, które dobrowolnie zamierzał przedstawić Zarząd Jednostki Dominującej.

DL INVEST GROUP

100.000.000 zł
KAPITAŁ ZAKŁADOWY JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

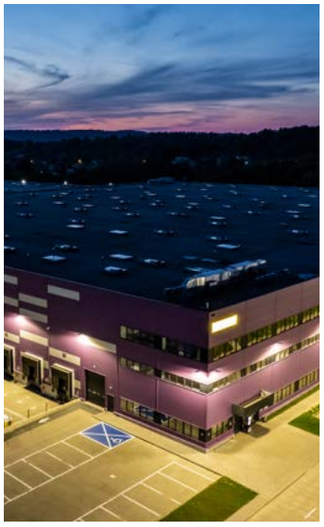
2.000.000
ŁĄCZNA LICZBA AKCJI JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

3.335.662 tys. zł
WARTOŚĆ SKONSOLIDOWANYCH AKTYWÓW

02

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ

PODSTAWOWE INFORMACJE O SPÓŁCE DOMINUJĄCEJ



KRS
0000434440

NIP
6252381542

REGON
241020540

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

DL Invest Group PM S.A. powstała w wyniku przekształcenia Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Spółkę Akcyjną, na mocy Uchwały z dnia 21 sierpnia 2012 roku Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Katowicach w sprawie przekształcenia Spółki w Spółkę Akcyjną. Postanowieniem Sądu Rejonowego Katowice-Wschód w Katowicach Wydział VIII Gospodarczy KRS z dnia 26 września 2012 roku nastąpiło przekształcenie podmiotu Spółki z o. o. w przedsiębiorstwo DL Invest Group PM Spółka Akcyjna. Na tej podstawie podmiot został wpisany do Centralnej Ewidencji Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000434440. Siedziba Spółki mieści się w Katowicach przy ul. Wrocławskiej 54. Obszarem działalności jest obszar Polski. Spółka nie posiada oddziałów.

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

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

Czas trwania Spółki Dominującej jest nieograniczony.

Na dzień 31 grudnia 2023 roku kapitał zakładowy Spółki DL Invest Group PM S.A. wynosił 100 000 000,00 zł (słownie: sto milionów złotych) o łącznej liczbie akcji wszystkich emisji 2 000 000, a wartość pojedynczej akcji wynosi 50 zł (słownie: pięćdziesiąt złotych).

SKŁAD ORGANÓW JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

Rada Nadzorcza
Zarząd Spółki

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

RADA NADZORCZA JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

W całym 2023 roku oraz do dnia sporządzenia niniejszego Sprawozdania z Działalności Grupy Kapitałowej, Spółka Dominująca posiadała Radę Nadzorczą w składzie:

- Dominik Leszczyński – Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Jadwiga Leszczyńska – Członek Rady Nadzorczej
- Marcin Michnicki – Członek Rady Nadzorczej

ZARZĄD SPÓŁKI DOMINUJĄCEJ

W roku 2023 r. w skład Zarządu wchodziły następujące osoby:

- Wirginia Leszczyńska – Prezes Zarządu
- Tomasz Brodzki – Wiceprezes Zarządu
- Katarzyna Wosiek – Wiceprezes Zarządu do dnia 28 kwietnia 2023 roku

W 2023 roku wystąpiły zmiany w składzie Zarządu Spółki. W dniu 28 kwietnia Pani Katarzyna Wosiek złożyła rezygnację z pełnienia funkcji wiceprezesa zarządu ds. prawnych. Zmiana ta została zarejestrowana w KRS w dniu 24 maja 2023 roku. Do dnia podpisania niniejszego sprawozdania nie wystąpiły zmiany w składzie Zarządu Spółki Dominującej.

WZ 9151R

03

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ

CHARAKTERYSTYKA DZIAŁALNOŚCI GRUPY

ROZWÓJ DZIAŁALNOŚCI, BRANŻA i SPECYFIKA DZIAŁALNOŚCI

Jednostka Dominująca DL Invest Group PM S.A. pełni funkcję spółki o charakterze holdingowo-operacyjnym, której głównym zadaniem jest zarządzanie oraz sprawowanie kontroli nad posiadanymi aktywami grupy kapitałowej. DL Invest Group PM S.A. pełni funkcję Spółki Dominującej w strukturze spółek celowych przeznaczonych do realizacji inwestycji z zakresu nieruchomości komercyjnych obejmujących segmenty: magazynowo – logistyczny, obiektów biurowo-usługowo-handlowych typu mixed-use oraz parków handlowo-usługowych.
Działalność Grupy Kapitałowej koncentruje się zasadniczo na terenie Polski, głównie południowej i województwa śląskiego jako obszaru macierzystego.
W ostatnich latach Grupa rozszerza sukcesywnie swoją działalność na obszar całej Polski.

KONTROLA I ZARZĄDZANIE

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

RYNEK i POZYCJA KONKURENCYJNA

RYNEK MAGAZYNOWO LOGISTYCZNY

Pomimo niepewnej sytuacji gospodarczej oraz wojny w Ukrainie, rynek magazynowy w Polsce dalej rośnie. Rozwojowi rynku magazynowego w Polsce sprzyja wysokie tempo wzrostu PKB w ostatnich latach oraz rozwój sektora e-commerce i rozbudowa sieci transportowej kraju. Ze względu na korzystne położenie w centralnej części kontynentu, konkurencyjny rynek pracy oraz chłonny rynek wewnętrzny Polska odgrywa istotną rolę w obsłudze dostaw na rynki europejskie.
Wybuch pandemii przyczynił się do jeszcze szybszego rozwoju sektora e-commerce, co w naturalny sposób zapewniło impuls do wzrostu na rynku magazynowym.
W 2023 r. popyt brutto na rynku magazynowym w Polsce wyniósł 5,1 mln m², co było trzecim najlepszym rocznym wynikiem w historii. Wolumen podpisanych nowych umów stanowił ponad 60% całego popytu, a za pozostałą część odpowiadały renegocjacje.
Według danych JLL za 76% nowego popytu (tzw. popytu netto) odpowiadało 5 największych rynków, czyli Warszawa, Górny Śląsk, Polska Centralna, Wrocław, Poznań). W przypadku renegocjacji na te rynki przypadło aż 85% łącznego wolumenu umów.
W ocenie Zarządu Spółki Dominującej obecnie rynek e-commerce zaczyna powoli tracić na znaczeniu na rzecz firm produkcyjnych (które w magazynach lokują produkcję i kompletację towarów) oraz na rzecz projektów typu Small Business Units zlokalizowanych bliżej centr miast, co potwierdza sytuacja na europejskim rynku nieruchomości magazynowych, gdzie spowolnienie wśród największych graczy e-commerce determinuje niższy popyt na powierzchnie.
Projekty logistyczne realizowane w ramach portfolio Grupy są dalej bardzo wysoko oceniane przez rynek oraz najemców, w tym w szczególności w zakresie konkurencyjności w stosunku do innych projektów dzięki dostępnej powierzchni z opcją ekspansji, doskonałej lokalizacji z rozbudowaną adekwatnie infrastrukturą drogową jak i oferowanemu standardowi.
W latach 2022-2023 odnotowano istotny wzrost stawek czynszowych, który jest pochodną m.in. wzrostu kosztu wytworzenia nowych magazynów (rosnące koszty budowy, wysokie ceny działek) i ogólnie inflacji. Wzrostowi stawek czynszowych towarzyszył również wzrost opłat serwisowych. Według danych JLL wzrost zarejestrowany w 2023 r. był już zdecydowanie niższy i osiągnął poziom 5%, a podwyżki dotyczyły głównie nowych, bardziej zaawansowanych technicznie projektów. Na koniec 2023 r. miesięczne stawki czynszowe na 5 największych rynkach wahały się w przedziale 3,5- 5,5 EUR/m² przy

8,5 EUR/m² w magazynach miejskich. Według danych JLL wartość inwestycji w nieruchomości z segmentu magazynowego w Polsce wyniosły w 2023 r. ok. 967 mln EUR w porównaniu do ok. 2,0 mld EUR w 2022 r. oraz 2,8 mld EUR w 2021 r. Wyraźny spadek wolumenu w 2023 r. spowodowany był wzrostem kosztów finansowania, z ograniczonym dostępem do finansowania wśród inwestorów zagranicznych, głównie z Europy Zachodniej, a także z niepewną sytuacją geopolityczną. W związku z rosnącymi stopami procentowymi, od 2022 r. obserwowany był wzrost stóp kapitalizacji. Według danych JLL na koniec 2023 r. stopy kapitalizacji dla najlepszych magazynowych typu multi-let z pięcioletnią średnią długością najmu szacowane był przez JLL na poziome poniżej 6,5%, w porównaniu do ok. 6% w 2022 r. oraz ok. 4,5% w 2021 r.
Analiza większości konkurencji wykazuje niski standard oraz funkcjonalność nieruchomości w podanym segmencie, jak również negatywny odbiór lokalizacji pod kątem dojazdu przez potencjalnych najemców, co pozwala na wzmocnienie pozycji Grupy DL Invest Group PM S.A. poprzez wprowadzenie do portfela inwestycyjnego obiektów spełniających najwyższe standardy klasy A, certyfikowane BREEM.

RYNEK TYPU MIXED USE

Według analiz rynkowych Colliers International na rynkach regionalnych popyt brutto w 2023 r. ukształtował się na poziomie 741 tys. m², co jest wartością o 19% większą niż w 2022 r. W związku z istotnym wzrostem kosztów wykończenia nowej powierzchni biurowej, który tylko w części jest pokrywany przez właściciela budynku, najemcy coraz częściej decydują się na pozostanie w obecnej lokalizacji i wydłużają istniejące umowy najmu. Taka sytuacja faworyzuje właścicieli gotowych i wciąż nowoczesnych budynków kosztem deweloperów będących w trakcie budowy nowych projektów biurowych.
Rynek nieruchomości komercyjnych z segmentu obiektów biurowo-usługowo-handlowych (mixed-use) cieszy się ogromnym zainteresowaniem zarazem lokalnych jak również zagranicznych firm, które szukają wykształconej kadry, dobrej komunikacji, nowoczesnych powierzchni oraz ekologicznych rozwiązań.
W 2023 roku kontynuowano działania rozpoczęte w latach ubiegłych, mające na celu realizację projektów nieruchomości biurowo-usługowych z funkcją handlową.
W portfolio DL Invest Group znajdują się zarówno bardzo nowoczesne projekty biurowe klasy A dla najbardziej wymagających Klientów, jak również obiekty z powierzchniami o wyższym standardzie, jednak przeznaczone dla Najemców dysponujących niższymi budżetami lokowanymi na najem biura. Tym samym oferta DL Invest Group stanowi komplementarną i pełną odpowiedź na zgłaszane i dostrzegane zapotrzebowanie rynkowe.
Ryzyko niekorzystnych zmian na rynku nieruchomości związane jest ze zmianą koniunktury rynkowej oraz popytu. Grupa Kapitałowa minimalizuje to ryzyko, przeprowadzając procesy inwestycyjne w sposób etapowy, dostosowując jednocześnie tempo realizacji inwestycji do popytu i cen na rynkach lokalnych. Dodatkowo długoterminowe umowy najmu oraz dywersyfikacja portfele najemców stanowi gwarancje niezależności od koniunktury rynkowej.

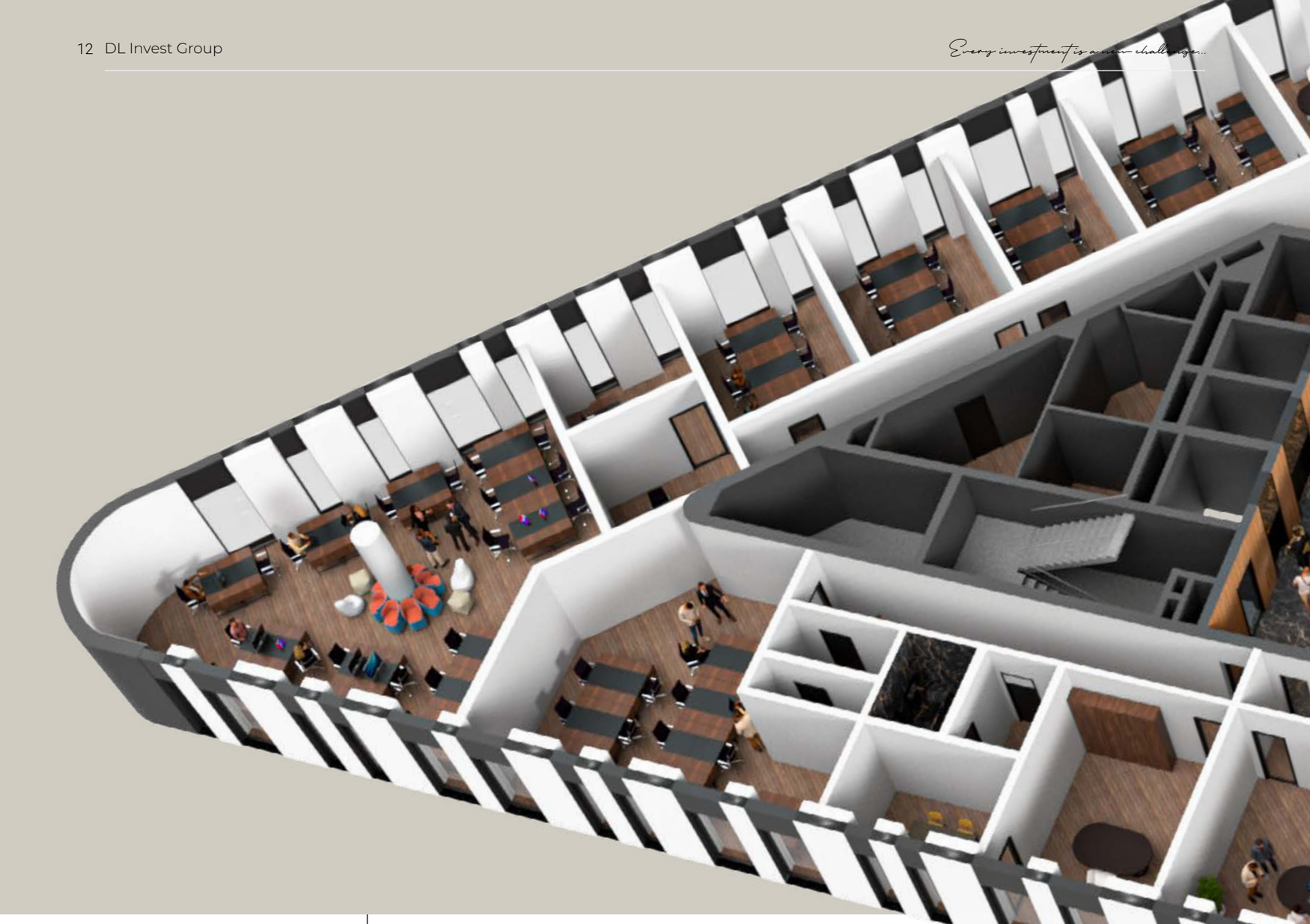
PARKI HANDLOWE

Segment nieruchomości komercyjnych handlowych typu parki handlowe w dalszym ciągu charakteryzuje się bardzo wysokim popytem ze strony najemców, co pozwala na ekspansywną realizację tego typu inwestycji. Segment ten doskonale radził sobie w okresie pandemii w czasie ograniczenia działalności handlowej w obiektach wielkopowierzchniowych i podtrzymał ten trend w latach 2022 – 2023 pomimo powrotu dużych centr handlowych.
Obiekty typu retail park, czyli dokładniej ujmując convinience center w roku 2023 udowodniły, że sprawdzają się na rynku nieruchomości komercyjnych i umocniły tym samym swoją pozycje w segmencie handlowym.
Spółki Grupy Kapitałowej współpracują z największymi międzynarodowymi i polskimi najemcami sieciowymi oraz lokalnymi podmiotami, zapewniając kompleksową i zdywersyfikowaną ofertę handlową potencjalnym klientom.
DL Invest Group w ramach segmentu nieruchomości handlowych rozwija parki handlowe funkcjonujące pod marką DL Shopping Park. Marka DL Shopping Park to przyjazne, rodzinne obiekty w formie parków handlowych, umożliwiające realizację podstawowych oraz codziennych potrzeb zakupowych konsumentów.
Na powierzchni od 3 tys. m2 do 6 tys. m2 GLA funkcjonują znane i lubiane marki sieci sprzedaży detalicznej z branży spożywczej, tekstylnej, kosmetycznej, rekreacyjnej czy elektronicznej, z silnie rozbudowaną ofertą usługową w postaci przedszkoli, przychodni czy też siłowni.
Obiekty zarządzane są przez DL Invest Group jako handlowo-usługowo-rozrywkowe parki o ponadregionalnej sile oddziaływania. Starannie wyselekcjonowani najemcy tworzą komplementarną, spójną ofertę dla różnych grup odbiorców.
Przedmiotowy segment nieruchomości komercyjnych

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

OTOCZENIE MAKRO-EKONOMICZNE i REGULACYJNE
Grupa prowadzi większość projektów w segmentach handlowym i biurowym w obrębie województwa śląskiego, tj. województwa o bardzo wysokim potencjale rozwojowym i badawczym. Woj. śląskie charakteryzuje się najwyższym wskaźnikiem urbanizacji w Polsce, jest też regionem bardzo silnie zaludnionym. Województwo śląskie tworzy klaster miast, zamieszkiwanych przez ponad 4,36 mln osób, gdzie szczególną uwagę należy zwrócić na dużą dostępność siły roboczej, w tym wykwalifikowanej i wykształconej kadry pracowniczej, co stanowi ok. 12% ludności kraju.
Projekty w segmencie logistycznym prowadzone są w lokalizacjach wskazanych przez najemców, każdorazowo po ich wcześniejszej komercjalizacji w stopniu gwarantującym sukces projektu.
Otoczenie makroekonomiczne wywiera istotny wpływ na rozwój Grupy Kapitałowej. Ciągle rosnący popyt na powierzchnie handlowe, magazynowe oraz biurowe pozytywnie wpływa na perspektywy rozwoju Grupy. Powierzchnie handlowe w formacie retail parków wypełniają niszę na rynku w średnich i mniejszych miastach województwa śląskiego (do 100 000 mieszkańców), a najbardziej popularne są lokalizacje zapewniające dojazd środkami komunikacji miejskiej oraz samochodami, w pobliżu większych skupisk osiedli mieszkaniowych umożliwiając tym samym dotarcie Klientów pieszo, przez co stały się dostępne dla wszystkich Klientów niezależnie od ich struktury wiekowej czy też aktywności zawodowej Lokalizacje pod centra magazynowe najczęściej wybierane są w południowej oraz centralnej części Polski ze względu na bardzo dobrze rozwiniętą infrastrukturę drogową oraz dostępność wykwalifikowanych i niewykwalifikowanych kadr.
Istotne znaczenie dla działalności i dalszego rozwoju Grupy Kapitałowej, zwłaszcza w segmencie parków handlowych, miało w okresie zdarzenie globalne, które w Europie rozpoczęło się w I kw. 2020 roku: epidemia

PIZZA NAPOLE



COVID-19 wywołana przez koronawirusa. Drugim niezwykle istotnym wydarzeniem z pierwszego półrocza 2022, mającym wpływ na globalną gospodarkę do dzisiejszego dnia, był wybuch wojny na Ukrainie, co pociągnęło za sobą inflację oraz podwyżki stóp procentowych. Zdarzenia te dotknęły wszystkie branże w Polsce, w tym również rynek nieruchomości komercyjnych.
Podstawowa działalność operacyjna Grupy Kapitałowej przebiegała pomyślnie w okresie zgodnie z planami, Grupa wygenerowała obroty i wyniki zgodne z prognozami.
W 2023 roku Grupa Kapitałowa wypracowała historycznie rekordowe przychody ze sprzedaży oraz zysk ze sprzedaży. Przychody ze sprzedaży wyniosły 171,9 mln zł co oznacza wzrost o ok. 50% względem 2022. Zysk ze sprzedaży za 2023 rok osiągnął poziom 100,0 mln zł w porównaniu do 61,6 mln zł w 2022 roku. Zysk netto za 2023 rok wyniósł 196,0 względem 201,6 mln zł w 2022 roku.

DL Invest Group PM S.A. jako jednostka dominująca pełni funkcję spółki operacyjnej w zakresie realizacji inwestycji z zakresu nieruchomości komercyjnych i osiąga przychody z działalności opartej na kontroli oraz zarządzaniu aktywami jednostek zależnych.
Grupa kapitałowa zarządzana przez DL Invest Group PM S.A. posiada ponad szesnastoletnie doświadczenie w zakresie inwestycji nieruchomościowych. W początkowej fazie działalność sprowadzała się do skupu oraz przygotowania gruntów w celu odsprzedaży do deweloperów. Od 2007 roku DL Invest Group funkcjonuje w charakterze dewelopera oraz funduszu nieruchomościowego realizując projekty, które pozostają własnością Grupy w ramach portfolio gdzie są aktywnie zarządzane, koncentrując się na realizacji zysku poprzez wzrost wartości poszczególnych projektów, kła-

dąc zarazem zasadniczy nacisk na uzyskiwanie stałych przychodów z tytułu najmu powierzchni komercyjnych. Podstawowymi czynnikami wpływającymi na sukces poszczególnych inwestycji jest znajomość rynków lokalnych, przemyślany dobór lokalizacji, komercjalizacja przez zespół własnych specjalistów we wczesnej fazie projektów, doświadczenie w realizacji obiektów komercyjnych, efektywne zarządzanie procesem inwestycyjnym oraz posiadanym portfelem nieruchomości, a także zespół ekspertów tworzących rozbudowaną strukturę wewnętrzną. Istotnym czynnikiem tworzenia wartości

Grupy są długoterminowe
umowy najmu gwarantujące stabilny i corocznie zwiększany dochód operacyjny Grupy z najmu. W 2023 roku dotychczasowe działania zmierzające do wzrostu rozpoznawalności i prestiżu marki zostały poddane ewaluacji, usystematyzowane i scentralizowane.

Nadrzędnym celem Spółki Dominującej DL Invest Group PM S.A. jest budowanie długoterminowej strategii rozwoju, poprzez wyznaczanie a następnie konsekwentną realizację strategicznych celów rozwoju Grupy
Kolejnym istotnym celem Spółki Dominującej jest określenie oraz rozwój struktury organizacyjnej Grupy, w tym organizacja systemu zarządzania zorientowanego na poprawę efektywności zarządzania, zwłaszcza zarządzania wiedzą i relacjami.
Nadrzędnym celem Jednostki Dominującej jest kontrola finansowa grupy poprzez określenie zasad oraz polityki długoterminowego finansowania inwestycji, w tym określenie polityki w zakresie kształtowania cen transakcyjnych oraz wewnętrznej polityki finansowej podmiotów należących do Grupy. Istotnym elementem działalności Spółki Dominującej jest zarządzanie jakością świadczonych usług, poprzez określanie obowiązującego w całej Grupie systemu zarządzania jakością, wybór firm współpracujących w tym zewnętrznych firm doradczych i audytorskich.
Zasadniczym założeniem inwestycji prowadzonych w ramach Grupy jest osiąganie ponadprzeciętnych stóp zwrotu z zainwestowanego kapitału stosując optymalizację projektów, w szczególności poprzez zaangażowanie się na wczesnym etapie realizacji projektu, wykorzystując specyfikę regionu oraz bazując na doświadczeniu i strukturze kapitałowej grupy. W ramach działalności inwestycyjnej Grupa gwarantuje najwyższą jakość i bezpieczeństwo każdego projektu realizowanego na zasadach długoletniej strategii inwestycyjnej, opartej na zdywersyfikowanym portfolio oraz stabilnym wzroście wartości aktywów, które podlegają ciągłemu rozwojowi, celem podniesienia jakości i wartości poszczególnych projektów.
W 2023 r. Spółka Dominująca jako generalny wykonawca inwestycji dla swoich jednostek zależnych prowadziła następujące projekty budowlane w segmentach swojej działalności Grupy:

- **DL Prime** – obiekt biurowy klasy A zlokalizowany w Gliwicach przy głównej arterii drogowej DTŚ stanowiącej bezpośrednie połączenie z innymi miastami aglomeracji śląskiej jak również autostradami A1 i A4, w bezpośrednim sąsiedztwie głównego dworca kolejowego i niedalekiej odległości od rynku starego miasta. Obiekt o powierzchni najmu 15-16 tys. m^2 oddany został do użytkowania styczniu 2023 r. Drugi etap tego projektu jest planowany do realizacji.
- **DL Invest Park Elbląg** – obiekt magazynowy zlokalizowany w Elblągu. Obiekt o powierzchni najmu 6.500 m^2 (GLA), oddany został do użytkowania w styczniu 2023 r., wynajęty w 100% do InPost Sp. z o.o.
- **DL Invest Park Teresin II** – obiekt magazynowy typu BTS zlokalizowany w Teresinie W IV kwartale 2023 r. Grupa ukończyła budowę II etapu liczącego 14,6 tys. m^2. Głównym najemcą jest firma farmaceutyczna Dr. Max. W ramach kompleksu Grupa posiada jeszcze grunt pod trzeci etap o powierzchni najmu szacowanej nawet na 37 tys. m^2
- **DL Invest Park Sędziszów** – obiekt magazynowy zlokalizowany w Sędziszowie. Obiekt o powierzchni najmu

12.500 m² (GLA), wynajęty w 100% do SaarGummi.

- **DL Invest Park Rzeszów** – obiekt magazynowy zlokalizowany w Rzeszowie. Obiekt o powierzchni najmu 26.350 m² (GLA), oddany w IV kwartale 2023, wynajęty w 100% do Stokrotka Sp. z o.o.
- **DL Shopping Park Mikołów -** obiekt handlowy typu retail park zlokalizowany w Mikołowie. Obiekt o powierzchni najmu 4.200 m² obecnie w trakcie realizacji., wynajęty do międzynarodowych liderów branżowych.
- **DL Invest Park Psary** – obiekt magazynowy zlokalizowany w Psarach. Obiekt o powierzchni najmu 123 000 m² (GLA), ukończony na przełomie 2023/2024, wynajęty w 100% dla międzynarodowej firmy z branży modowej. Grupa ma możliwość dalszej rozbudowy Parku Psary.
- **DL Invest Park Bełchatów** – obiekt magazynowy zlokalizowany w Bełchatowie. Obiekt o powierzchni najmu 13 300 m² (GLA), obecnie w trakcie realizacji, wynajęty w 100% do Wielton Reefer sp. z o.o.
- **DL Invest Park Bielsko-Biała** – inwestycja rozpoczęta w 2024 roku dotyczy obiektu magazynowego zlokalizowanego w Bielsku-Białej. Obiekt o powierzchni najmu ok. 13 tys. m2 (GLA), obecnie w trakcie realizacji.

ZASOBY

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

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

WIRGINIA LESZCZYŃSKA

PREZES ZARZĄDU DL INVEST GROUP PM S.A.

Absolwentka Akademii Ekonomicznej w Katowicach oraz Uniwersytetu Jagiellońskiego w Krakowie. Licencjonowany zarządca nieruchomości (nr licencji 26401). Od ponad 15 lat zdobywa doświadczenie na poszczególnych szczeblach kariery w ramach działalności podmiotów grupy kapitałowej DL Invest Group. Obecnie do głównych obowiązków należy nadzór nad wszystkimi departamentami grupy kapitałowej, zarządzanie istniejącymi obiektami wchodzącymi w skład portfolio, analiza rentowności przyszłych inwestycji, analiza ryzyka inwestycyjnego. Odpowiedzialna jest również za utrzymywanie relacji inwestorskich z podmiotami zagranicznymi. Komercjalizuje i sprawuje nadzór nad nieruchomościami z segmentu logistyczno-produkcyjnego, prowadząc rozmowy z kluczowymi klientami DL Invest Group.

TOMASZ BRODZKI

WICEPREZES ZARZĄDU DL INVEST GROUP PM S.A.

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

DL Prime - Gliwice
DL INVEST GROUP
DL INVEST GROUP
DL INVES GROU

DL INVEST GROUP
LA PINSA

DL Invest Park Elbląg

DL Invest Park Teresin II
stokrotka
DL INVEST GROUP
stokrotka

DL Invest Park Sędziszów

DL Invest Park Rzeszów

DL Shopping Park Mikołów
Kaufland
Kaufland
DL Shopping Mikołów
SUPERWAY

DL Invest Park Psary
ceva

DL Invest Park Bełchatów
WIELTON

PORTFEL KLIENTÓW

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

BAZA DANYCH

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

WYPRACOWANY MODEL ZARZĄDZANIA PROJEKTAMI

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

REPUTACJA

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

Wypracowany przez Grupę model biznesowy sprawdza się w warunkach i otoczeniu w jakim Grupa działa, zapewniając jej stabilny rozwój, jak również osiąganie ponadprzeciętnych stóp. zwrotu z zainwestowanego kapitału dzięki optymalizacji projektów do istotnych czynników ryzyka i zagrożeń dla działalności Grupy należy zaliczyć:

Ryzyko konkurencji związane jest z funkcjonowaniem podmiotu wśród innych deweloperów oraz umiejętnością pozyskiwania klientów. Na rynku nieruchomości w Polsce obok podmiotów krajowych w dużym stopniu działają inwestorzy zagraniczni, których przewaga konkurencyjna wyraża się w większych zasobach kapitałowych. Na korzyść Grupy przemawia doskonała znajomość ryn-

HINSON
DL INVEST GROUP
-26 25 24
30

ków lokalnych, szybkość reagowania na zmiany w otoczeniu prawnym i ekonomicznym, brak procesów w outsourcingu, co znacznie skraca procesy decyzyjne i pozwala na większą elastyczność działania oraz specjalizacja w realizacji inwestycji w wyodrębnionych w trzech segmentach rynku. Komercjalizacja obiektów ma ściśle określone zasady, w której pierwszym etapem koncepcyjnym jest zawsze opracowywana, szczegółowa analiza rynku, w tym lokalnej konkurencji w postaci biurowców, obiektów handlowych i logistycznych o podobnym przeznaczeniu. Na tej podstawie tworzony jest plan komercjalizacji, którego celem jest zwiększenie atrakcyjności projektu w stosunku do konkurencji, co przekłada się na większe zainteresowanie i przekonanie do inwestycji najemców – a w efekcie przyspiesza komercjalizację obiektów. Doświadczenie, znajomość rynku, jakość oraz zaufanie kontrahentów stanowi przeważający element konkurencyjności Grupy, którego znaczenie można było zauważyć podczas ostatniego kryzysu na rynku budowlanym. Dynamiczny rozwój, rosnąca liczba zrealizowanych i realizowanych projektów oraz posiadany portfel aktywów wskazuje, iż Grupa potrafi skutecznie funkcjonować w warunkach konkurencji rynkowej.

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

Ryzyko kursowe związane jest ze zmianą kursów walut. Zgodnie z polityką Grupy Spółki celowe Grupy zaciągają kredyty w walucie, w jakiej generowany jest przychód z tytułu najmu powierzchni.
Dzieje się tak z uwagi na fakt, iż umowy z najemcami danego projektu wyrażane są również w walucie pozyskanego finansowania dla spółki celowej. Uzyskane w ten sposób płatności od najemców przeznaczane są na spłatę wspomnianych kredytów. Takie powiązanie finansowania ze źródłami przychodów znacząco ogranicza ryzyko kursowe (hedging naturalny).
Z punktu widzenia Spółki Dominującej ryzyko walutowe jest również analizowane i zarządzane. Spółka Dominująca posiada zarówno część umów dotyczących działalności operacyjnej z kontrahentami w walucie euro, jak również część umów kredytowych i pożyczkowych oraz część wyemitowanych obligacji w walucie euro. Spółka Dominująca i jednostki Grupy analizują ryzyko walutowe i podejmują działania mające na celu eliminacje ryzyka walutowego poprzez tzw. naturalny hedging tzn. część realizowanych przychodów w walucie obcej odpowiada potrzebom obsługi długu w walucie obcej. Takie powiązanie finansowania ze źródłami przychodów znacząco ogranicza ryzyko kursowe.

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

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

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

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

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

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

04

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI

KLUCZOWI PARTNERZY DL INVEST GROUP

European Bank
for Reconstruction and Development

FINANSOWANIE EBOR

Od 2021 Europejski Bank Odbudowy i Rozwoju (EBOR) wspiera rozwój ekologicznych nieruchomości przemysłowych i logistycznych powstających w ramach działalności Grupy DL Invest Group PM S.A udzielając kredytu na etap budowy o wartości 72 mln euro na sfinansowanie 6 projektów o łącznej powierzchni 85 595 GLA. W 2023 roku grupa otrzymała dodatkową kwotę 34,7 mln euro na sfinansowanie 3 nowych projektów o łączenej powierzchni 21 409 GLA. Grupa DL Invest Group PM S.A, przeznacza finansowanie z EBRD do rozwoju portfela zrównoważonych projektów logistycznych i przemysłowych typu build-to-suit. Dla wszystkich projektów finansowanych przez EBRD Deweloper uzyskuje certyfikaty BREEAM, z oceną co najmniej „bardzo dobrą".

MACQUARIE

FINANSOWANIE MACQUARIE

W 2022 Macquarie Capital Principal Finance udzielił 123,4 mln euro w formie pożyczki zabezpieczonej typu senior secured dla DL Invest Group. W 2023 roku grupa uzyskała kolejną transzę finansowania w kwocie 20 mln euro. Trzyletni kredyt został całkowicie sfinansowany z wykorzystaniem kapitału z bilansu Macquarie.
Zabezpieczeniem kredytu jest 10 nowoczesnych aktywów logistycznych w Polsce, obejmujących 217 000 m^2 wybudowanych przez DL Invest Group PM S.A w ciągu ostatnich 5 lat, które są w pełni wynajęte dużym międzynarodowym firmom.

Macquarie jest globalną grupą świadczącą usługi finansowe, działającą na 33 rynkach w zakresie zarządzania aktywami, bankowości detalicznej i biznesowej, zarządzania majątkiem, leasingu i finansowania aktywów, dostępu do rynku, handlu towarami, rozwoju odnawialnych źródeł energii, specjalistycznego doradztwa, pozyskiwania kapitału i głównych inwestycji. Różnorodność działań firmy, w połączeniu z silną pozycją kapitałową i solidnymi ramami zarządzania ryzykiem, przyczyniła się do naszej 53-letniej nieprzerwanej rentowności.

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI

05

ZASADY ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU

SPO SUSTAINALYTICS

W 2022 niezależna opinia Sustainalytics potwierdziła, że Grupa Kapitałowa DL Invest Group PM S.A. jest wiarygodna i realizowana w zgodzie z czterema podstawowymi komponentami.

Ocena ta opiera się na przestrzeganiu zasad GBP, które obejmują cztery elementy kluczowe:

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

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

RAPORT ESG

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

Grupa DL Invest Group PM S.A. dąży to tego aby jej działalność przynosiła szeroko pojęte korzyści wszystkim interesariuszom, a także społecznościom lokalnym i środowisku naturalnemu.

Stworzony raport ESG ma na celu dostarczenie inwestorom kompleksowej informacji i dogłębnej analizy naszej działalności w oparciu o 3 parametry: środowisko naturalne, odpowiedzialność społeczna, ład korporacyjny.

GREEN FRAMEWORK

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

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

Zasada 1

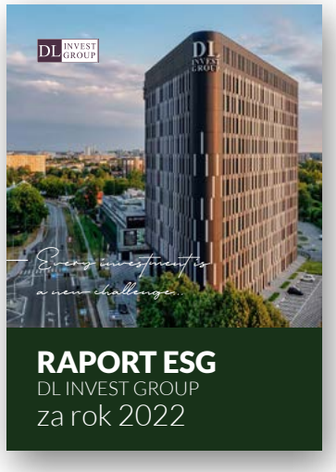
Inwestycje prowadzimy w sposób zrównoważony. Naszym priorytetem jest zachowanie walorów środowiskowych obszarów, na których realizowane są projekty. Osiągamy to między innymi poprzez nasadzenia dodatkowych drzew i krzewów w sposób przemyślany i znacznie wykraczający poza wynikające z przepisów prawa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

Zasada 2

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

Zasada 3

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



06

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI

WYNIK DZIAŁALNOŚCI I SYTUACJA FINANSOWA GRUPY KAPITAŁOWEJ

SKONSOLIDOWANY BILANS

Na koniec miesiąca grudnia 2023 suma bilansowa zamknęła się kwotą 3 335 mln zł, co w porównaniu ze stanem na koniec grudnia 2022 roku oznacza wzrost o ponad 32%.

SKONSOLIDOWANE AKTYWA

Struktura aktywów na dzień 31 grudnia 2023 roku wygląda następująco:

- aktywa trwałe stanowią 93 % aktywów, z czego dominujące pozycje stanowią nieruchomości inwestycyjne (3 030 mln zł).
- aktywa obrotowe stanowią ok. 7% aktywów, z czego dominującą pozycje stanowią środki pieniężne (154 mln zł).

SKONSOLIDOWANE PASYWA

Kapitał podstawowy Jednostki Dominującej DL Invest Group PM S.A. na dzień 31 grudnia 2023 roku wynosił 100 000 mln zł i dzielił sina 2 000 000 udziałów zwykłych o wartości nominalnej 50,00 zł każdy.
Zobowiązania długo i krótkoterminowe oraz rezerwy na zobowiązania zamknęły się kwotą 2 149 mln zł.

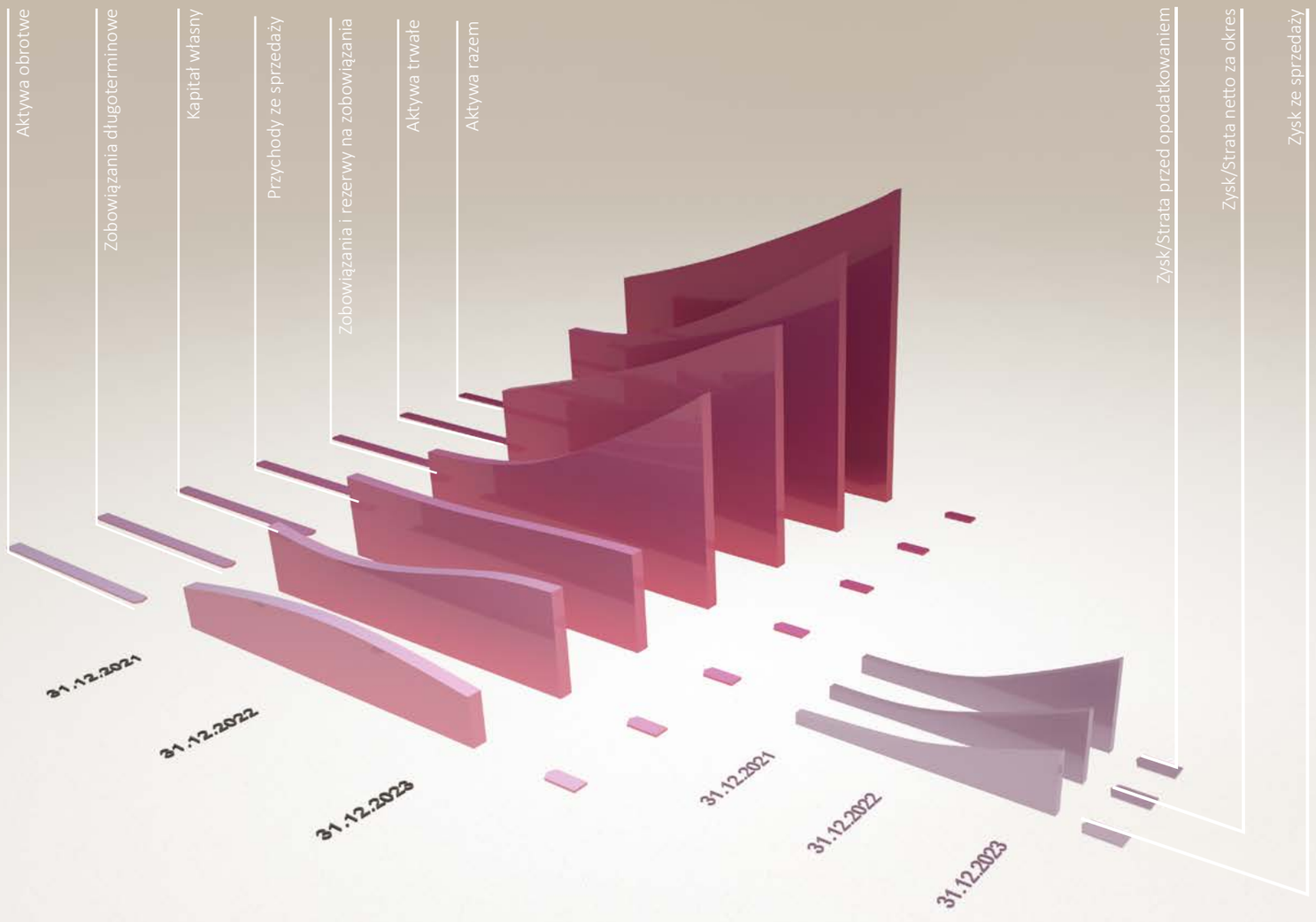
SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Grupa Kapitałowa DL Invest Group PM S.A. osiągnęła w okresie od stycznia do grudnia 2023 roku historycznie rekordowy zysk ze sprzedaży w wysokości 100 mln zł oraz poziom przychodów ze sprzedaży w kwocie 172 mln zł. W analogicznym okresie roku 2022 Grupa osiągnęła zysk ze sprzedaży w wysokości 62 mln zł, przy przychodach ze sprzedaży na poziomie 115 mln zł.

Zarząd oświadcza, iż Grupa Kapitałowa nie prowadzi działalności, w stosunku do której regulacje prawne określają normy ostrożnościowe, w związku z powyższym, niniejsze sprawozdanie nie musi zawierać wskazań o konieczności stosowania niniejszych norm. W roku 2023 Spółka Dominująca nie tworzyła oddziałów. Spółka Dominująca i spółki z Grupy nie posiada, nie nabywały ani nie zbywała akcji własnych Jednostki Dominującej.

PERSPEKTYWY ROZWOJU

Perspektywy rozwoju Grupy DL Invest Group PM S.A. uzależnione są od projektów, jakie w kolejnych latach będą realizowane.
Wydarzeniem o istotnym znaczeniu dla funkcjonowania Grupy DL Invest Group PM S.A. jest agresja zbrojna Rosji na Ukrainę. Na podstawie publicznie dostępnych informacji na dzień, w którym niniejsze sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji, kierownictwo Spółki Dominującej rozważyło szereg skrajnych, lecz nadal prawdopodobnych scenariuszy w odniesieniu do potencjalnego rozwoju wojny i jej oczekiwanego wpływu na Grupe Kapitałową i środowisko gospodarcze, w którym prowadzi ona działalność. Najważniejszym celem niefinansowym jest zasadniczy wzrost wartości marki DL Invest Group oraz trwalsze związanie kontrahentów z marką poprzez działania z zakresu marketingu relacyjnego i public relations. Większy niż dotąd akcent położony zostanie na CSR. Grupa dąży także do udoskonalenia metod zarządzania wiedzą oraz zasobami ludzkimi. Planuje wykorzystać m.in. wyraźnie zauważalną zwiększoną podaż wykwalifikowanych pracowników, mogących w przyszłości wpłynąć na budowanie przewagi konkurencyjnej Grupy.
Tabela „Wybrane dane finansowe” przedstawia pozycje skonsolidowanego sprawozdania finansowego wykorzystywane przez Zarząd do oceny dokonań i podejmowanych decyzji.



Wybrane dane finansowe	**31.12.2023**	**31.12.2022**	**31.12.2023**	**31.12.2022**
Waluta	**tys. PLN**	**tys. PLN**	**tys. EUR**	**tys. EUR**
Przychody ze sprzedaży	171 889	114 580	37 958	24 439
Zysk ze sprzedaży	100 092	61 629	22 103	13 145
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	232 830	268 720	51 415	57 317
Zysk (strata) netto za okres	195 958	201 596	43 273	43 000
EBITDA	262 084	300 258	57 876	64 044
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	116 967	1 991	25 830	425
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(472 079)	(408 815)	(104 249)	(87 199)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	426 295	426 929	94 138	91 063
Przepływy pieniężne netto razem	71 183	20 105	15 719	4 288
Środki pieniężne	153 629	82 447	35 333	17 580
Aktywa razem	3 335 662	2 523 432	767 172	538 057
Aktywa trwałe	3 085 702	2 350 178	709 683	501 115
Aktywa obrotowe	249 960	173 255	57 489	36 942
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	2 149 087	1 524 929	494 270	325 152
Zobowiązania i rezerwy długoterminowe	1 862 832	1 249 600	428 434	266 445
Kapitał własny	1 170 771	974 813	269 267	207 854
Liczba akcji Jednostki Dominującej	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000

Wybrane dane finansowe dotyczące bilansu oraz rachunku wyników, zawarte w niniejszym sprawozdaniu zostały przeliczone na EUR odpowiednio według średniego kursu ogłoszonego przez NBP na dzień 31 grudnia 2023 r. oraz jako średnia arytmetyczna średnich kursów NBP obowiązujących na ostatni dzień kalendarzowy poszczególnych miesięcy 2023 roku tj. dla pozycji bilansowych (4,3480 PLN / EUR) dla pozycji wynikowych (4,5284 PLN / EUR). Natomiast dane za 2022 rok zostały przeliczone na 31 grudnia 2022 r. dla pozycji bilansowych wg kursu (4,6899 PLN / EUR) oraz dla pozycji wynikowych (4,6883 PLN / EUR).

07

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI

INNE ISTOTNE INFORMACJE

INFORMACJE NA TEMAT ŁADU KORPORACYJNEGO

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

WAŻNIEJSZE OSIĄGNIECIA W DZIEDZINIE BADAŃ i ROZWOJU

Nie dotyczy.

POSTĘPOWANIA TOCZĄCE SIĘ PRZED SĄDEM I INNYMI ORGANAMI

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

OGRANICZENIA UJAWNIANIA INFORMACJI

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

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

DL INVEST GROUP

08

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI

RYNEK NIERUCHOMOŚCI

W IV kwartale 2023 roku obserwowano zdecydowanie wzmożoną aktywność inwestorów, szczególnie widoczną w segmencie powierzchni magazynowych. Ten trend przełożył się na ciągły wzrost ogólnych zasobów dostępnej przestrzeni na terenie całego kraju. Zapotrzebowanie na nowe powierzchnie magazynowe nadal pozostaje wysokie, głównie dzięki działalności operatorów logistycznych, firm e-commerce oraz rozwijającemu się sektorowi motoryzacyjnemu. Niemniej jednak, rosnące koszty finansowania w dalszym ciągu wpływają zarówno na nastroje, jak i ceny w sektorze nieruchomości logistycznych.

Firmy deweloperskie, włączając w to DL Invest Group, wdrażają polityki zrównoważonego budownictwa, dążąc do spełnienia oczekiwań klientów oraz minimalizacji negatywnego wpływu na środowisko. Obserwujemy dalszy wzrost zainteresowania rozwiązaniami ekologicznymi, obejmującymi między innymi bardziej efektywne wykorzystanie energii i wody w budynkach oraz korzystanie z odnawialnych źródeł energii. Warto również zauważyć, że w IV kwartale 2023 roku zaobserwowano poprawę sytuacji na rynku magazynowym. Objadała się ona większą dostępnością Generalnych Wykonawców, obniżonymi kosztami materiałów budowlanych oraz skróceniem czasu realizacji budowy. Te pozytywne tendencje przyczyniły się także do zwiększenia liczby nowych inwestycji w tym sektorze.

Podejmując analizę procentowego udziału Górnego Śląska w odniesieniu do całego rynku powierzchni magazynowych w Polsce, niepodważalnie dostrzegamy utrzymanie silnej pozycji tego regionu. Górnośląski obszar ponownie plasuje się na drugim miejscu, bezpośrednio za województwem mazowieckim, co dowodzi jego trwałej atrakcyjności na tle innych regionów.

Analiza wyraźnie ukazuje, że Górny Śląsk odgrywa kluczową rolę w kształtowaniu ogólnokrajowej dynamiki rynku magazynowego. Jego stabilna pozycja świadczy o wysokim poziomie zaufania ze strony inwestorów, co sprzyja ciągłemu napływowi kapitału oraz nowych projektów. Ponadto, fakt, że Górny Śląsk pozostaje na drugim miejscu pod względem powierzchni magazynowej, potwierdza jego potencjał jako ważnego centrum logistycznego i przemysłowego w Polsce.

Warto zauważyć również, że Górny Śląsk odgrywa istotną rolę nie tylko pod względem powierzchni magazynowej, ale także jako kluczowy hub logistyczny w kraju. Jego strategiczne położenie, rozwinięta infrastruktura oraz dostęp do wykwalifikowanej siły roboczej przyciągają zarówno krajowych, jak i międzynarodowych inwestorów, którzy widzą w tym regionie znakomite możliwości rozwoju swojej działalności.

POPYT W 2023 ROKU

W IV kwartale 2023 roku mogliśmy obserwować dalszy wzrost popytu o ok. 1,7 mln m.kw. co wskazuje na niezmiennie wysokie zainteresowanie rynkiem magazynowym w Polsce. Największym zainteresowaniem najemców cieszyły się województwa: mazowieckie (popyt na poziomie 566 tys. m.kw.), dolnośląskie (ok. 428 tys. m.kw.) oraz śląskie (ok. 311 tys. m.kw).
W 2023 roku łączny popyt wyniósł blisko 5,612 mln m kw.
W IV kwartale 2023 roku firmy logistyczne kontynuowały dynamiczny rozwój, inwestując w rozbudowę swojej infrastruktury magazynowej oraz w nowoczesne technologie umożliwiające optymalizację procesów magazynowych. Działania te sprawiły, że rynek magazynowy w Polsce stał się jeszcze bardziej atrakcyjny dla inwestorów, co przyczyniło się do wzrostu liczby nowych obiektów magazynowych. Popyt napędzała branża e-commerce jak również branża automotive, która zwiększyła swoje potrzeby magazynowe ze względu na rosnące produkcje oraz zapotrzebowanie na szybki i sprawny transport części i komponentów. To sprawiło, że rynek magazynowy zyskał dodatkowy impuls rozwoju.

Największy udział w strukturze popytu w IV kwartale 2023 roku odnotowały przedłużenia umów najmu 50 % a nowe umowy (w tym projekty BTS) i ekspansje objęły odpowiednio 45% i 5% całkowitego popytu.

Podsumowując, IV kwartał 2023 roku był czasem intensywnego rozwoju rynku magazynowego w Polsce, gdzie firmy logistyczne, e-commerce oraz branża automotive były głównymi siłami napędowymi. Wzrost popytu na nowoczesne powierzchnie magazynowe oraz inwestycje w rozbudowę infrastruktury magazynowej przyczyniły się do dalszego dynamicznego rozwoju tego sektora.

PUSTOSTANY W 2023 ROKU

W 2023 roku średni wskaźnik pustostanów wyniósł 7,5%. Wskaźnik ten jest wyższy niż w analogicznym okresie poprzedniego roku, nadal obserwuje się wysoką efektywność komercjalizacji powierzchni magazynowych przez różnych deweloperów, co wróży dobrze na przyszłość.

Firma DL Invest Group jest doskonałym przykładem wysokiej efektywności komercjalizacji, charakteryzując się imponującym poziomem wynajętej powierzchni na poziomie 97%. To pozytywny znak dla branży, sugerujący zdolność sektora do skutecznej obsługi popytu na magazyny oraz utrzymania stabilności na rynku.

STAWKI CZYNSZU W 2023 ROKU

W IV kwartale 2023 roku utrzymujący się poziom pustostanów na poziomie około 7,5% spowolnił wzrost czynszów. W najbardziej prestiżowych lokalizacjach przewiduje się nieznaczny wzrost czynszów. Pomimo spadku kosztów wykonawstwa, czynsze za powierzchnie magazynowe nie ulegną znaczącym zmianom w najbliższym czasie z powodu wyższych kosztów finansowania.

Lokalizacje miejskie oraz magazyny w formule SBU są najdroższe, prezentując czynsze bazowe od 4,4 euro/ m² do około 8 euro/m² miesięcznie. Natomiast lokalizacje podmiejskie oferują najniższe czynsze, średnio około 4 euro/m² miesięcznie, zwłaszcza w przypadku centrów logistycznych oraz magazynów BTS.

Na obszarze Górnego Śląska czynsze wahają się między 3,8 euro/m² a 6 euro/m², co czyni ten region atrakcyjnym pod względem cenowym w porównaniu do innych lokalizacji. Różnice w kosztach wynajmu podkreślają zróżnicowanie cenowe w sektorze magazynowym w Polsce,

co może wpłynąć na regionalną atrakcyjność. Obszary oferujące niższe czynsze, jak Górny Śląsk, stają się bardziej atrakcyjne dla firm poszukujących magazynów, co może prowadzić do wzmożonego zainteresowania inwestycjami w tej części kraju.

PROGNOZA NA ROK 2024

Po roku 2023, który przyniósł wyzwania dla branży logistyczno-magazynowej ze względu na wzrost czynszów i rosnącą liczbę pustostanów, sektor ten staje przed nowym rokiem z optymistycznymi perspektywami. Choć poprzedni okres był trudny, ekspertom z branży udało się zauważyć pozytywne znaki na horyzoncie. Przede wszystkim, prognozy wskazują na stabilizację stawek czynszu, co jest korzystną wiadomością dla firm działających w sektorze logistycznym. Stabilność cen może przyczynić się do poprawy rentowności przedsiębiorstw oraz zwiększyć ich zdolność do planowania finansowego na przyszłość.

Dodatkowo, eksperci przewidują zwiększoną aktywność inwestycyjną w branży. To oznacza, że inwestorzy są bardziej skłonni do lokowania kapitału w nieruchomości logistyczne, co może prowadzić do rozwoju nowych obiektów magazynowych oraz modernizacji istniejących.

Rozwój elektro mobilności i transportu morskiego to kolejne czynniki, które będą miały pozytywny wpływ na branżę logistyczną. Przejście na bardziej ekologiczne formy transportu nie tylko zmniejszy emisję gazów cieplarnianych, ale także może stworzyć nowe możliwości dla firm logistycznych, zwłaszcza w obszarze świadczenia usług związanych z transportem towarów o niskiej emisji.

Perspektywy branży logistyczno-magazynowej na nadchodzący rok są obiecujące, a pozytywne trendy wskazują na rozwój i stabilizację sektora.

RYNEK MAGAZYNOWY W POLSCE

Grupa prowadzi większość projektów w segmentach handlowym i biurowym w obrębie województwa śląskiego, tj. województwa o bardzo wysokim potencjale rozwojowym i badawczym. Woj. śląskie charakteryzuje się najwyższym wskaźnikiem urbanizacji w Polsce, jest też regionem bardzo silnie zaludnionym. Województwo śląskie tworzy klaster miast, zamieszkiwanych przez ponad 4,36 mln osób, gdzie szczególną uwagę należy zwrócić na dużą dostępność siły roboczej, w tym wykwalifikowanej i wykształconej kadry pracowniczej, co stanowi ok. 12% ludności kraju.

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

Otoczenie makroekonomiczne wywiera istotny wpływ na rozwój Grupy. Ciągle rosnący popyt na powierzchnie handlowe, magazynowe oraz biurowe pozytywnie wpływa na perspektywy rozwoju Grupy. Powierzchnie handlowe w formacie retail parków wypełniają niszę na rynku w średnich i mniejszych miastach województwa śląskiego (do 100 000 mieszkańców), a najbardziej popularne są lokalizacje zapewniające dojazd środkami komunikacji miejskiej oraz samochodami, w pobliżu większych skupisk osiedli mieszkaniowych umożliwiając tym samym dotarcie Klientów pieszo, przez co stały się dostępne dla wszystkich Klientów niezależnie od ich struktury wiekowej czy też aktywności zawodowej Lokalizacje pod centra magazynowe najczęściej wybierane są w południowej oraz centralnej części Polski ze względu na bardzo dobrze rozwiniętą infrastrukturę drogową oraz dostępność wykwalifikowanych i niewykwalifikowanych kadr.

Istotne znaczenie dla działalności i dalszego rozwoju Grupy, zwłaszcza w segmencie parków handlowych, miało w okresie zdarzenie globalne, które w Europie rozpoczęło się w I kw. 2020 roku: epidemia COVID-19 wywołana przez koronawirusa. Drugim niezwykle istotnym wydarzeniem z pierwszego półrocza 2022, mającym wpływ na globalną gospodarkę, był wybuch wojny na Ukrainie, drugie półrocze pociągnęło za sobą podwyżki stóp procentowych. Zdarzenia te dotknęły wszystkie branże w Polsce, w tym również rynek nieruchomości komercyjnych.

Podstawowa działalność operacyjna Grupy, w tym działalność generalnego wykonawstwa przebiegała w okresie zgodnie z planami, Grupa wygenerowała obroty i wyniki zgodne z prognozami.

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

Podstawowymi czynnikami wpływającymi na sukces poszczególnych inwestycji jest znajomość rynków lokalnych, przemyślany dobór lokalizacji, komercjalizacja przez zespół własnych specjalistów we wczesnej fazie projektów, doświadczenie w realizacji obiektów komercyjnych, efektywne zarządzanie procesem inwestycyjnym oraz posiadanym portfelem nieruchomości, a także zespół ekspertów tworzących rozbudowaną strukturę wewnętrzną Grupy. Istotnym czynnikiem tworzenia wartości są długoterminowe umowy najmu gwarantujące stabilny i corocznie zwiększany dochód operacyjny z najmu. W 2023 roku dotychczasowe działania zmierzające do wzrostu rozpoznawalności i prestiżu marki zostały poddane ewaluacji, usystematyzowane i scentralizowane.

RYNEK BIUROWY

Według raportu branżowego BOŚ na temat rynku biurowego w Polsce wolumen transakcji najmu (popyt brutto) na rynku biurowym w 2023 r. ukształtował się na poziomie ok. 1,45 mln mkw., i był zbliżony do roku 2022 jednocześnie ok. 25% więcej niż w pandemicznych latach 2020-21.

Nowej powierzchnia biurowa w 2023 wyniosła 410 tys. metrów, przy czym nowa podaż skoncentrowana była w miastach regionalnych, gdzie pojawiło się ok. 350 tys. mkw. nowych zasobów. Pozostała podaż dotyczyła rynku Warszawskiego która stanowi historyczne minimum wyniosła zaledwie 60 tys. metrów.

POZIOM PUSTOSTANÓW

Na koniec 2023 r. w budowie pozostawało ok. 750 tys. mkw. powierzchni biurowej. W 2022 roku było to 670 tys. mkw. Są to wartości znacznie niższe niż w latach poprzednich 2020 i 2021 w których w budowie było ok 1 200 tys. metrów.

Na koniec 2023 r. w miastach regionalnych stopa pustostanów wynosiła około 17,3%, a w Warszawie 10,6%. Zauważalny jest trend wzrostowy w miastach regionalnych oraz spadkowy w Warszawie.
Przewidujemy że popyt w 2024 r. na powierzchnię biurową po okresie pandemicznym będzie powoli wzrosła przebijając popyt z poprzednich lat.
Popyt będzie jednak dalej pod wpływem negatywnych czynników związanych z modelem pracy zdalnej oraz hybrydowej, oraz spadkiem średniego wolumenu najmowanych powierzchni na rzecz podnajmu.

Pozytywnie na rynek biurowy w 2024 r. wpływać powinny bieżące uwarunkowania koniunkturalne, przede wszystkim wyższe tempo wzrostu gospodarczego i poprawa sytuacji w branżach (przede wszystkim tych o charakterze konsumpcyjnym.

PROGNOZY NA 2024

- W 2024 prognozujemy, że aktywność deweloperska w 2024 na rynku biurowym będzie kształtować się na niskim poziomie, nie są planowane nowe inwestycje na dużą skalę. W efekcie podaż nowej powierzchni biurowej wprowadzanej na rynek będzie ograniczona, co będzie szczególnie wyraźnie widoczne na rynku warszawskim.

Na rynkach regionalnych, po kilku latach wzrostów, oczekiwać możemy stabilizacji stopy pustostanów, natomiast na rynku warszawskim prawdopodobnie udział pustostanów będzie podobnie jak w minionym roku się zmniejszał.

RYNEK RETAIL PARKÓW

Według raportu branżowego BOŚ na temat rynku galerii handlowych w Polsce w 2023 r. wzrosła odwiedzalność w galeriach handlowych. Liczba odwiedzających była średnio o około 3,5% wyższa niż w roku 2022 r. oraz znacznie wyższa niż okresie pandemicznym w latach 2020-2021.

Obroty w galeriach kształtują się na niższym poziomie niż przed okresem pandemicznym wynika to z sytuacji gospodarstw domowych oraz rozwoju sprzedaży e-commerce która od okresu pandemii regularni się rozwija stanowiąc coraz większą konkurencję dla klasycznych gałęzi handlu.
Według danych Colliers, przez pierwsze półrocze 2023 r. na rynek trafiło blisko 150 tys. mkw. powierzchni handlowej, z czego 70% zlokalizowane było w parkach handlowych.

Prognozy 2024

Przewidujemy że w latach 2024- 2025 odwiedzalność centrów handlowych powinna rosnąć, dotyczyć to będzie głównie retail parków przewidywany wzrost będzie kształtował się na poziomie ok 5%. Jednocześnie oczekuje się poprawy dochodów gospodarstw domowych i konsumpcji które powinny sprzyjać poprawie obrotów w centrach handlowych.
Według danych PRCH, do końca 2025 r. zasób dostępnej powierzchni powiększy się o ok. 9% wobec obecnego stanu.

09

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI

DL GREEN ENERGY

Inwestycja w komponenty OZE (PV oraz magazyny energii) w ramach istniejącego portfolio aktywów DL Invest Group oraz development nowych farm paneli fotowoltaicznych oraz magazynów energii w ramach strategii DL Green dekarbonizacji obiektów.
Z myślą o przyszłości, stale zmieniającym się otoczeniu rynkowym oraz środowisku, za które jesteśmy współodpowiedzialni, zdecydowaliśmy się na stworzenie strategii DL Energy w ramach koncepcji „DL Green".
Spełnienie najwyższych wymagań w zakresie niskoemisyjności i efektywności energetycznej to jeden z elementów naszej polityki, która gwarantuje naszym najemcom najniższe koszty utrzymania powierzchni, spełniając jednocześnie najbardziej rygorystyczne wymagania międzynarodowego systemu certyfikacji budynków BREEAM, przy jednoczesnym pozytywnym wpływie na środowisko.oup.

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

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

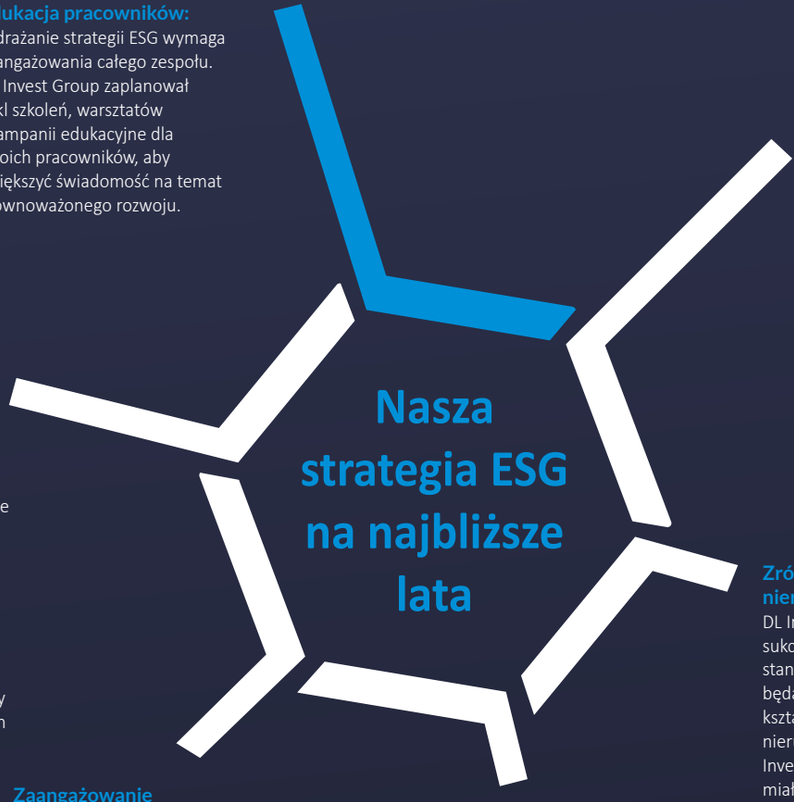
URUCHOMIENIE PROJEKTU
Pod koniec 2021 roku powstała spółka DL Invest Group Energy Sp. z o.o., wchodząca w skład struktur holdingowych DL Invest Group S.A., która odpowiada za realizację projektu budowy paneli fotowoltaicznych na obiektach zarządzanych przez DL Invest Group. Obecnie trwają prace związane z wyborem odbiorcy energii, który będzie produkowany przez Spółkę, a także wyborem wykonawcy odpowiedzialnego za kompleksową instalację paneli.
DL Energy ma rozpocząć działalność w 2023 roku.

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI

STRATEGIA ESG

10

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



Edukacja pracowników:
Wdrażanie strategii ESG wymaga zaangażowania całego zespołu. DL Invest Group zaplanował cykl szkoleń, warsztatów i kampanii edukacyjne dla swoich pracowników, aby zwiększyć świadomość na temat zrównoważonego rozwoju.

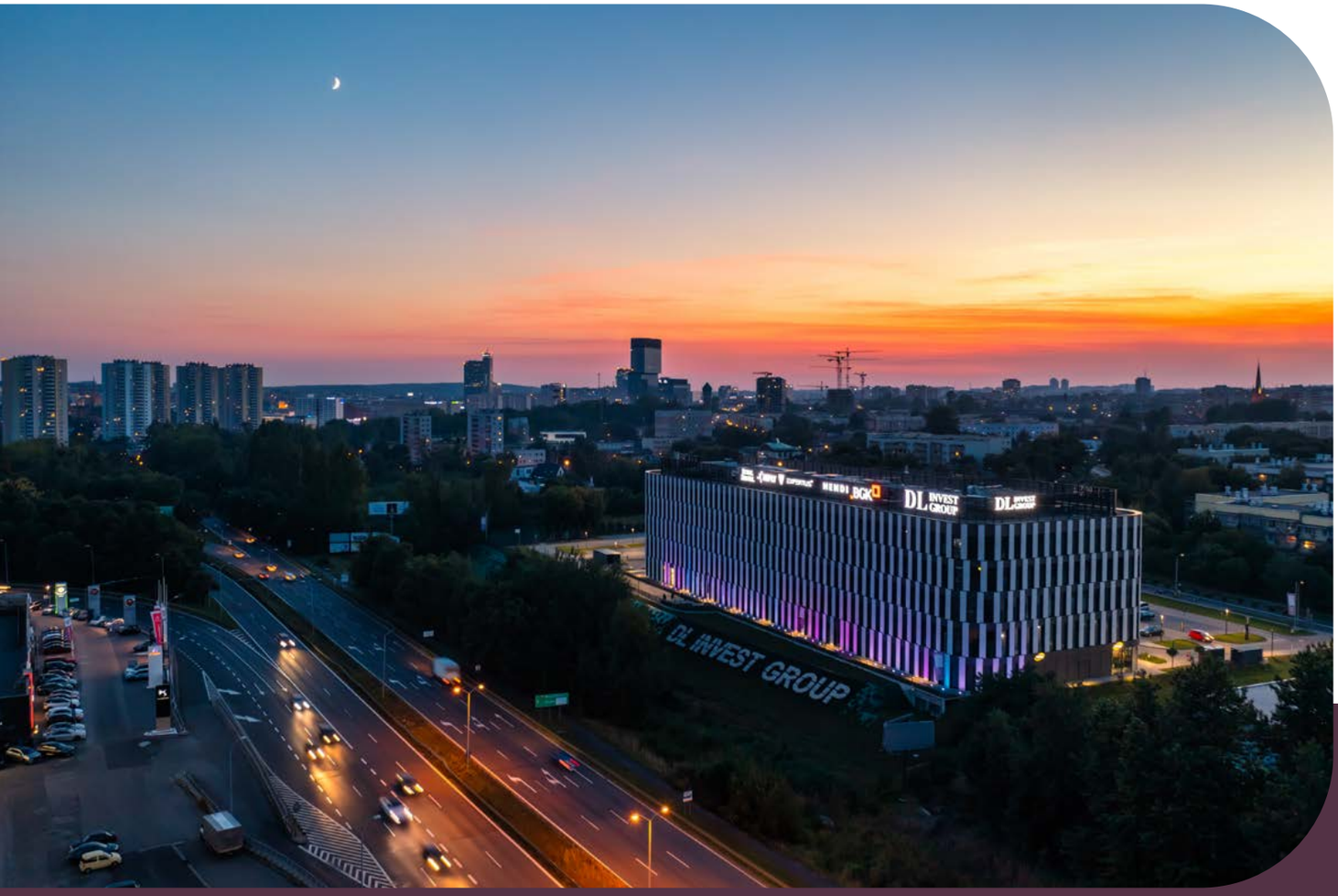
Zarządzanie zużyciem energii:
nasza firma co roku dąży do zmniejszania zużycia mediów w tym energii na naszych obiektach, współgra to również z oczekiwaniami naszych Najemców. Nasze założenia obejmują między innymi modernizację systemów grzewczych, instalację energooszczędnych oświetleń czy monitorowanie zużycia energii w czasie rzeczywistym.

Zielone inwestycje:
nasza firma skupia się na inwestowaniu w nieruchomości przyjazne dla środowiska. To obejmuje budynki energooszczędne, wykorzystujące odnawialne źródła energii, a także zielone przestrzenie publiczne. Inwestowanie w takie projekty współgra z naszym Green Frameworkiem dotyczącym alokacji środków oraz polityką DL Green, która co roku ulega modyfikacją o aspekty podnoszące jakość realizowanych projektów.

Zrównoważone zarządzanie nieruchomościami
DL Invest Group wdraża sukcesywnie polityki obejmujące standardy ESG, które będą w najbliższych latach kształtować sposób zarządzania nieruchomościami w ramach DL Invest Group, zakres ten będzie miał wpływ na dbałość o jakość powietrza, wodę, zarządzanie odpadami, a także relacje z najemcami i lokalną społecznością.

Zaangażowanie interesariuszy:
Nasza firma dąży do zaangażowania w działania związane ze zrównoważonym rozwojem swoich interesariuszy, takich jak najemcy, inwestorzy, pracownicy i lokalna społeczność, będą oni mieć coraz większy wpływ w procesie podejmowania decyzji związanych z ESG.

Transparentność i raportowanie
od roku 2021 nasza firma podjęła szereg czynności zmierzających do regularnego raportowania z zakresu ESG, nasze raporty co roku będą zmieniać kształt o nowe dane zbierane przy pomocy dodatkowych narzędzi pomiarowych jakie zastosujemy w nadchodzących latach. Zakres ten będzie obejmował również informowanie inwestorów i klientów o postępach w zakresie zrównoważonego rozwoju oraz uczestnictwo w inicjatywach branżowych.



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

Kapitał zakładowy: 100.000.000,00 PLN
KRS: 0000434440
NIP: 6252381542

WWW.DLINVEST.PL
biuro@dlinvest.pl

Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Grant Thornton Polska P.S.A.
ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88 E
61-131 Poznań
Polska

T +48 61 62 51 100
F +48 61 62 51 101
www.GrantThornton.pl

Dla Akcjonariuszy DL Invest Group PM S.A.

Opinia

Przeprowadziliśmy badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej (Grupa Kapitałowa), w której jednostką dominującą jest DL Invest Group PM S.A. (Spółka Dominująca) z siedzibą w Katowicach przy ulicy Wrocławskiej 54, na które składa się wprowadzenie do rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2023 roku, skonsolidowany rachunek zysków i strat, skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym, skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

Naszym zdaniem, załączone roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Grupy Kapitałowej na dzień 31 grudnia 2023 roku oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Ustawa o rachunkowości) i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Grupę Kapitałową przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółki Dominującej.

Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z:

- ustawą z dnia 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Ustawa o biegłych rewidentach) i
- Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałami Krajowej Rady Biegłych Rewidentów oraz Rady Polskiej Agencji Nadzoru Audytowego (KSB).

Grant Thornton Polska Prosta spółka akcyjna. Firma audytorska nr 4055.
Zarząd: Tomasz Wróblewski – Prezes Zarządu, Dariusz Bednarski – Wiceprezes Zarządu, Jan Letkiewicz – Wiceprezes Zarządu.
Adres siedziby: 61-131 Poznań, ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88 E. NIP: 782-25-45-999, REGON: 302021882.
Rachunek bankowy: 31 1090 1476 0000 0001 3554 7340. Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, VIII Wydział Gospodarczy, nr KRS 0001002477.

Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania *Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego*. Jesteśmy niezależni od spółek Grupy Kapitałowej zgodnie z *Międzynarodowym kodeksem etyki zawodowych księgowych* (w tym *Międzynarodowymi standardami niezależności*) Rady Międzynarodowych Standardów Etycznych dla Księgowych (Kodeks IESBA) przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów jako zasady etyki zawodowej biegłych rewidentów oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IESBA.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

Objaśnienie ze zwróceniem uwagi

Zwracamy uwagę na notę 31 dodatkowych informacji i objaśnień do rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w której Zarząd Spółki Dominującej opisał przyczynę sporządzenia nowego rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2023. Poprzednie roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało podpisane przez Zarząd Spółki Dominującej w dniu 14 maja 2024 roku i wydaliśmy o nim sprawozdanie z badania. W dniu 14 czerwca 2024 roku Zarząd Spółki Dominującej sporządził nowe roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok 2023 i wydajemy o nim nowe niniejsze sprawozdanie z badania, które unieważnia nasze sprawozdanie z badania wydane w dniu 14 maja 2024 roku. Nasza opinia nie zawiera modyfikacji odnośnie tej sprawy.

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki Dominującej za roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Zarząd Spółki Dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego i przepływów pieniężnych Grupy Kapitałowej zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości, wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa a także statutem Spółki Dominującej. Zarząd Spółki Dominującej jest również odpowiedzialny za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną dla sporządzenia rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Zarząd Spółki Dominującej jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Grupy Kapitałowej do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie założenia kontynuowania działalności, z wyjątkiem sytuacji kiedy Zarząd Spółki Dominującej albo zamierza dokonać likwidacji Grupy Kapitałowej, albo zaniechać prowadzenia działalności albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zgodnie z Ustawą o rachunkowości Zarząd oraz Członkowie Rady Nadzorczej Spółki Dominującej są zobowiązani do zapewnienia, aby roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości. Członkowie Rady Nadzorczej Spółki Dominującej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej Grupy Kapitałowej.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Naszym celem jest uzyskanie racjonalnej pewności, czy roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli

© Grant Thornton. Wszystkie prawa zastrzeżone

można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Grupy Kapitałowej ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Spółki Dominującej obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające na te ryzyka i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może być związane ze zmową, fałszerstwem, celowymi pominięciami, wprowadzeniem w błąd lub obejściem kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosownej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Grupy Kapitałowej;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz racjonalność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółki Dominującej;
- oceniamy odpowiedniość przyjęcia przez Zarząd Spółki Dominującej założenia kontynuacji działalności oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, które mogą podawać w znaczącą wątpliwość zdolność Grupy Kapitałowej do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na związane z tym ujawnienia w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, zmodyfikowanie naszej opinii. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Grupa Kapitałowa nie będzie kontynuować działalności;
- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe przedstawia będące jego podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację;
- uzyskujemy wystarczające i odpowiednie dowody badania odnośnie informacji finansowych jednostek lub działalności gospodarczych wewnątrz Grupy Kapitałowej w celu wyrażenia opinii na temat rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Jesteśmy odpowiedzialni za kierowanie, nadzór i przeprowadzenie badania Grupy Kapitałowej i pozostajemy wyłącznie odpowiedzialni za naszą opinię z badania.

Przekazujemy Radzie Nadzorczej Spółki Dominującej informacje o, między innymi, planowanym zakresie i czasie przeprowadzenia badania oraz znaczących ustaleniach badania, w tym wszelkich znaczących słabościach kontroli wewnętrznej, które zidentyfikujemy podczas badania.

Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2023 roku. Za sporządzenie sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej zgodnie z Ustawą o rachunkowości oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa odpowiedzialny jest Zarząd Spółki Dominującej. Ponadto Zarząd oraz Członkowie Rady Nadzorczej Spółki Dominującej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

© Grant Thornton. Wszystkie prawa zastrzeżone

Nasza opinia o rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym nie obejmuje sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej i nie wyrażamy o nim żadnej formy zapewnienia wynikającej z KSB. W związku z badaniem rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się ze sprawozdaniem z działalności Grupy Kapitałowej, i podczas wykonywania tego, rozpatrzenie, czy jest istotnie niespójne z rocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydaje się istotnie zniekształcone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy stwierdzimy istotne zniekształcenia w sprawozdaniu z działalności Grupy Kapitałowej, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania. Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami Ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii, czy sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Naszym zdaniem sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej zostało sporządzone zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami, to jest zgodnie z postanowieniami art. 55 ust. 2a Ustawy o rachunkowości i jest zgodne z informacjami zawartymi w załączonym rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Ponadto, oświadczamy, iż w świetle wiedzy o Grupie Kapitałowej i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, nie stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń.

Renata Art-Franke

Biegła Rewident nr 10320
Kluczowa biegła rewident przeprowadzająca badanie w imieniu
Grant Thornton Polska Prosta spółka akcyjna,
Poznań, ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88 E, firma audytorska nr 4055

Poznań, 14 czerwca 2024 roku.

© Grant Thornton. Wszystkie prawa zastrzeżone

Półroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

GRUPY KAPITAŁOWEJ DL INVEST GROUP PM S.A.

sporządzone na dzień i za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku

Spis treści

1. WPROWADZENIE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO 3
   - PODSTAWOWE INFORMACJE O JEDNOSTCE DOMINUJĄCEJ 3
   - CZAS TRWANIA DZIAŁALNOŚCI 4
   - OKRES OBJĘTY SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM 4
   - ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ 4
   - PODSTAWA SPORZĄDZENIA I PRZYJĘTE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI 4
2. SPÓŁKI OBJĘTE SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM 13
3. WYBRANE DANE FINANSOWE 15
4. SKONSOLIDOWANY BILANS 16
5. SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT 18
6. SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM 19
7. SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH 20
8. INFORMACJE DODATKOWE I OBJAŚNIENIA 21
9. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU 32

1. WPROWADZENIE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

PODSTAWOWE INFORMACJE O JEDNOSTCE DOMINUJĄCEJ

DL Invest Group PM Spółka Akcyjna, jednostka dominująca, powstała w wyniku przekształcenia Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Spółkę Akcyjną, na mocy Uchwały z dnia 21 sierpnia 2012 roku Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Katowicach w sprawie przekształcenia Spółki w Spółkę Akcyjną.
Postanowieniem Sądu Rejonowego Katowice-Wschód w Katowicach Wydział VIII Gospodarczy KRS z dnia 26 września 2012 r. nastąpiło przekształcenie Spółki z o.o. w Spółkę DL Invest Group PM Spółka Akcyjna i wpisana została pod numerem KRS 0000434440. Przekształcenie nastąpiło na zasadach przewidzianych w opisanej wyżej uchwale oraz Planie Przekształcenia przyjętym przez Zarząd Spółki z o.o. w dniu 24 maja 2012 roku, następnie zbadanym przez biegłego rewidenta, wyznaczonego przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego Postanowieniem z dnia 8 czerwca 2012 r. (sygn. akt KA VIII Ns- Rej. KRS 12216/12/085).
Siedziba Spółki mieści się w Katowicach przy ul. Wrocławskiej 54. Spółka posiada numer statystyczny REGON: 243373767 oraz numer identyfikacji podatkowej NIP: 9542746226. Obszarem działalności jest teren Polski.
W roku obrotowym 2023 nie zmieniła się forma prowadzonej przez Spółkę działalności, jak również nie miało miejsca połączenie Spółki. W skład Spółki nie wchodzą wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielnie sprawozdania finansowe.
DL Invest Group PM S.A. pełni funkcję spółki o charakterze holdingowo-operacyjnym, której głównym zadaniem jest zarządzanie oraz sprawowanie kontroli nad posiadanymi aktywami grupy kapitałowej działającej pod marką DL Invest Group oraz świadczenia wobec jednostek zależnych usług generalnego wykonawstwa, zarządzania oraz komercjalizacji nieruchomości inwestycyjnych.
DL Invest Group PM S.A. pełni funkcję Spółki Dominującej w strukturze spółek celowych utworzonych w celu realizacji inwestycji z zakresu nieruchomości komercyjnych obejmujących trzy segmenty nieruchomości: obiekty logistyczno-magazynowe, obiekty biurowe typu mixed-use oraz obiekty handlowo-usługowe.
Lista jednostek zależnych tworzących wraz z Jednostką Dominującą skład Grupy Kapitałowej przedstawiona została w punkcie 2 w dalszej części dokumentu.

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

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

Skład osobowy Zarządu DL Invest Group PM S.A. w okresie między 1 stycznia a 30 czerwca 2024 roku i do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego:

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

Skład osobowy Rady Nadzorczej Spółki Dominującej między 1 stycznia a 30 czerwca 2024 roku i do dnia sporządzenia półrocznego sprawozdania finansowego:

- Dominik Leszczyński – Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Jadwiga Leszczyńska – Członek Rady Nadzorczej
- Marcin Michnicki – Członek Rady Nadzorczej
- Mateusz Pasek – Członek Rady Nadzorczej (od 24 września 2024 roku)

CZAS TRWANIA DZIAŁALNOŚCI

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

OKRES OBJĘTY SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM

Niniejsze sprawozdanie finansowe jest półrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym i obejmuje dane finansowe jednostki dominującej wraz z jednostkami zależnymi za okres od 1 stycznia 2024 roku do 30 czerwca 2024 roku, dane za okres od 1 stycznia 2023 roku do 31 grudnia 2023 oraz dane porównawcze za okres od 1 stycznia 2023 roku do 30 czerwca 2023 roku.
Okresy sprawozdawcze poszczególnych spółek Grupy Kapitałowej są takie same, a ich rok obrotowy pokrywa się z rokiem kalendarzowym.

ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

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

PODSTAWA SPORZĄDZENIA I PRZYJĘTE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI

Podstawa sporządzenia i format półrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Półroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości obowiązującymi na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej określonymi w ustawie o rachunkowości (Dz. U. z 2023 r. poz. 120 z późniejszymi zmianami) wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi [„Ustawa”] oraz zgodnie z Regulaminem Alternatywnego Systemu Obrotu wraz z załącznikami, w brzmieniu przyjętym Uchwałą nr 147/2007 Zarządu Giełdy z dnia 1 marca 2007 z późniejszymi zmianami, w tym zgodnie z Załącznikiem nr 4 do Regulaminy Alternatywnego Systemu Obrotu.

Przyjęte przez Jednostkę Dominującą zasady rachunkowości dla Grupy Kapitałowej stosowane były w sposób ciągły i są zgodne z zasadami rachunkowości stosowanymi w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym na dzień 31 grudnia 2023 roku zgodnie z Ustawą o rachunkowości, za wyjątkiem zmiany prezentacji przychodów z tytułu mediów opisanych w punkcie XVI “Uznawanie przychodów”.

Niniejsze półroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zawiera wszystkich informacji wymaganych przy pełnym rocznym sprawozdaniu finansowym i powinno być odczytywane razem ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy Kapitałowej na dzień i za rok finansowy zakończony 31 grudnia 2023 r.

Dane przedstawione w sprawozdaniu finansowym za pierwsze półrocze 2024 roku są porównywalne z danymi wykazanymi w tym sprawozdaniu za poprzednie okresy, za wyjątkiem zmiany prezentacji przychodów z tytułu mediów opisanych w punkcie XVI “Uznawanie przychodów”. W dalszej części sprawozdania finansowego, w szczególności w punkcie 8 „Informacje dodatkowe i objaśnienia” przedstawiono informacje i wyjaśnienia zapewniające właściwe zrozumienie istotnych zmian odzwierciedlonych w bilansie oraz rachunku zysków i strat w stosunku do danych zamieszczonych w ostatnim rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Spółki.

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

Grupa sporządza porównawczy rachunek zysków i strat.
Grupa sporządza rachunek przepływów pieniężnych metodą pośrednią.
Niniejsze półroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzono w tysiącach złotych polskich (jeśli nie określono inaczej).

Półroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzono stosując poniżej opisane zasady rachunkowości:

I. Metoda konsolidacji/wyceny jednostek podporządkowanych

Jednostki zależne podlegają konsolidacji metodą pełną w okresie od objęcia nad nimi kontroli przez jednostkę dominującą do czasu ustania tej kontroli. Aktywa i zobowiązania spółki zależnej na dzień włączenia jej do skonsolidowanego sprawozdania finansowego ujmowane są według wartości godziwej. Różnica między wartością godziwą tych aktywów i zobowiązań oraz ceną nabycia powoduje powstanie wartości firmy lub ujemnej wartości firmy, które są wykazywane w odrębnej pozycji w skonsolidowanym bilansie.
Dane jednostek współzależnych wykazuje się przy zastosowaniu metody konsolidacji proporcjonalnej, która polega na sumowaniu poszczególnych pozycji sprawozdań finansowych wspólnika jednostki współzależnej w pełnej wartości, z częścią wartości poszczególnych pozycji sprawozdań finansowych, jednostek współzależnych, proporcjonalną do posiadanych przez jednostki Grupy Kapitałowej objęte konsolidacją udziałów, dokonaniu włączeń oraz innych korekt.

II. Wartości niematerialne i prawne

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

- Oprogramowanie komputerowe 2 lata.

III. Środki trwałe

Środki trwałe są wyceniane w cenie nabycia, koszcie wytworzenia lub wartości przeszacowanej pomniejszonych o umorzenie oraz o odpisy z tytułu utraty wartości.
Koszty poniesione po wprowadzeniu środka trwałego do użytkowania, jak koszty napraw, przeglądów, opłaty eksploatacyjne, wpływają na wynik finansowy okresu sprawozdawczego, w którym zostały poniesione. Jeżeli możliwe jednakże jest wykazanie, że koszty te spowodowały zwiększenie oczekiwanych przyszłych korzyści ekonomicznych z tytułu posiadania danego środka trwałego ponad korzyści przyjmowane pierwotnie, w takim przypadku zwiększają one wartość początkową środka trwałego.
Środki trwałe, z wyjątkiem gruntów i prawa wieczystego użytkowania gruntów, są amortyzowane liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności lub przez krótszy z dwóch okresów: ekonomicznej użyteczności lub prawa do używania. Przykładowe okresy ekonomicznej użyteczności kształtują się następująco:

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

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

IV. Środki trwałe w budowie

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

V.Inwestycje

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

Inwestycje w nieruchomości

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

Nieruchomości wykorzystywane częściowo dla korzyści ekonomicznych wynikających z przyrostu ich wartości bądź z przychodów z najmu oraz częściowo na własne potrzeby Spółki, ujmuje się zgodnie z zasadami obowiązującymi dla przeważającej (nie mniej niż 90% powierzchni) części tej nieruchomości, z zachowaniem zasady istotności. Kwalifikacji nabywanych nieruchomości do nieruchomości inwestycyjnych dokonuje się w momencie początkowego ujęcia tych pozycji w księgach. Zmiana kwalifikacji z nieruchomości inwestycyjnych do innej pozycji aktywów następuje na podstawie decyzji Zarządu jednostki dominującej o zmianie przeznaczenia danego składnika aktywów.

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

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

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

- bezpośrednie koszty budowlane, koszty projektowe oraz wszelkie inne koszty poniesione w celu przeprowadzenia procesu budowlanego, zgodnie z zamierzeniami Zarządu,
- podatek od nieruchomości w trakcie trwania procesu inwestycyjnego,
- pośrednie koszty doradcze dotyczące ściśle obsługi i zarządzania procesem budowlanym, koszty pośrednictwa przy zawieraniu transakcji dotyczące procesu inwestycyjnego,
- koszty finansowania zewnętrznego, w tym w szczególności odsetki od kredytów, pożyczek i obligacji, w stopniu, w jakim są uznawane za korektę kosztów odsetek, które można bezpośrednio przyporządkować nabyciu, budowie lub wytworzeniu składników aktywów wymagających dłuższego okresu, aby mogły być zdatne do użytkowania lub odsprzedaży są aktywowane jako część ceny nabycia lub kosztu wytworzenia tego składnika aktywów. Kwotę kosztów finansowania zewnętrznego, która podlega aktywowaniu.
- późniejsze nakłady, które zwiększają wartość całego budynku zwiększają wartość brutto takiej nieruchomości, a tym samym zwiększają podstawę do naliczania amortyzacji podatkowej. Ze względu na stosowaną technikę budowy zakładającą możliwie szerokie dostosowanie budynku dla potrzeb konkretnego najemcy, moment uzyskania pozwolenia na użytkowanie nie powoduje, iż można uznać na moment decyzji daną nieruchomość za zdatną do użytkowania.

Według utrwalonej praktyki biznesowej, wykończenie powierzchni na potrzeby konkretnego najemcy

obejmuje roboty budowlane dotyczące instalacji wewnętrznych, wykończenia ścian i podłóg, zorganizowania powierzchni wspólnych i sanitariatów jak również ciągów komunikacyjnych.
W związku z powyższym nakłady na wykończenie powierzchni najmu na potrzeby konkretnego najemcy lub kilku najemców tzw. fit-outs stanowią nakłady na tę nieruchomość.
Przyjmuje się, że budynek uzyskuje status w pełni przystosowanego do użytkowania w momencie wykończenia po raz pierwszy całej powierzchni budynku na potrzeby pozyskanych najemców. Nakłady ponoszone po oddaniu nieruchomości inwestycyjnej kapitalizowane są tylko do wysokości wartości odzyskiwalnej. Koszty remontów i utrzymania nieruchomości ujmowane są w rachunku wyników.
Po początkowym ujęciu, nie rzadziej niż na koniec każdego roku obrotowego, nieruchomości inwestycyjne są wyceniane według wartości godziwej zgodnie z art. 28 ust. 1 pkt 1a), która odzwierciedla warunki rynkowe na dzień raportowy. Wartość godziwa to cena, którą by otrzymano za sprzedaż składnika aktywów lub by zapłacono za przeniesienie zobowiązania w transakcji przeprowadzonej na zwykłych warunkach między niepowiązanymi 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 wypływy pieniężne dotyczące nieruchomości. Zyski lub straty wynikające ze zmian wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w wyniku finansowym w tym okresie, w którym powstały.
Dla nieruchomości, co do których zawarto porozumienia o ich sprzedaży albo w inny sposób potwierdzono z nabywcą cenę sprzedaży, przyjmuje się do wyceny cenę wynikającą z tych porozumień. W pozostałych przypadkach Zarząd jednostki dominującej korzysta ze wsparcia ekspertów w zakresie wyceny do wartości godziwej, wykorzystując operaty szacunkowe przygotowane przez niezależnych rzeczoznawców.
Dla ustalenia wartości godziwej nieruchomości niezależni rzeczoznawcy stosują metody wyceny najbardziej odpowiednie dla wyceny wartości danej nieruchomości. Są to:
1. Podejście dochodowe, metoda inwestycyjna, technika dyskontowania strumieni pieniężnych – stosowana w odniesieniu do nieruchomości, które przynoszą zmienny przychód z najmu, polega na zsumowaniu zdyskontowanych przepływów pieniężnych w przyjętym okresie prognozy oraz wartości rezydualnej nieruchomości,
2. Podejście dochodowe, metoda inwestycyjna, technika kapitalizacji prostej – stosowana w odniesieniu do nieruchomości, które generują przychód z najmu, wartość nieruchomości stanowi iloczyn rocznego przychodu możliwego do uzyskania z danej nieruchomości oraz współczynnika kapitalizacji,
3. Podejście porównawcze (metoda porównywania parami lub korygowania ceny średniej) – stosowana w odniesieniu do nieruchomości, dla których można ustalić porównywalne transakcje sprzedaży na danym rynku, a także w odniesieniu do nieruchomości gruntowych,
4. Podejście mieszane, metoda pozostałościowa – najczęściej stosowana przy wycenie wartości nieruchomości w trakcie budowy, uwzględniająca jej wartość docelową (oszacowaną w podejściu dochodowym lub porównawczym), pomniejszoną o wielkość nakładów inwestycyjnych pozostających do poniesienia na dany dzień wyceny i pomniejszoną o marżę zysku ujętą w docelowej wartości rynkowej.

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych jest aktualizowana nie rzadziej niż na koniec każdego roku obrotowego na bazie operatów szacunkowych przygotowywanych przez niezależnych zewnętrznych rzeczoznawców renomowanych firm. Skutki wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartość godziwej odnoszone są na wynik finansowy roku (w pozostałe przychody lub koszty operacyjne), w którym dokonano wyceny. Wycofanie z ksiąg nieruchomości inwestycyjnych następuje z chwilą jej zbycia albo trwałego wycofania z użytkowania, jeśli nie oczekuje się uzyskania w przyszłości żadnych korzyści wynikających z jej zbycia. Zyski lub straty wynikające z wycofania z użytkowania lub zbycia nieruchomości inwestycyjnej, czyli różnicę pomiędzy przychodami netto ze zbycia a wartością bilansową danego składnika aktywów, ujmuje się w skonsolidowanym rachunku zysków i strat.

Trwała utrata wartości aktywów
Na każdy dzień bilansowy Spółki wchodzące w skład grupy kapitałowej oceniają, czy istnieją obiektywne dowody wskazujące na utratę wartości składnika bądź grupy aktywów. Jeśli dowody takie istnieją, Spółki wchodzące w skład grupy kapitałowej ustalają szacowaną, możliwą do odzyskania wartość składnika aktywów

i dokonuje odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości, w kwocie równej różnicy między wartością możliwą do odzyskania i wartością bilansową. Strata wynikająca z utraty wartości jest ujmowana w rachunku zysków i strat za bieżący okres. W przypadku gdy uprzednio dokonano przeszacowania aktywów to strata pomniejsza wysokość kapitałów z przeszacowania, a następnie jest odnoszona na rachunek zysków i strat bieżącego okresu.

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

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

Od dnia, w którym dokonano odpisu z tytułu utraty wartości składnika aktywów finansowych lub portfela podobnych aktywów, zaprzestaje się naliczania przychodów z odsetek według stopy dotychczas stosowanej. Od tego dnia przychody z odsetek nalicza się za pomocą stopy dyskontującej przyszłe przepływy pieniężne przyjętej w celu ustalenia możliwej do odzyskania wartości.

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

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

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

VI.Leasing

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

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

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

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

VII. Koszty finansowania zewnętrznego

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

VIII. Udziały

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

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

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

IX. Należności krótko- i długoterminowe

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

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

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

Należności umorzone, przedawnione lub nieściągalne, od których nie dokonano odpisów aktualizujących ich wartość lub dokonano odpisów w niepełnej wysokości, zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub kosztów finansowych.

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

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

X. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

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

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

XI. Czynne rozliczenia międzyokresowe

Spółki wchodzące w skład grupy kapitałowej dokonują czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów, jeżeli dotyczą one przyszłych okresów sprawozdawczych. W szczególności aktywa te dotyczą kosztów bezpośrednio związanych z realizacją inwestycji realizowanych w danych okresie dla innych podmiotów, które do dnia bilansowego nie zostały sprzedane.

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

XII.Kapitał zakładowy i zapasowy

Kapitał zakładowy jest ujmowany w wysokości określonej w statucie i wpisanej w rejestrze sądowym.
Kapitałem zakładowym wykazywanym w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy jest kapitał zakładowy Jednostki Dominującej, w wartości nominalnej akcji wyemitowanych zgodnie ze statutem i zarejestrowanych w Krajowym Rejestrze Sądowym.

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

XIII.Rezerwy

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

XIV.Instrumenty finansowe

Klasyfikacja instrumentów finansowych

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

Aktywa finansowe dzieli się na:
- aktywa finansowe przeznaczone do obrotu,
- pożyczki udzielone i należności własne,
- aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności,
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży.

Zobowiązania finansowe dzieli się na:
- zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu,
- pozostałe zobowiązania finansowe.

Zasady ujmowania i wyceny instrumentów finansowych

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

Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu

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

Do aktywów finansowych przeznaczonych do obrotu zalicza się pochodne instrumenty finansowe, z wyjątkiem przypadku, gdy Spółka wchodząca w skład grupy uznaje zawarte kontrakty za instrumenty zabezpieczające.
Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu wycenia się w wartości godziwej, natomiast skutki okresowej wyceny zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych okresu sprawozdawczego, w którym nastąpiło przeszacowanie.

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

Pożyczki udzielone i należności własne
Do pożyczek udzielonych i należności własnych zalicza się, niezależnie od terminu ich wymagalności (zapłaty), aktywa finansowe powstałe na skutek wydania bezpośrednio drugiej stronie kontraktu środków pieniężnych. Do pożyczek udzielonych i należności własnych zalicza się także obligacje i inne dłużne instrumenty finansowe nabyte w zamian za wydane bezpośrednio drugiej stronie kontraktu środki pieniężne, jeżeli z zawartego kontraktu jednoznacznie wynika, że zbywający nie utracił kontroli nad wydanymi instrumentami finansowymi (transakcje odkupu). Do pożyczek udzielonych i należności własnych nie zalicza się nabytych pożyczek ani należności, a także wpłat dokonanych przez Spółkę wchodzącą w skład grupy celem nabycia instrumentów kapitałowych nowych emisji, również wtedy, gdy nabycie następuje w pierwszej ofercie publicznej lub w obrocie pierwotnym, a w przypadku praw do akcji - także w obrocie wtórnym.
Pożyczki udzielone i należności własne wycenia się w kwocie wymaganej zapłaty z zachowaniem zasady ostrożności.

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

Zobowiązania finansowe
Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu, w tym instrumenty pochodne, które nie zostały wyznaczone jako instrumenty zabezpieczające, wykazywane są w wartości godziwej, zaś zyski i straty wynikające z ich wyceny ujmowane są bezpośrednio w rachunku zysków i strat.
Do zobowiązań finansowych przeznaczonych do obrotu zalicza się również zobowiązanie do dostarczenia pożyczonych papierów wartościowych oraz innych instrumentów finansowych, w przypadku zawarcia przez Spółkę wchodzącą w skład grupy umowy sprzedaży krótkiej.
Pozostałe zobowiązania finansowe wycenia się w skorygowanej cenie nabycia, wyliczonej przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej.

Rachunkowość zabezpieczeń
Grupa nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

XV. Odroczony podatek dochodowy

Odroczony podatek dochodowy jest ustalany metodą zobowiązań bilansowych w stosunku do wszystkich różnic przejściowych występujących na dzień bilansowy między wartością podatkową aktywów i pasywów, a ich wartością bilansową wykazaną w sprawozdaniu finansowym oraz od strat podatkowych.

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

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

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

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

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

XVI. Uznawanie przychodów

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

Od 2024 roku spółka dokonała zmiany prezentacji przychodów z tytułu rozliczenia mediów. Przychody do 2023 roku były prezentowane w części w linii „przychody ze sprzedaży" w działalności operacyjnej. W całym 2023 roku spółka rozpoznała przychód z tego tytułu w kwocie 28.684 tys. zł. Od 2024 roku spółka prezentuję powyższe przychody w pozostałych przychodach operacyjnych.

XVII. Odsetki

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

XVIII. Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej

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

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

Następujące kursy zostały przyjęte dla potrzeb wyceny bilansowej:

Waluta:	30 czerwca 2024 r.	31 grudnia 2023 r.	30 czerwca 2023 r.
EUR	4,3130	4,3480	4,4503

XIX. Rachunek przepływów pieniężnych

Rachunek przepływów pieniężnych sporządza się metodą pośrednią. Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów w rachunku bieżącym prezentowane są jako zadłużenie z tytułu pożyczek i kredytów, a nie ekwiwalent środków pieniężnych.

XX. Niepewność związana z rozliczeniami podatkowymi

Regulacje dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych, podatku od nieruchomości, podatku u źródła oraz obciążeń dotyczących ubezpieczeń społecznych podlegają licznym zmianom, co może powodować trudność w przyjęciu odpowiednich punktów odniesienia, niespójne interpretacje czy również ustanowione precedensy, które mogłyby mieć zastosowanie. Obowiązujące przepisy zawierają nierzadko pewne niejasności, które powodują różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej danych przepisów podatkowych, zarówno pomiędzy organami państwowymi jak również organami państwowymi i przedsiębiorstwami.

Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli organów, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i grzywien, a wszelkim dodatkowym zobowiązaniom podatkowym wynikającym z kontroli mogą towarzyszyć znaczące kwoty odsetek do zapłacenia. Warunki takie powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest większe niż w krajach o bardziej dojrzałym systemie podatkowym. W konsekwencji, kwoty prezentowane i ujawniane w sprawozdaniach finansowych mogą się zmienić w przyszłości w wyniku ostatecznej decyzji organu podatkowego.

2. SPÓŁKI OBJĘTE SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM

W skład Grupy Kapitałowej DL Invest Group PM S.A. na dzień 30 czerwca 2024 roku wchodziły Jednostka Dominująca tj. DL Invest Group PM S.A. oraz jej spółki zależne konsolidowane metodą pełną.

Podmioty objęte konsolidacja są powiązane ze względu na znaczący udział w kapitale tych podmiotów oraz/ lub podmiot DL Invest Group PM S.A. lub bierze udział bezpośrednio lub pośrednio w zarządzaniu tymi podmiotami oraz ich kontroli. Od czerwca 2024 roku w skład Grupy DL Invest Group PM S.A. wchodzi spółka DL Invest Group Sub I SARL, utworzona w czerwcu 2024 roku, której 100% udziałowcem jest Jednostka Dominująca.

Nie występują jednostki nieobjęte konsolidacją.

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

Czas trwania działalności jednostek objętych konsolidacją nie jest ograniczony.

LISTA SPÓŁEK OBJĘTYCH KONSOLIDACJĄ				
lp	NAZWA SPÓŁKI	KRS	ADRES	% posiadanych udziałów w kapitale / ogólnej liczbie głosów
1	DL INVEST GROUP PM S.A.	0000434440	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
2	DL INVEST GROUP E Sp. z o.o. (dawniej: DL INVEST GROUP EBRD Sp. z o.o. i DL INVEST GROUP XLIV Sp. z o.o.)	0000871160	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
3	DL INVEST GROUP SP. Z O.O.	0000302827	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
4	DL INVEST GROUP II SP. Z O.O.	0000340439	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
5	DL INVEST GROUP III SP. Z O.O.	0000378844	40-013 Katowice, ul.Mielęckiego 10	100,00%
6	DL INVEST GROUP IV SP. Z O.O.	0000418498	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
7	DL INVEST GROUP V SP. Z O.O.	0000464925	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
8	DL INVEST GROUP VI SP. Z O.O.	0000477856	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
9	DL INVEST GROUP VII SP. Z O.O.	0000480335	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
10	DL INVEST GROUP VIII SP. Z O.O.	0000481526	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
11	DL INVEST GROUP IX SP. Z O.O.	0000507059	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
12	DL INVEST GROUP X SP. Z O.O.	0000807047	40-013 Katowice, ul.Mielęckiego 10	100,00%
13	DL INVEST GROUP XI SP. Z O.O. (dawniej TURMAX SP. z o.o.)	0000344568	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
14	DL INVEST GROUP XII SP. Z O.O.	0000559117	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
15	DL INVEST GROUP XIV SP. Z O.O.	0000561425	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
16	DL INVEST GROUP XVI SP. Z O.O.	0000607504	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
17	DL INVEST GROUP XVII SP. Z O.O.	0000607910	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
18	DL INVEST GROUP XVIII SP. Z O.O.	0000615527	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
19	DL INVEST GROUP XIX SP. Z O.O.	0000615524	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
20	DL INVEST GROUP XX SP. Z O.O.	0000633939	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
21	DL INVEST GROUP XXI SP. Z O.O.	0000633939	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
22	DL INVEST GROUP XXII SP. Z O.O.	0000633196	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
23	DL INVEST GROUP XXIII SP. Z O.O.	0000645654	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
24	DL INVEST GROUP XXIV SP. Z O.O.	0000804680	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
25	DL INVEST GROUP XXVI SP. Z O.O.	0000702538	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
26	DL INVEST GROUP XXVII SP. Z O.O.	0000709488	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
27	DL INVEST GROUP XXVIII SP. Z O.O.	0000711843	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
28	DL INVEST GROUP XXIX SP. Z O.O.	0000712912	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
29	DL INVEST GROUP XXX SP. Z O.O.	0000713952	40-013 Katowice, ul.Mielęckiego 10	50,00%
30	DL INVEST GROUP XXXII SP. Z O.O.	0000782558	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	50,00%
31	DL INVEST GROUP XXXIII SP. Z O.O.	0000780925	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
32	DL INVEST GROUP XXXIV SP. Z O.O.	0000824959	40-013 Katowice, ul.Mielęckiego 10	100,00%
33	DL INVEST GROUP XXXV SP. Z O. O.	0000825173	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
34	DL INVEST GROUP XXXVI SP. Z O. O.	0000827277	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
35	DL INVEST GROUP XXXVII SP. Z O. O.	0000824146	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
36	DL INVEST GROUP XXXVIII SP. Z O. O.	0000826733	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
37	DL INVEST GROUP XXXIX SP. Z O. O.	0000863490	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
38	DL INVEST GROUP XL SP. Z O. O.	0000864120	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
39	DL INVEST GROUP XLI SP. Z O. O.	0000865455	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
40	DL INVEST GROUP XLII SP. Z O. O.	0000863912	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
41	DL INVEST GROUP XLIII SP. Z O. O.	0000863736	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
42	DL INVEST GROUP XLV SP. Z O. O.	0000864980	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
43	DL INVEST GROUP XLVI SP. Z O. O.	0000899960	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
44	DL INVEST GROUP XLVII SP. Z O. O.	0000972772	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
45	DL INVEST GROUP XLVIII SP. Z O. O.	0000972772	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
46	DL INVEST GROUP XLIX SP. Z O. O.	0000907340	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
47	DL INVEST GROUP L SP. Z O. O.	0000904803	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
48	DL INVEST GROUP LI SP. Z O. O.	0000899831	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
49	DL INVEST GROUP LII SP. Z O. O.	0000901293	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
50	DL INVEST GROUP LIII SP. Z O. O.	0000969059	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
51	DL INVEST GROUP LIV SP. Z O. O.	0000910076	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
52	DL INVEST GROUP LV SP. Z O. O.	0000899878	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
53	DL INVEST GROUP LVI SP. Z O. O.	0001002574	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
54	DL INVEST GROUP LVII SP. Z O. O.	0001002793	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
55	DL INVEST GROUP LVIII SP. Z O. O.	0001000817	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
56	DL INVEST GROUP LIX SP. Z O. O.	0001002798	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
57	DL INVEST GROUP LX SP. Z O. O.	0001000860	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
58	DL INVEST GROUP LXI SP. Z O. O.	0001008097	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
59	DL INVEST GROUP LXII SP. Z O. O.	0001006092	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
60	DL INVEST GROUP LXIII SP. Z O. O.	0001002789	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
61	DL INVEST GROUP LXIV SP. Z O. O.	0001002791	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
62	DL INVEST GROUP LXV SP. Z O. O.	0001005498	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
63	DL INVEST GROUP SUB I SARL	B285887	1912 Luksemburg, rue du Grünewald 94	100,00%
64	PSARY INVEST SP. Z O.O.	0000343958	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
65	PSARY INVEST II SP. Z O.O.	0000339386	40-013 Katowice, ul.Mielęckiego 10	100,00%
66	PSARY INVEST III SP. Z O.O.	0000346775	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
67	PSARY INVEST IV SP. Z O.O.	0000346644	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
68	PSARY INVEST V SP. Z O.O.	0000346782	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
69	GLOBAL INVEST II SP. Z O.O.	0000343961	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
70	GLOBAL INVEST IV SP. Z O.O.	0000346690	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
71	IMMOBILE INVEST SP. Z O.O.	0000313860	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
72	APISS INVEST SP. Z O.O.	0000312721	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
73	DL TAX & LEGAL ADVISORY SERVICES SP. Z O.O. (dawniej:DL INVEST GROUP XXV SP. Z O.O.)	0000647321	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
74	DL INVEST GROUP ENERGY SP. Z O.O.	0000934418	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
75	DL Invest Group Capital Management Sp. z o.o. (dawniej: JL Capital Management Sp. z o.o. / JP Capital Management / DL IG XV / SPV Siemianowice)	0000564403	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	95,00%
76	B Projekt Katowice Sp. z o.o.	0000912746	40-382 Katowice, ul. Roździeńskiego 40	100,00%
77	M Projekt Gliwice Sp. z o.o.	0000889476	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%
78	DL INVEST GROUP PROBATUS SP. Z O. O.	0000705872	40-013 Katowice, ul.Mielęckiego 10	50,00%
79	DL Piano Wine & Food Sp. z o.o.	0000901283	40-217 Katowice, ul.Wrocławska 54	100,00%

3. WYBRANE DANE FINANSOWE

Poniżej przedstawiono wybrane dane finansowe, zawierające podstawowe pozycje półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego (również przeliczone na euro).

Wybrane dane finansowe	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2023	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2023
Waluta	**tys. PLN**	**tys. PLN**	**tys. PLN**	**tys. EUR**	**tys. EUR**	**tys. EUR**
Przychody ze sprzedaży	82 611	171 889	78 258	19 163	37 958	16 964
Zysk ze sprzedaży	54 831	100 092	40 311	12 719	22 103	8 738
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	14 736	232 830	40 805	3 418	51 416	8 846
Zysk (strata) netto za okres	13 205	195 958	32 319	3 063	43 274	7 006
EBITDA	61 221	262 084	34 581	14 201	57 876	7 496
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	61 989	116 967	62 310	14 380	25 830	13 507
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-141 881	-472 079	-203 496	-32 912	-104 249	-44 113
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	9 376	426 295	157 718	2 175	94 139	34 190
Przepływy pieniężne netto razem	-70 516	71 183	16 531	-16 358	15 719	3 584
Środki pieniężne	83 113	153 629	98 978	19 270	35 333	22 241
Aktywa razem	3 349 283	3 335 662	2 848 508	776 555	767 172	640 071
Aktywa trwałe	3 175 406	3 085 702	2 647 938	736 241	709 683	595 002
Aktywa obrotowe	173 878	249 960	200 569	40 315	57 489	45 069
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	2 150 788	2 149 087	1 814 452	498 676	494 270	407 715
Kapitał własny	1 183 976	1 170 771	1 007 132	274 513	269 267	226 306
Liczba akcji Jednostki Dominującej (w szt.)	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w PLN/EUR)	7	98	16	2	22	4
Wartość księgowa na jedną akcję (w PLN/EUR)	592	585	504	137	135	113

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

Wybrane dane finansowe przeliczono na walutę euro w następujący sposób: pozycje bilansowe przeliczono na walutę euro wg średniego kursu ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski (NBP) obowiązującego na 30.06.2024 - 4,3130 PLN/EURO oraz dla danych porównawczych na 31.12.2023 - 4,3480 PLN/EURO i na 30.06.2023 - 4,4503 PLN/EUR. Poszczególne pozycje dotyczące rachunku zysków i strat oraz przepływów pieniężnych przeliczono wg kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów NBP obowiązujących na ostatni dzień kalendarzowy poszczególnych miesięcy, który wyniósł odpowiednio 4,3109 PLN/EURO (za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2024), 4,5284 PLN/EURO (za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2023) oraz 4,6130 PLN/EURO (za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2023).

4. SKONSOLIDOWANY BILANS

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DL Invest Group PM S.A. za I półrocze 2024 roku				
	SKONSOLIDOWANY BILANS - AKTYWA (tys. zł)	Stan na 30.06.2024r.	Stan na 31.12.2023r.	Stan na 30.06.2023r.
A	**AKTYWA TRWAŁE**	**3 175 406**	**3 085 702**	**2 647 938**
I	**Wartości niematerialne i prawne**	**0**	**0**	**28**
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych	0	0	0
2	Wartość firmy	0	0	0
3	Inne wartości niematerialne i prawne	0	0	28
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0	0	0
II	**Wartość firmy jednostek podporządkowanych**	**0**	**0**	**0**
III	**Rzeczowe aktywa trwałe**	**1 369**	**1 456**	**1 702**
1	**Środki trwałe**	**1 262**	**1 456**	**1 702**
a	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	0	0	0
b	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	236	255	273
c	urządzenia techniczne i maszyny	73	128	139
d	środki transportu	803	1 021	1 221
e	inne środki trwałe	149	52	68
2	**Środki trwałe w budowie**	**107**	**0**	**0**
3	**Zaliczki na środki trwałe w budowie**	**0**	**0**	**0**
IV	**Należności długoterminowe**	**3**	**22**	**0**
1	Od jednostek powiązanych	0	0	0
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0	0	0
3	Od jednostek pozostałych	3	22	0
V	**Inwestycje długoterminowe**	**3 139 129**	**3 055 468**	**2 611 059**
1	**Nieruchomości**	**3 114 315**	**3 030 046**	**2 586 599**
2	**Wartości niematerialne i prawne**	**0**	**0**	**0**
3	**Długoterminowe aktywa finansowe**	**24 814**	**25 423**	**24 460**
a	w j. zależnych, współzal. niewycenianych m. konsolidacji pełnej lub m. proporcjonalną	0	0	0
b	w j. zależnych, współzależnych i stowarzysz. wycenianych metodą praw własności	0	0	0
c	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0	0	0
d	w pozostałych jednostkach	24 814	25 423	24 460
	- udziały lub akcje	0	0	0
	- inne papiery wartościowe	1 202	1 202	1 202
	- udzielone pożyczki	19 565	19 986	15 680
	- inne długoterminowe aktywa finansowe	4 046	4 234	7 577
4	**Inne inwestycje długoterminowe**	**0**	**0**	**0**
VI	**Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe**	**34 906**	**28 755**	**35 150**
1	**Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego**	**15 708**	**9 594**	**11 925**
2	**Inne rozliczenia międzyokresowe**	**19 197**	**19 161**	**23 225**
B	**AKTYWA OBROTOWE**	**173 878**	**249 960**	**200 569**
I	**Zapasy**	**0**	**0**	**0**
II	**Należności krótkoterminowe**	**66 289**	**66 332**	**83 969**
1	**Należności od jednostek powiązanych**	**0**	**0**	**0**
2	**Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale**	**0**	**0**	**0**
3	**Należności od pozostałych jednostek**	**66 289**	**66 332**	**83 969**
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	33 457	39 502	20 602
	- do 12 miesięcy	33 211	39 349	20 457
	- powyżej 12 miesięcy	246	153	144
b	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	24 884	20 129	53 311
c	inne	7 948	6 702	10 005
d	dochodzone na drodze sądowej	0	0	52
III	**Inwestycje krótkoterminowe**	**89 089**	**171 516**	**106 385**
1	**Krótkoterminowe aktywa finansowe**	**89 089**	**171 516**	**106 385**
a	w jednostkach zależnych i współzależnych	0	0	5
b	w jednostkach stowarzyszonych	0	0	0
c	w pozostałych jednostkach	5 976	17 886	7 403
	- udziały lub akcje	0	0	0
	- inne papiery wartościowe	662	667	598
	- udzielone pożyczki	135	0	0
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	5 179	17 220	6 805
d	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	83 113	153 629	98 978
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	83 113	153 629	98 348
	- inne środki pieniężne	0	0	630
	- inne aktywa pieniężne	0	0	0
2	**Inne inwestycje krótkoterminowe**	**0**	**0**	**0**
IV	**Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe**	**18 500**	**12 112**	**10 215**
C	**Należne wpłaty na kapitał podstawowy**	**0**	**0**	**0**
D	**Udziały (akcje) własne**	**0**	**0**	**0**
	AKTYWA RAZEM	**3 349 283**	**3 335 662**	**2 848 508**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DL Invest Group PM S.A. za I półrocze 2024 roku				
	SKONSOLIDOWANY BILANS - PASYWA (tys. zł)	Stan na 30.06.2024r.	Stan na 31.12.2023r.	Stan na 30.06.2023r.
A	**KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY**	**1 183 976**	**1 170 771**	**1 007 132**
I	**Kapitał (fundusz) podstawowy**	**100 000**	**100 000**	**100 000**
II	**Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:**	**134 651**	**116 963**	**116 963**
III	**Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:**	**0**	**0**	**0**
IV	**Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:**	**0**	**0**	**0**
V	**Różnice kursowe z przeliczenia**	**0**	**0**	**0**
VI	**Zysk (strata) z lat ubiegłych**	**936 120**	**757 850**	**757 850**
VII	**Zysk (strata) netto**	**13 205**	**195 958**	**32 319**
VIII	**Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)**	**0**	**0**	**0**
B	**KAPITAŁY MNIEJSZOŚCI**	**14 519**	**15 804**	**26 924**
C	**UJEMNA WARTOŚĆ JEDNOSTEK PODPORZĄDKOWANYCH**	**0**	**0**	**0**
D	**ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA**	**2 150 788**	**2 149 087**	**1 814 452**
I	**Rezerwy na zobowiązania**	**247 904**	**245 907**	**219 628**
1	**Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego**	**247 064**	**244 946**	**219 161**
2	**Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne**	**0**	**0**	**0**
3	**Pozostałe rezerwy**	**840**	**961**	**467**
	- długoterminowe	0	0	0
	- krótkoterminowe	840	961	467
II	**Zobowiązania długoterminowe**	**1 661 964**	**1 604 911**	**1 255 369**
1	**Wobec jednostek powiązanych**	**17 406**	**16 981**	**0**
2	**Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale**	**0**	**0**	**0**
3	**Wobec pozostałych jednostek**	**1 644 558**	**1 587 930**	**1 255 369**
a	kredyty i pożyczki	1 544 299	1 519 280	1 208 439
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	88 313	58 425	37 624
c	inne zobowiązania finansowe	1 829	2 541	949
d	zobowiązania wekslowe	0	0	0
e	inne	10 118	7 684	8 356
III	**Zobowiązania krótkoterminowe**	**226 454**	**282 668**	**337 014**
1	**Zobowiązania wobec jednostek powiązanych**	**0**	**0**	**0**
2	**Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale**	**0**	**0**	**0**
3	**Wobec pozostałych jednostek**	**226 454**	**282 668**	**337 014**
a	kredyty i pożyczki	76 604	77 326	122 409
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	13 758	15 000	15 000
c	inne zobowiązania finansowe	667	1 085	215
d	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	98 161	166 211	174 025
	- do 12 miesięcy	80 615	153 668	156 406
	- powyżej 12 miesięcy	17 545	12 543	17 619
e	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	117	1 500	855
f	zobowiązania wekslowe	0	0	0
g	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	29 250	12 508	17 768
h	z tytułu wynagrodzeń	874	804	707
i	inne	7 022	8 232	6 036
4	**Fundusze specjalne**	**0**	**0**	**0**
IV	**Rozliczenia międzyokresowe**	**14 466**	**15 602**	**2 441**
1	Ujemna wartość firmy	0	0	0
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	14 466	15 602	2 441
	- długoterminowe	12 177	12 975	804
	- krótkoterminowe	2 290	2 627	1 636
	PASYWA RAZEM	**3 349 283**	**3 335 662**	**2 848 508**

5. SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DL Invest Group PM S.A. za I półrocze 2024 roku				
	SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT - wersja porównawcza	01.01 - 30.06.2024	01.01 - 31.12.2023	01.01 - 30.06.2023
A	**Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:**	**82 611**	**171 889**	**78 258**
	- od jednostek powiązanych nieobjętych metodą konsolidacji pełnej	*0*	*0*	*0*
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	82 611	171 889	78 258
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	0	0	0
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0	0	0
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0	0	0
B	**Koszty działalności operacyjnej**	**27 780**	**71 797**	**37 947**
I	Amortyzacja	235	571	276
II	Zużycie materiałów i energii	3 489	34 733	17 420
III	Usługi obce	7 591	8 255	6 706
IV	Podatki i opłaty, w tym:	9 532	16 765	7 562
V	Wynagrodzenia	5 091	8 445	4 099
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	1 041	1 601	1 150
	- emerytalne	*416*	*640*	*460*
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	802	1 428	734
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0	0	0
C	**Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)**	**54 831**	**100 092**	**40 311**
D	**Pozostałe przychody operacyjne**	**12 948**	**179 259**	**13 549**
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	30	1 493	852
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	9 099	163 051	(0)
IV	Inne przychody operacyjne	3 820	14 715	12 697
E	**Pozostałe koszty operacyjne**	**6 794**	**17 838**	**19 554**
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0	0	1 939
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0	0	1 664
III	Inne koszty operacyjne	6 794	17 838	15 951
F	**Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)**	**60 986**	**261 513**	**34 305**
G	**Przychody finansowe**	**21 197**	**97 791**	**82 140**
I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0	0	0
II	Odsetki, w tym:	7 158	12 015	4 942
	- od jednostek powiązanych	*370*	*445*	*223*
III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0	0	0
IV	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	3 329	19 956	7 847
V	Inne	10 710	65 820	69 351
H	**Koszty finansowe**	**67 447**	**126 474**	**75 640**
I	Odsetki, w tym:	52 025	95 800	46 212
	- dla jednostek powiązanych	*425*	*304*	*152*
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0	0	0
III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	3 621	6 547	3 044
IV	Inne	11 801	24 127	26 384
I	**Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych**	**0**	**0**	**0**
J	**Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F+G-H ± I)**	**14 736**	**232 830**	**40 805**
K	**Odpis wartości firmy**	**0**	**0**	**0**
L	**Odpis ujemnej wartości firmy**	**0**	**0**	**0**
M	**Zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności**	**0**	**0**	**0**
N	**Zysk (strata) brutto (J-K+L ± M)**	**14 736**	**232 830**	**40 805**
O	**Podatek dochodowy**	**2 816**	**44 757**	**5 253**
P	**Pozostałe obowiązkowe zmniejszenie zysku (zwiększenia straty)**	**0**	**0**	**0**
R	**Zyski (straty) mniejszości**	**(1 285)**	**(7 886)**	**3 234**
S	**Zysk (strata) netto (N-O-P ± R)**	**13 205**	**195 958**	**32 319**

6. SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DL Invest Group PM S.A. za I półrocze 2024 roku				
	SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	01.01 - 30.06.2024	01.01 - 31.12.2023	01.01 - 30.06.2023
I.	**Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)**	**1 170 771**	**974 813**	**974 813**
	- korekty błędów	**0**	**0**	**0**
I.a.	**Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach**	**1 170 771**	**974 813**	**974 813**
1	***Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu***	**100 000**	**100 000**	**100 000**
1.1.	Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	0	0	0
1.2.	***Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu***	**100 000**	**100 000**	**100 000**
2	***Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu***	**116 963**	**114 196**	**114 196**
2.1.	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	17 688	2 767	2 767
a	zwiększenie (z tytułu)	17 688	2 767	2 767
	- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	0	0	0
	- podziału zysku (ustawowo)	0	2 767	2 767
	- podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	17 688	0	0
b	zmniejszenie (z tytułu)	0	0	0
	- pokrycia straty	0	0	0
2.2.	***Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu***	**134 651**	**116 963**	**116 963**
3	***Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości***	**0**	**0**	**0**
3.1.	Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0	0	0
3.2.	***Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu***	**0**	**0**	**0**
4	***Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu***	**0**	**0**	**0**
4.1.	Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0	0	0
4.2.	***Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu***	**0**	**0**	**0**
5	***Różnice kursowe z przeliczenia***	**0**	**0**	**0**
6	***Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu***	**953 808**	**760 617**	**760 617**
6.1.	***Zysk z lat ubiegłych na początek okresu***	**953 808**	**760 617**	**760 617**
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0	0	0
	- korekty błędów	0	0	0
6.2.	***Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach***	**953 808**	**760 617**	**760 617**
a	zwiększenie (z tytułu)	0	0	0
b	zmniejszenie (z tytułu)	17 688	2 767	2 767
	- podziału zysku z lat ubiegłych	17 688	2 767	2 767
	- pozostałe	0	0	0
6.3.	***Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu***	**936 120**	**757 850**	**757 850**
6.4.	***Strata z lat ubiegłych na początek okresu (-)***	**0**	**0**	**0**
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0	0	0
	- korekty błędów	0	0	0
6.5.	***Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach***	**0**	**0**	**0**
a	zwiększenie (z tytułu)	0	0	0
b	zmniejszenie (z tytułu)	0	0	0
6.6.	***Strata z lat ubiegłych na koniec okresu***	**0**	**0**	**0**
6.7.	***Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu***	**936 120**	**757 850**	**757 850**
7	***Wynik netto***	**13 205**	**195 958**	**32 319**
a	zysk netto	13 205	195 958	32 319
b	strata netto (wielkość ujemna)	0	0	0
c	odpisy z zysku (wielkość ujemna)	0	0	0
II	**Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)**	**1 183 976**	**1 170 771**	**1 007 132**
III	**Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku**	**1 183 976**	**1 170 771**	**1 007 132**

7. SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DL Invest Group PM S.A. za I półrocze 2024 roku				
	SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (metoda pośrednia)	01.01 - 30.06.2024	01.01 - 31.12.2023	01.01 - 30.06.2023
A	**Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej**			
I	**Zysk (strata) netto**	**13 205**	**195 958**	**32 319**
II	**Korekty razem**	**48 785**	**(78 991)**	**29 991**
1	Zyski (straty) mniejszości	(1 285)	(7 886)	3 234
2	Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	0	0	0
3	Amortyzacja	311	571	426
4	Odpisy wartości firmy	0	0	0
5	Odpisy ujemnej wartości firmy	0	0	0
6	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	(1 108)	(69 141)	(39 212)
7	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	54 865	87 299	46 553
8	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	(9 099)	(178 876)	(3 716)
9	Zmiana stanu rezerw	1 997	45 935	19 553
10	Zmiana stanu zapasów	0	5	0
11	Zmiana stanu należności	(6 325)	16 947	(673)
12	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	16 714	19 048	19 342
13	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(7 286)	7 107	(15 516)
14	Inne korekty z działalności operacyjnej	0	0	0
III	**Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I ± II)**	**61 989**	**116 967**	**62 310**
B	**Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej**			**0**
I	**Wpływy**	**0**	**8 710**	**0**
1	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0	0	0
2	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0	8 710	0
3	Z aktywów finansowych, w tym:	609	0	0
a	w jednostkach wycenianych metodą praw własności	0	0	0
b	w pozostałych jednostkach	609	0	0
	- zbycie aktywów finansowych	0	0	0
	- dywidendy i udziały w zyskach	0	0	0
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	609	0	0
	- odsetki	0	0	0
	- inne wpływy z aktywów finansowych	0	0	0
4	Inne wpływy inwestycyjne	0	0	0
II	**Wydatki**	**142 490**	**480 790**	**203 496**
1	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	223	172	314
2	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	142 267	480 617	203 182
3	Na aktywa finansowe, w tym:	0	0	0
4	Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone udziałowcom (akcjonariuszom)	0	0	0
5	Inne wydatki inwestycyjne	0	0	0
III	**Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)**	**(141 881)**	**(472 079)**	**(203 496)**
C	**Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej**	**0**		**0**
I	**Wpływy**	**132 396**	**760 922**	**356 417**
1	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0	0	0
2	Kredyty i pożyczki	75 320	713 392	336 454
3	Emisja dłużnych papierów wartościowych	45 165	36 495	15 020
4	Inne wpływy finansowe	11 910	11 035	4 942
II	**Wydatki**	**123 020**	**334 626**	**198 699**
1	Nabycie udziałów (akcji) własnych	0	0	0
2	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0	0	0
3	Inne niż wypłaty na rzecz właścicieli wydatki z tytułu podziału zysku	0	0	0
1	Spłaty kredytów i pożyczek	56 141	228 139	149 824
2	Wykup dłużnych papierów wartościowych	15 000	6 926	1 593
3	Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0	0	0
4	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	0	1 227	590
5	Odsetki	51 588	87 610	46 693
6	Inne wydatki finansowe	292	10 724	0
III	**Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)**	**9 376**	**426 295**	**157 718**
D	**Przepływy pieniężne netto, razem (A.III ± B.III ± C.III)**	**(70 516)**	**71 183**	**16 531**
E	**Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:**	**(70 516)**	**71 183**	**16 531**
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	*(922)*	*1 160*	*1 008*
F	**Środki pieniężne na początek okresu**	**153 629**	**82 447**	**82 447**
G	**Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym:**	**83 113**	**153 629**	**98 978**
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	*0*	*0*	*0*

8. INFORMACJE DODATKOWE I OBJAŚNIENIA

OPIS ORGANIZACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ

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 główne segmenty nieruchomości: obiekty logistyczno-magazynowe, obiekty biurowe typu mixed-use oraz obiekty handlowo-usługowe (convenience centre).

Lista jednostek zależnych tworzących wraz z Jednostką Dominującą skład Grupy Kapitałowej przedstawiona została w punkcie 2 we wcześniejszej części dokumentu.

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

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.
Poniższa tabela przedstawia zmianę stanu nieruchomości inwestycyjnych w pierwszym półroczu 2024 roku.

ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH (W TYS. ZŁ.)	
Wartość na 1 stycznia 2024 r.	**Wartość**
	3 030 046
Zakup gruntów pod inwestycje	19 359
Zwiększenia wynikające z kosztów poniesionych na obiektach	45 592
Skapitalizowane odsetki od kredytów i pożyczek	9 190
Aktualizacja wartosci z wyceny do wartości godziwej	9 099
Zmniejszenia stanu z tytułu zbycia	0
Pozostałe zmiany	1 030
Wartość na 30 czerwca 2024 r.	**3 114 315**

Wycena wartości godziwej jest aktualizowana co najmniej raz na rok w oparciu o operaty szacunkowe sporządzane przez niezależnych renomowanych rzeczoznawców majątkowych (takich jak Knight Frank i Avison Young oraz są weryfikowane w ramach badania sprawozdań finansowych sporządzanych na koniec roku finansowego przez biegłego rewidenta Grupy). W trakcie roku wykonywana jest analiza mająca na celu potwierdzenie aktualności ostatniej wyceny. 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, aby odzwierciedlały warunki rynkowe występujące na koniec okresu sprawozdawczego. Wartość godziwa jest co najmniej raz w roku ustalana przez zewnętrznego, niezależnego rzeczoznawcę majątkowego.
Wartością godziwą nieruchomości inwestycyjnych jest cena, po jakiej nieruchomość ta mogłaby zostać wymieniona pomiędzy dobrze poinformowanymi, chętnymi i niepowiązanymi stronami.

KAPITAŁ PODSTAWOWY JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

KAPITAŁ PODSTAWOWY WG STANU NA DZIEŃ BILANSOWY				
Lp	Wyszczególnienie	na dzień		
		30.06.2024	31.12.2023	30.06.2023
1.	Liczba akcji	2 000 000,00	2 000 000,00	2 000 000,00
2.	Wartość nominalna 1 akcji	50,00	50,00	50,00
3.	**Kapitał podstawowy**	**100 000 000,00**	**100 000 000,00**	**100 000 000,00**

STRUKTURA KAPITAŁU PODSTAWOWEGO WG STANU NA DZIEŃ 30.06.2024 / 31.12.2023 / 30.06.2023					
Lp	Seria / emisja Rodzaj akcji / udziałów (zwykłe / imienne)	Rodzaj uprzywilejowania	Liczba akcji	Wartość serii / emisji wg wartości nominalnej	Data rejestracji
1.	Seria A akcje imienne uprzywilejowane co do głosu	Na jedną akcję dwa głosy	59 677,00	2 983 850,00	26 września 2012
2.	Seria B akcje imienne uprzywilejowane co do głosu	Na jedną akcję dwa głosy	1 131 637,00	56 581 850,00	26 września 2012
3.	Seria A akcje zwykłe nieuprzywilejowane	nie dotyczy	5 989,00	299 450,00	26 września 2012
4.	Seria B akcje zwykłe nieuprzywilejowane	nie dotyczy	1 232,00	61 600,00	26 września 2012
5.	Seria C akcje zwykłe nieuprzywilejowane	nie dotyczy	259 763,00	12 988 150,00	26 września 2012
6.	Seria D akcje zwykłe nieuprzywilejowane	nie dotyczy	541 702,00	27 085 100,00	26 września 2012
		Razem	**2 000 000,00**	**100 000 000,00**	

STRUKTURA WŁASNOŚCI KAPITAŁU PODSTAWOWEGO WG STANU NA DZIEŃ BILANSOWY					
Lp	Akcjonariusz	Liczba akcji	% kapitału podstawowego	Liczba głosów	% ogólnej liczby głosów
1.	DL Invest Group SA akcje serii A	59 677	2,98%	119 354	3,74%
2.	DL Invest Group SA akcje serii B	1 131 637	56,58%	2 263 274	70,92%
3.	na okaziciela akcje serii A	5 989	0,30%	5 989	0,19%
4.	na okaziciela akcje serii B	1 232	0,06%	1 232	0,04%
5.	na okaziciela akcje serii C	259 763	12,99%	259 763	8,14%
6.	na okaziciela akcje serii D	541 702	27,09%	541 702	16,97%
	Razem	**2 000 000**	**100,00%**	**3 191 314**	**100,00%**

Po dniu bilansowym w dniu 24 września 2024 roku jedyny akcjonariusz Spółki Dominującej DL Invest Group PM S.A. tj. DL Invest Group S.A. podjął uchwałę o podwyższeniu kapitału Spółki Dominującej o kwotę 201.000.000,00 zł. Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego podwyższenie nie zostało zarejestrowane w KRS.

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE Z TYT. KREDYTÓW I POŻYCZEK OTRZYMANYCH OD JEDNOSTEK NIEPOWIĄZANYCH

KREDYTY, POŻYCZKI OD JEDNOSTEK NIEPOWIĄZANYCH [TYS. ZŁ]												
Kredytodawca	Spółka	Kwota wg umowy	Waluta kredytu	Kwota pozostała do spłaty na dzień 31-12-2023 r. (tys. zł)	w tym część krotkoterminowa	Kwota pozostała do spłaty na dzień 30-06-2024 r. (tys. zł)	w tym część krotkoterminowa	Warunki oprocentowania	Ostateczny termin spłaty	Zabezpieczenie	Komentarz	Stopa %
ING Bank Śląski S.A.	DL Invest Group sp. z o.o.	12 150	PLN	8 513	810	8 224	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 egzykucji blokady środków na Rachunku rezerwy na Obsłudzę Długu -zastawu rejestrowego i finansowego na udziałach spółki -poręczenie według prawa cywilnego udzielonego przez DL V	Kredyt przeznaczoy wyłącznie na refinansowanie kredytu zaciągniętego w Alior Bank S.A.	zmienna - WIBOR + marża
ING Bank Śląski S.A.	DL Invest Group III sp. z o.o.	25 000	PLN	8 685	636	8 389	592	WIBOR 1 M + marża banku	2027	-hipoteka umowna wraz z cecją praw z polisy -przelew na rzecz Banku wierzytelności -zastaw rejestrowy na udziałach -dysponowanie kontami bankowymi Kredytobiorcy -zastaw rejestrowy na wszystkich kontach -oświadczenie kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji	Kredyt refinansowy, długoterminowy z przeznaczeniem na refinansowanie kredytu udzielonego przez Alior Bank S.A. w roku 2012 na budowę obiektu Galeria Ruda Śląska	zmienna stopa WIBOR + marża
ING Bank Śląski S.A.	DL Invest Group VI sp. z o.o.	19 500	PLN	17 448	1 296	16 800	1 296	WIBOR 1 M + marża banku	2027	-hipoteka umowna wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej -przelew na rzecz banku wierzytelności przysługujących klientowi z tytułu najmów -blokada środków na rachunku rezerwy na obsługę długu (3x rata) -zastaw rejestrowy i finansowy na udziałach klienta będących własnością DL PM -owiadczenie o poddaniu się egzekucji Klienta -pełnomocnictwo do dysponownia środkami zgromadzonymu na wszystkich rachunkach otwartych i prowadzonych na rzecz klienta.	Kredyt refinansowy, długoterminowy z przeznaczeniem na refinansowanie kredytu udzielonego przez BANK POLSKA OPIEKA S.A. oraz refinansowanie poniesionych przez Klienta nakładów inwestycyjnych.	stała usztywniona IRS + marża
mBank Hipoteczny S.A	Apiss Invest sp. z o.o.	10 500	PLN	6 952	348	6 754	348	WIBOR 3 M + marża banku	2029	-hipoteka umowna -przelew na rzecz Banku wierzytelności -zastaw rejestrowy na udziałach -dysponowanie kontami bankowymi Kredytobiorcy -zastaw rejestrowy na wszystkich kontach -oświadczenie kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji do kwoty 21 000 000 PLN -rezerwa obsługi długu w wysokości 3 rat kapitałowo-odsetkowych	Kredyt refinansowy, długoterminowy z przeznaczeniem na refinansowanie kredytu inwestycyjnego udzielonego w roku 2013 na refinansowanie remontu i modernizacji nieruchomości APISS CENTER POINT w Katowicach.	zmienna - WIBOR + marża
Silesia Bank SA	DL Invest Group IV sp. z o.o.	12 000	PLN	10 264	472	9 997	472	WIBOR 1 M + marża banku	2035	-hipoteka umowna -dysponowanie kontami bankowymi Kredytobiorcy -oświadczenie kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji do kwoty	Kredyt długoterminowy, inwestycyjny z przeznaczeniem na refinansowania kredytu udzielonego przez Pekao Bank Hipoteczny oraz finansowanie dowolnego celu gospodarczego	zmienna - WIBOR + marża
BNP Paribas	DL Invest Group XI sp. z o.o.	19 200	PLN	16 896	1 152	16 320	1 152	WIBOR 1 M + marża banku	2026	-hipoteka -oświadczenie o poddaniu się egzakucji -pełnomoctnictwo do rachunków bankowych kredytobiorcy -umowa secji praw -umowa gwarancji -umowa podporządkowania -umowa zastawów -każde pełnomocnictwo udziloena przez podmiot zobowiązany na rzecz kredytodawcy oraz każde inne zabezpieczenie udzielone na rcze 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 IRS + marża
Macquarie Euro Limited	DL Invest Group XX sp. z o.o.	13 475	EUR	59 392	0	58 680	0	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 adłużenia -finansowania wydatków kapitałowych -kwoty premii naleznej 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

Kredytodawca	Spółka	Kwota wg umowy	Waluta kredytu	Kwota pozostała do spłaty na dzień 31-12-2023 r. (tys. zł)	w tym część krotkoterminowa	Kwota pozostała do spłaty na dzień 30-06-2024 r. (tys. zł)	w tym część krotkoterminowa	Warunki oprocentowania	Ostateczny termin spłaty	Zabezpieczenie	Komentarz	Stopa %
BANK GOSPODARSTWA KRAJOWEGO S.A.	DL Invest Group XII sp. z o.o.	11 000	PLN	7 963	519	7 627	519	WIBOR 1 M + marżą banku	2032	-hipoteka umowna -przelew praw na rzecz BGK z każdej umowy ubzpieczenia -zastaw rejestrowy na udziałach -przelew na rzecz Banku wierzytelności -dysponowanie kontami bankowymi Kredytobiorcy -rezerwa obsługi długu- w wysokości 3 rat kapitało0odsetkowych -oświadczenie kredytobiorcy o poddaniu się egzegucji do kwoty 16 500 000 PLN	Kredyt inwestycyjny z przeznaczeniem na refinansowanie kredytu budowlanego oraz części wkładu własnego.	stała usztywniona IRS + marża
ING Bank Śląski S.A.	DL Invest Group V sp. z o.o.	18 000	PLN	12 347	710	11 926	842	WIBOR 1 M + marżą banku	2027	-hipoteka umowna wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej -weksla in blanco wystawionego przez klienta wraz z deklaracją wekslową -potwierdzonej cesji wierzytelności	Kredyt długoterminowy na refinansowanie kredytu udzielonego przez mBank Hipotecny S.A. oraz refinansowanie poniesionych przez Klienta nakładów inwestycyjnych poniesionych a budowę Galerii Manhattan	zmienna - WIBOR + marża
mBank Hipoteczny S.A	DL Invest group XVI sp. z o.o.	16 634	PLN	13 606	419	13 360	419	WIBOR 3 M + marżą banku	2027	-hipoteka umowna -rezerwa obsługi długu -przelew wierzytelności z tytułu wszystkich umów najmu dotyczących powierzchni w Budynku -zastaw rejestrowy i zastaw finansowy na wszystkich udziałach w spółce Kredytobiorcy ustanowiony przez ich właścicieli na rzecz Banku. -zastaw rejestrowy i zastaw finansowy na prawach do wszystkich rachunków bankowych -przelew na rzecz Banku wierzytelności kredytobiorcy z tytułu umowy z Generalnym Wykonawcą -pełnomocnictwo dla Banku do dysponowania kontami -oświadczenie o dobrowolnym poddaiu się egzekucji do kwoty stanowiącej 150% kredytu	Kredyt inwestycyjny z przeznaczeniem na refinansowanie i finansowanie projektu Shopping Park Zawiercie	stała usztywniona IRS + marża
BNP Paribas	DL Invest Group IX sp. z o.o.	17 789	PLN	15 654	1 067	15 121	1 067	WIBOR 1M+ marża banku	2026	-hipoteka -oświadczenie o poddaniu się egzakucji -pełnomoctnictwo do rachunków bankowych kredytobiorcy -umowa secji praw -umowa gwarancji -umowa podporządkowania -umowa zastawów -każde pełnomocnictwo udziloena przez podmiot zobowiązany na rzecz kredytodawcy oraz każde inne zabezpieczenie udzielone na rcze 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 IRS + marża
ING Bank Śląski S.A.	DL Invest Group XIV sp. z o.o.	21 850	PLN	13 718	1 054	13 016	1 054	WIBOR 1 M + marża banku	2027	-hipoteka umowna -cesji praw z polisy ubezpieczeniowej przedmiotu -pełnomocnictwa do dysponowania środkami zgromadzonymi na wszyskich obecnych i przyszłych rachunkach bankowych -oświadczenie kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji -blokada środków na rachunkurezerwy na obsługę długu - zastawu rejestrowego na 100 udziałach -poręczenie udzielonego przez DL V oraz DL inves group	kredyt na refinansowanie kredytu inwestycyjnego udzielonego przez inny bank i na refinansowanie ponieszonych nakładów inwestycyjnych.	zmienna - WIBOR + marża
BNP Paribas	DL Invest Group XIX sp. z o.o.	11 989	PLN	10 295	702	9 944	702	WIBOR 3M + marża banku	2026	-hipoteka -oświadczenie o poddaniu się egzakucji -pełnomoctnictwo do rachunków bankowych kredytobiorcy -umowa secji praw -umowa gwarancji -umowa podporządkowania -umowa zastawów -każde pełnomocnictwo udziloena przez podmiot zobowiązany na rzecz kredytodawcy oraz każde inne zabezpieczenie udzielone na rcze kredytodawcy w związku z lub na podstawie dowolnego dokumentu finansowego	Kredyt inwestycyjny pozyskany na finansowanie działalności Shopping Center w Rybniku	stała usztywniona IRS + marża
BNP PARIBAS	DL Invest Group XXI sp. z o.o.	79 062	EUR	68 385	5 143	78 236	3 411	WIBOR 3 M + marżą banku	2026	- hipoteka umowna - pełnomocnictwo do dysponowania rachunkami bankowymi Kredytobiorcy -cesja wierzytelności obecnych i przyszłych z tytułu umów najmu, oraz umowy zawartej z Generanym 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 IRS + marża

Kredytodawca	Spółka	Kwota wg umowy	Waluta kredytu	Kwota pozostała do spłaty na dzień 31-12-2023 r. (tys. zł)	w tym część krotkoterminowa	Kwota pozostała do spłaty na dzień 30-06-2024 r. (tys. zł)	w tym część krotkoterminowa	Warunki oprocentowania	Ostateczny termin spłaty	Zabezpieczenie	Komentarz	Stopa %
Macquarie Euro Limited	Psary Invest II Sp. z o.o.	29 251	EUR	196 220	2 631	192 433	0	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 adłużenia -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	29 251	EUR	85 539	0	84 523	0	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 adłużenia -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 XXXIV	29 251	EUR	23 342	0	23 065	0	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 adłużenia -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	29 251	EUR	19 008	0	18 782	0	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 adłużenia -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	29 251	EUR	58 584	0	57 889	0	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 adłużenia -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	19 284	EUR	84 997	0	83 987	0	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 adłużenia -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

Kredytodawca	Spółka	Kwota wg umowy	Waluta kredytu	Kwota pozostała do spłaty na dzień 31-12-2023 r. (tys. zł)	w tym część krotkoterminowa	Kwota pozostała do spłaty na dzień 30-06-2024 r. (tys. zł)	w tym część krotkoterminowa	Warunki oprocentowania	Ostateczny termin spłaty	Zabezpieczenie	Komentarz	Stopa %
Aion Bank	DL Invest Group PM	65 000	EUR	33 757	8 844	29 178	8 872	EURIBOR 1M+ marża banku	2027	- hipoteka umowna -pełnomocnctictwo do rachunków bankowych -zastaw na rachunkach bankowych -umowa cesji -poddanie się egzekucji -umowa podporządkowania -umowa poręczenia	Kredytobiorca przeznaczy wszystke kwoty pożyczoe przez siebie w ramach Kredytu na płatności wewnątrzgrupowe i finansowanie wewnątrzgrupowe.	zmienna - EURIBOR + marża
ING Bank Śląski S.A.	DL Invest Group PM	13 000 000	EUR	56 524	17 392	54 319	17 251	EURIBOR 1M+ marża banku	2025	-hipoteka umowna -oświadczenie o poddaniu się egzykucji -gwarancja udzielona przez BGK na podstawie umowy portfelowej liniii gwarancyjnej -cesja praw z polisy ubezpieczeniowej	kredyt zaciągnięty w celu finansowania bieżącej działalności spółki	zmienna - WIBOR + marża
Silesia Bank SA	DL Invest Group PM	5 250	PLN	2 090	300	0	0	WIBOR 3 M + marżą banku	2024	- weksel in blanco z wystawienia Kredytobiorcy wraz z deklaracją wekslową - hipoteka umowna -oświadczenie właściciela niruchomości o poddaniu się egzekucji -pełnomocnictwo do wszystkich rachunków bankowych	Kredyt obrotowy z przeznaczeniem na działalnośc gospodarczą.	zmienna - WIBOR + marża
PFR	DL Invest Group PM	3 500	PLN	1 750	1 750	1 750	1 750	n/d	2024	n/d	Subwencja finansowa z tarczy PFR	stała
Osoba fizyczna	DL Invest Group PM	7 000	EUR	30 325	30 325	30 325	30 325	Stałe (marża)	2024	- hipoteka umowna	Pożyczka od osoby fizycznej na fazę budowlaną	stała
BOŚ Bank	DL Invest Group XXVIII sp. z o.o.	28 000	PLN	21 870	1 604	21 068	1 604	WIBOR 3M+ marża banku	2034	-pełnomocnictwo na pobieranie środków z konta bankowego -zastaw finansowy na rzecz banku na prawach do środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach - hipoteka umowna - pełnomocnictwo do dysponowania rachunkami bankowymi Kredytobiorcy -przlew praw z umowy ubezpieczenia zawartej z toarzystwem Ubezpieczeniowym na kwotę nie wyższą niż 120% kredytu - zastaw finansowy i rejestrowy na wszystkich udziałach - oświadczenie Kredytobiorcy o poddaniu się egzykucji	-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 IRS + marża
mBank S.A	DL INVEST GROUP XXIII SP. Z O.O.	17 037	EUR	16 350	689	15 165	684	WIBOR 3M+ marża banku	2028	- hipoteka umowna ustanowiona na Nieruchomości podstawie Oświadczenia o Ustanowieniu Hipoteki na zabezpieczenie wierzytelności Banku wynikających z umowy kredytu - zastawy rejestrowe na wszelkich udziałach w kapitale zakładowym, które zostaną ustanowione zgodnie z postanowieniami Umowy Zastawu na Udziałach - wpisane zastawy rejestrowe na prawach z umowy rachunków bankowych, ustanowione na podstawie umowy zastawu na rachunkach -oświadczenie o poddanie się egzykucji -pełnomocnicto do banku do dysponowania środkami na rachunkach -umowa podporządkowania	Finansowanie i refinansowanie nakładów netto związanych z budową obiektu magazynowegow Dąbrowie Górniczej. Kredyt skonwertowany w okresie na długoterminowy kredyt inwestycyjny, wyrażony po konwesji w Euro	stała usztywniona IRS + marża
Macquarie Euro Limited	DL INVEST GROUP XXVI SP. Z O.O.	9 716	EUR	40 284	0	39 801	0	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 adłużenia -finansowania wydatków kapitałowych -kwoty premii naleznej 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	DI Invest Group E Sp. z o.o.	34 690	EUR	150 832	0	149 618	0	EURIBOR 3M + marża banku	2026	-Hipoteka umowna - Oświadczenie o poddaniu się egzekucji - Pełnomocnictwo dp Rachunków Bankowych - Umowa cesji Praw - Umowa Gwarancji - Umowa Podporządkowana - Umowa zastawów - Gwarancja Sponsora (Jednostka Dominująca) w zakresie wsparcia w przypadku przekroczenia budżetu kosztów budowy oraz w przypadku trudności z obsługą finansowania	Finansowanie budowy wskazanych nieruchomości magazynowych wraz z dodatkową pulą do wykorzystania na finansowanie kolejnych projektów magazynowych po spełnieniu określonych warunków umownych	zmienna - EURIBOR + marża
BNP PARIBAS	DL Invest Group XXXVII Sp. z o.o.	10 597	EUR	46 562	0	45 225	1 924	usztywniona transakcją IRS + marża	2027	-hipoteka umowna -oświadczenie o poddaniu się egzekucji -pełnomocnictwo do rachunków bankowych -umowa secji praw -umowa podporządkowania -umowa zastawów	Kredyt inwestycyjny, który zostanie przeznaczony na: -zapłatę prowizji przygotowawczej -częściwoą zapłatę ceny nabycia oraz kosztów nabycia zaakceptowanych przez kredytodawcę	zmienna - EURIBOR + marża
BNP PARIBAS	DL Invest Group XXVII Sp. z o.o.	9 294	PLN	9 370	306	9 210	306	usztywniona transakcją IRS + marża	2026	-hipoteka umowna - Oświadczenie o poddaniu się egzekucji -Pełnomocnictwo dp 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 IRS + marża

Kredytodawca	Spółka	Kwota wg umowy	Waluta kredytu	Kwota pozostała do spłaty na dzień 31-12-2023 r. (tys. zł)	w tym część krotkoterminowa	Kwota pozostała do spłaty na dzień 30-06-2024 r. (tys. zł)	w tym część krotkoterminowa	Warunki oprocentowania	Ostateczny termin spłaty	Zabezpieczenie	Komentarz	Stopa %
Santander Bank	DL Invest Group XXXIII Sp. z o.o.	10 440	EUR	45 395	1 393	44 338	1 382	usztywniona transakcją CAP + marża	2028	-hipoteka umowna - Oświadczenie o poddaniu się egzekucji -Pełnomocnictwo dp 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 konwesji 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 IRS + marża
mBank S.A	DL Invest Group XXX Sp. z o.o.	79 886	PLN	79 886	0	72 060	606	WIBOR 1M + marża banku	2024	-hipoteki umowne -wpisane na pierwszym miejscu zastawy rejestrowe oraz ustanowione zastawy finansowe na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym kredytobiorcy -pełnomocnictwo do rachunków dla banku do dysponownia środkami na wszystkich rachunkach -bezwarunkowa blokada na rachunkach bankowych kredytobiorcy za wyjątkiem rachunków bieżących, które będą zablokowane warunkowo -cesja na zabezpiecenie przysługujących kredytobiorcy wierzytelności z tutułu umów ubezpiezpieczenia, najmu, umów o zarządzanie, kontraktu budowalnego, wszelkich umów pożyczek - umowy podporządkowania -umowy poręczenia z każdym ze sponsorów jako poręczycielem -oświadczenie o poddaniu się egzekucji.	Kredyt budowlany, który będzie konwerotwany 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 IRS + marża
mBank S.A	DL Invest Group XXX Sp. z o.o.	709	PLN	709	709	0	0	WIBOR 1M + marża banku	2024	-hipoteki umowne -wpisane na pierwszym miejscu zastawy rejestrowe oraz ustanowione zastawy finansowe na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym kredytobiorcy -pełnomocnictwo do rachunków dla banku do dysponownia środkami na wszystkich rachunkach -bezwarunkowa blokada na rachunkach bankowych kredytobiorcy za wyjątkiem rachunków bieżących, które będą zablokowane warunkowo -cesja na zabezpiecenie przysługujących kredytobiorcy wierzytelności z tutułu umów ubezpiezpieczenia, najmu, umów o zarządzanie, kontraktu budowalnego, wszelkich umów pożyczek - umowy podporządkowania -umowy poręczenia z każdym ze sponsorów jako poręczycielem -oświadczenie o poddaniu się egzekucji.	Kredyt VAT. Środki pieniężne z Kredytu VAT zostaną w całości przeznaczone przez Kredytobiorcę na finansowanie i refinansowanie podatku VAT (co do którego nie nastąpił jeszcze Zwrot Podatku VAT, a płatność na podstawie Faktury nie jest do którego zapłaty zobowiązany jest Kredytobiorca w związku z realizacją Projektu.	zmienna - WIBOR + marża
Macquarie Euro Limited	DL Invest Group XL Sp. z o.o.	6 341	EUR	27 950	0	27 618	0	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 adłużenia -finansowania wydatków kapitałowych -kwoty premii naleznej 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	38 113	0	37 660	0	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 adłużenia -finansowania wydatków kapitałowych -kwoty premii naleznej 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
MAKSIMUM Sp. z o.o. INWESTUM Sp. K.A	DL Invest Group XXX sp. z o.o.	18 565	PLN	18 565	0	22 208	0	WIBOR 3M + marża	2030	N/D	Pożyczka długoterminowa z przeznaczeniem na finansowanie bieżącej działalności	zmienna Wibor + marża
MAKSIMUM Sp. z o.o. INWESTUM Sp. K.A	DL Invest Group XXXII sp. z o.o.	2 398	PLN	2 376	0	2 997	0	WIBOR 3M + marża	2030	N/D	Pożyczka długoterminowa z przeznaczeniem na finansowanie bieżącej działalności	zmienna Wibor + marża

Kredytodawca	Spółka	Kwota wg umowy	Waluta kredytu	Kwota pozostała do spłaty na dzień 31-12-2023 r. (tys. zł)	w tym część krotkoterminowa	Kwota pozostała do spłaty na dzień 30-06-2024 r. (tys. zł)	w tym część krotkoterminowa	Warunki oprocentowania	Ostateczny termin spłaty	Zabezpieczenie	Komentarz	Stopa %
Santander Bank	Psary Invest Sp. z o.o.	55 862	EUR	242 890	0	259 297	0	usztywniona transakcją CAP + marża	2024	-hipoteki umowne - oświadczenie o poddaniu się egzekucji - pełnomocnictwo o poddaniu się egzekucji - umowy cesji praw - umowa gwarancji - umowa podporządkowania - umowy zastawów - pełnomocnictwa udzielonw 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 wykorzystań	usztywniona transakcją CAP + marża
Santander Bank	Psary Invest Sp. z o.o.	9 911	PLN	9 911	0	0	0	WIBOR 1M + marża banku	2024	-hipoteki umowne - oświadczenie o poddaniu się egzekucji - pełnomocnictwo o poddaniu się egzekucji - umowy cesji praw - umowa gwarancji - umowa podporządkowania - umowy zastawów - pełnomocnictwa udzielonw 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 wykorzystań	zmienna - WIBOR + marża
BNP Paribas	DL Invest Group LIX Sp. z o.o.	29 382 842	EUR	0	0	29 383	0	usztywniona transakcją IRS + marża	2031	-hipoteka -oświadczenie o poddaniu się egzakucji -pełnomoctnictwo do rachunków bankowych kredytobiorcy -umowa cesji praw -umowa podporządkowania -umowa zastawów -każde pełnomocnictwo udziloena przez podmiot zobowiązany na rzecz kredytodawcy oraz każde inne zabezpieczenie udzielone na rcze kredytodawcy w związku z lub na podstawie dowolnego dokumentu finansowego	Kredyt budowlany, który będzie konwerotwany w późniejszym terminie na kredyt inwestycyjny.	usztywniona transakcją IRS + marża
BNP Paribas	DL Invest Group VII Sp. z o.o.	6 233 450	EUR	0	0	6 204	0	WIBOR 1M+ marża banku	2026	-hipoteka -oświadczenie o poddaniu się egzakucji -pełnomoctnictwo do rachunków bankowych kredytobiorcy -umowa secji praw -umowa gwarancji -umowa podporządkowania -umowa zastawów -każde pełnomocnictwo udziloena przez podmiot zobowiązany na rzecz kredytodawcy oraz każde inne zabezpieczenie udzielone na rcze 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
Razem				**1 613 315**	**80 273**	**1 632 495**	**77 160**					
Wycena do skorygowanej ceny nabycia (rozliczenie prowizji w czasie)			PLN	-16 709	-2 947	-11 592	-556					
Podsumowanie				**1 596 606**	**77 326**	**1 620 903**	**76 604**					

Wskazane finansowania są systematycznie spłacane lub odnawiane w oparciu o stałe przepływy generowane przez aktywa w oparciu o długoterminowe umowy najmu. Grupa utrzymuje stabilne wskaźniki zadłużenia oraz obsługi zarazem na poziomie poszczególnych aktywów oraz poziomie skonsolidowanym. Poziom zadłużenia finansowego na 30 czerwca 2024 jest wyższy niż na koniec 2023 roku z uwagi na rozwój Grupy oraz procedowanie nowych inwestycji.

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE Z TYT. WYEMITOWANYCH OBLIGACJI

EMISJA	Kwota emisji (w walucie w tyś.)	Waluta	Kwota pozostała do spłaty na dzień 31-12-2023 r. (w tys. PLN)	w tym część krótkoterminowa (w tys. PLN)	Kwota pozostała do spłaty na dzień 30-06-2024 r. (w tys. PLN)	w tym część krotkoterminowa (w tys. PLN)	Termin wykupu	Stopa %	Zabezpieczenie
WEO F	15 000	PLN	15 000	15 000	0	0	2024	Wibor + marża	Hipoteka na nieruchomościach Cesje - przeniesienie praw z polisy ubezpieczeniowej nieruchomości na administratora zabezpieczeń
WEO H	12 000	PLN	12 140	0	12 000	0	2025	Wibor 3M+ marża	hipoteka - oświadczenie o poddaniu się egzekucji
WEO H	3 190	EUR	13 870	0	13 758	13 758	2025	EURIBOR 3M+ marża banku	hipoteka - oświadczenie o poddaniu się egzekucji
WEO I	2 500	EUR	11 054	0	10 782	0	2026	EURIBOR 3M+ marża banku	hipoteka - oświadczenie o poddaniu się egzekucji
WEO J	2 024	EUR	8 949	0	8 730	0	2026	EURIBOR 3M+ marża banku	hipoteka - oświadczenie o poddaniu się egzekucji - umowa cesji Praw
WEO K	13 020	PLN	13 021	0	13 020	0	2026	WIBOR 3M + marża	hipoteka - oświadczenie o poddaniu się egzekucji
WEO L	2 500	EUR	0	0	10 782	0	2027	EURIBOR 3M + marża	hipoteka - oświadczenie o poddaniu się egzekucji
WEO M	10 200	PLN	0	0	10 200	0	2027	WIBOR 3M + marża	hipoteka - oświadczenie o poddaniu się egzekucji
WEO N	2 297	EUR	0	0	9 918	0	2027	EURIBOR 3M + marża	hipoteka - oświadczenie o poddaniu się egzekucji
WEO O	3 335	EUR	0	0	14 489	0	2027	EURIBOR 3M + marża	hipoteka - oświadczenie o poddaniu się egzekucji
Wycena SCN		PLN	-609		-1 608	0			Wycena do skorygowanej ceny nabycia (rozliczenie prowizji w czasie)
			73 425	**15 000**	**102 071**	**13 758**			

PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE

PRZYCHODY FINANSOWE (W TYS. ZŁ.) Wyszczególnienie	Za okres 01.01.2024-30.06.2024	Za okres 01.01.2023-31.12.2023	Za okres 01.01.2023-30.06.2023
Odsetki (w tym IRS zrealizowane)	7 158	12 015	4 942
Przychód z tyt. wyceny instrumentów finansowych (IRS)	3 329	19 884	7 847
Aktualizacja wartości inwestycji	0	72	0
Różnice kursowe dodatnie i inne	10 710	65 820	69 351
Razem	**21 197**	**97 791**	**82 140**

KOSZTY FINANSOWE (W TYS. ZŁ.) Wyszczególnienie	Za okres 01.01.2024-30.06.2024	Za okres 01.01.2023-31.12.2023	Za okres 01.01.2023-30.06.2023
Odsetki*	52 025	95 800	46 212
Koszt z tyt. wyceny instrumentów finansowych (IRS)	3 621	6 547	3 044
Prowizje i opłaty	11 549	19 592	9 796
Różnice kursowe ujemne i inne	252	4 535	16 588
Razem	**67 447**	**126 474**	**75 640**

***Koszt odsetek:**	**52 025**	**95 800**	**46 212**
- odsetki od kredytów i pożyczek zrealizowane	47 547	82 981	41 491
- odsetki od kredytów i pożyczek naliczone	180	7 362	1 375
- odsetki od obligacji zrealizowane	3 342	4 276	1 964
- odsetki od obligacji naliczone	471	472	157
- koszt dot. realizacji IRS	101	467	343
- inne koszty odsetkowe (budżetowe, handlowe)	384	242	882

Koszty odsetek w 2024 roku są wyższe w stosunku do danych za 2023 rok z uwagi na procesowane nowe inwestycje Grupy i związany z tym wyższy poziom długu oraz z uwagi na wyższe średnie stopy procentowe w pierwszych 6 miesiącach 2024 roku względem 2023 roku. W ostatnim okresie Grupa obserwuje obniżenie poziomu inflacji oraz tendencje na obniżanie stóp procentowych, które przełożą się na poprawę wyników.

KOMENTARZ NA TEMAT OKOLICZNOŚCI I ZDARZEŃ ISTOTNIE WPŁYWAJĄCYCH NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ, JEJ SYTUACJĘ FINANSOWĄ I WYNIKI OSIĄGNIĘTE W I PÓŁROCZU 2024 ROKU

W pierwszym półroczu 2024 roku Grupa zrealizowała ok. 82,6 mln zł przychodów ze sprzedaży oraz zysk ze sprzedaży w kwocie 54,8 mln zł względem 40,3 mln zł zysku ze sprzedaży w pierwszym półroczu 2023 roku i względem 100,1 mln zł w całym 2023 roku. Grupa wypracowała w pierwszym półroczu zysk netto na poziomie 13,2 mln zł. Przychody w Grupie oparte są o przepływy generowane przez najemców w oparciu o długoterminowe umowy najmu zawarte na okres od 5 do 20 lat z opcją odnowienia na kolejne okresy najmu. Praktyka rynkowa zakłada stosowanie w pierwszym okresie najmu tzw. okresu stabilizacji, zwolnienie z czynszu najmu przez okres od 3 do 12 miesięcy (zasada 1 miesiąc zwolnienia odpowiada 1 roku obowiązywania umowy nie więcej niż 12 miesięcy), co charakteryzuje się pewnym opóźnieniem w generowanych przychodach z tytułu najmu w stosunku do kosztów generowanych przez projekty (operacyjnych oraz finansowych), po oddaniu projektów do użytku, co powoduje że w pierwszych okresach po oddaniu projektu do użytku, projekt nie generuje jeszcze docelowych dochodów. Znormalizowane NOI (net operating income) po okresie stabilizacji (okresie zwolnień z czynszów) pokazujące docelowe przychody z tytułu najmu w oparciu o długoterminowe przepływy z umów najmu kształtuje się na znacząco wyższym poziomie z uwagi na realizacje w ostatnich okresach (2023-2024) znaczących projektów.

W trakcie pierwszego półrocza 2024 roku Grupa realizowała zarówno nowe projekty inwestycyjne w zakresie nieruchomości komercyjnych, jak również finalizowała rozpoczęte inwestycje w roku ubiegłym, w szczególności:

- **DL Invest Park Bełchatów** – obiekt magazynowy zlokalizowany w Bełchatowie; obiekt o powierzchni najmu ok. 13.300 m2, wynajęty w 100% do jednego najemcy na bazie wieloletniej umowy.
- **DL Invest Park Psary** – obiekt magazynowy zlokalizowany w Psarach; obiekt o powierzchni najmu 123.000 m2, ukończony na przełomie 2023/2024; wynajęty w 100% dla międzynarodowej firmy z branży modowej; DL Invest Group ma możliwość dalszej rozbudowy Parku Psary.
- **DL Shopping Park Mikołów -** obiekt handlowy typu retail park zlokalizowany w Mikołowie, obiekt o powierzchni najmu ok. 4.200 m2, wynajęty do międzynarodowych liderów branżowych.

DL Invest Group jest funkcjonującą od blisko 20 lat Grupą dewelopersko-inwestycyjną, która operuje w sektorze nieruchomości komercyjnych na terenie całej Polski. Strategią DL Invest Group jest budowa portfela nieruchomości i czerpanie zysków z ich najmu w długim terminie. Generowane w ten sposób środki pieniężne reinwestowane są w nowe projekty powiększając wartość aktywów. Grupa DL Invest Group PM S.A. realizuje projekty w ramach spółek celowych. Spółka Dominująca DL Invest Group PM S.A. jako spółka dewelopersko-holdingowa i zarządzająca obiektami Grupy zapewnia wsparcie i pozyskiwanie finansowań na realizacje i prowadzenie projektów w spółkach celowych.
Ponadto spółki celowe funkcjonujące w ramach Grupy Kapitałowej posiadają finansowania zewnętrzne do obsługi procesów i realizacji projektów z zakresu nieruchomości komercyjnych.

Skonsolidowany kapitał własny Grupy Kapitałowej wzrósł w pierwszym półroczu 2024 roku o kwotę 13,2 mln zł, co wynika z wypracowanego wyniku finansowego Grupy za ten okres.

W okresie styczeń – czerwiec 2024 roku w zakresie dłużnych papierów wartościowych w postaci obligacji Grupa (Jednostka Dominująca DL Invest Group PM S.A.):

- wyemitowała obligacje serii L o łącznej wartości nominalnej 2.499.900 EUR,
- wyemitowała obligacje serii M o łącznej wartości nominalnej 10.200.000 zł,
- wyemitowała obligacje serii N o łącznej wartości nominalnej 2.297.000 EUR,
- wyemitowała obligacje serii O o łącznej wartości nominalnej 3.334.500 EUR,
- wykupiła w terminie obligacje serii F o łącznej wartości nominalnej 15.000.000 zł.

Ponadto w lipcu 2024 roku Spółka Dominująca wyemitowała obligacje serii P o łącznej wartości nominalnej 9.250.000 zł.

W zakresie kredytów i pożyczek od jednostek niepowiązanych w związku z realizacją nowych projektów w obszarze nieruchomości inwestycyjnych i pozyskaniem nowych finansowań, jak również w związku ze zrealizowanymi spłatami zgodnie z harmonogramami w pierwszym półroczu 2024 roku łączne saldo wzrosło z poziomu 1.670,0 mln zł na 31 grudnia 2023 roku do poziomu 1.723,0 mln zł na koniec czerwca 2024 roku (szczegóły przedstawiono wyżej w sekcji „Zobowiązania finansowe z tyt. kredytów i pożyczek otrzymanych od jednostek niepowiązanych" oraz „Zobowiązania finansowe z tyt. wyemitowanych obligacji"), co drugostronnie widoczne jest w poczynionych przez Grupę nakładach inwestycyjnych.

9. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

Według najlepszej wiedzy Zarządu Spółki, półroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej oraz jej wynik finansowy.

Katowice, 30 września 2024 roku

Wirginia Leszczyńska – Prezes Zarządu

Tomasz Brodzki – Wiceprezes Zarządu

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

Kapitał zakładowy: 100.000.000,00 PLN
KRS: 0000434440
NIP: 6252381542

WWW.DLINVEST.PL
biuro@dlinvest.pl

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

sporządzone za półrocze zakończone 30 czerwca 2024 roku.

Rok 2024 przyniósł kolejne zmiany na rynku nieruchomości komercyjnych, które po trudnym okresie pandemicznym pozytywnie zweryfikowały nasze założenia strategii biznesowej na kolejne lata. Potwierdziliśmy tym samym stabilność i systematyczność rozwoju naszej Firmy. Konsekwentnie planujemy kolejne okresy wierząc, iż nowe wyzwania jeszcze bardziej wzmocnią naszą pozycje na rynku.

DL INVEST GROUP

SPIS TREŚCI

1. WSTĘP DO SPRAWOZDANIA 4
2. PODSTAWOWE INFORMACJE O SPÓŁCE DOMINUJĄCEJ 6
3. CHARAKTERYSTYKA DZIAŁALNOŚCI GRUPY 8
4. KLUCZOWI PARTNERZY DL INVEST GROUP 32
5. ZASADY ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU 33
6. WYNIK DZIAŁALNOŚCI I SYTUACJA FINANSOWA 34
7. INNE ISTOTNE INFORMACJE 36
8. RYNEK MAGAZYNOWY W POLSCE 38
9. DL GREEN ENERGY 44
10. STRATEGIA ESG 45
11. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU 46

Every investment is a new challenge...

01

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI
ORAZ GRUPY KAPITAŁOWEJ

WSTĘP DO SPRAWOZDANIA

PODSTAWA PRAWNA

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

Zasady rachunkowości stosowane przez Jednostkę Dominującą oraz przez Grupę Kapitałową, zostały opisane w półrocznych sprawozdaniach finansowych za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku.. Spółka Dominująca oraz Grupa Kapitałowa w pierwszym półroczu 2024 nie zmieniała zasad wyceny wartości aktywów i pasywów oraz pomiaru wyniku finansowego.

Niniejsze sprawozdanie zawiera informacje o istotnych działaniach Zarządu Jednostki Dominującej i Grupy Kapitałowej DL Invest Group PM Spółka Akcyjna w pierwszym półroczu 2024 roku, mających wpływ na sytuację finansową, majątkową, kadrową i wynik finansowy Spółki i Grupy Kapitałowej. Ponadto dokument zawiera informacje związane z oczekiwanym rozwojem Spółki i Grupy DL Invest Group PM S.A., wynikające z planów oraz strategii, z uwzględnieniem szans i zagrożeń towarzyszącym ich realizacji. Przedmiotowe sprawozdanie obejmuje wszystkie informacje istotne dla przedstawienia rzetelnego i jasnego obrazu działalności, wyników, pozycji Spółki oraz Grupy Kapitałowej oraz ryzyka, przy uwzględnieniu dopuszczalnych ograniczeń ujawniania informacji. Zawarte informacje dla swej użyteczności odzwierciedlają transakcje, zdarzenia i okoliczności, które wystąpiły w okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2024 roku, w związku z powyższym informacje te mogą być uznane za obiektywne i nieobarczone błędami. Zarząd Jednostki Dominującej oświadcza, że nie dokonał żadnych manipulacji, polegających na celowym pominięciu, zaakcentowaniu bądź osłabieniu znaczenia jakiegokolwiek ze zdarzeń. Sprawozdanie zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej Jednostki Dominującej i spółek Grupy Kapitałowej DL Invest Group PM S.A. w dającej się przewidzieć przyszłości, gdyż Zarząd Jednostki Dominującej nie identyfikuje okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności. Niniejsze sprawozdanie z działalności kierowane jest do interesariuszy Spółki i Grupy Kapitałowej DL Invest Group PM S.A., na których Grupa wywiera wpływ poprzez swoją działalność, a którzy również mogą wywierać wpływ na Grupę. W szczególności niniejsze sprawozdanie z działalności kierowane jest do właścicieli Spółki Dominującej, potencjalnych inwestorów, kredytodawców i innych wierzycieli, klientów, dostawców i kooperantów, współpracowników, społeczności lokalnych oraz instytucji państwowych. Sprawozdanie z działalności jest kompleksowe, bowiem zawiera zarówno dane wymagane prawem, jak i ujawnia informacje, które dobrowolnie zamierzał przedstawić Zarząd Jednostki Dominującej.

02

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI ORAZ GRUPY KAPITAŁOWEJ

PODSTAWOWE INFORMACJE O SPÓŁCE DOMINUJĄCEJ

KRS
0000434440

NIP
6252381542

REGON
241020540

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

DL Invest Group PM S.A. powstała w wyniku przekształcenia Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Spółkę Akcyjną, na mocy Uchwały z dnia 21 sierpnia 2012 roku Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Katowicach w sprawie przekształcenia Spółki w Spółkę Akcyjną. Postanowieniem Sądu Rejonowego Katowice-Wschód w Katowicach Wydział VIII Gospodarczy KRS z dnia 26 września 2012 roku nastąpiło przekształcenie podmiotu Spółki z o. o. w przedsiębiorstwo DL Invest Group PM Spółka Akcyjna. Na tej podstawie podmiot został wpisany do Centralnej Ewidencji Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000434440. Siedziba Spółki mieści się w Katowicach przy ul. Wrocławskiej 54. Obszarem działalności jest obszar Polski. Spółka nie posiada oddziałów.
Przekształcenie nastąpiło na zasadach przewidzianych w niniejszej uchwale oraz Planie Przekształcenia przyjętym przez Zarząd Spółki z o.o. w dniu 24 maja 2012 roku, następnie zbadanym przez biegłego rewidenta, wyznaczonego przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego Postanowieniem z dnia 8 czerwca 2012 roku (sygn. akt KA VIII NsRej. KRS 12216/12/085).
Ponadto 20 sierpnia 2018 roku przed notariuszem Piotrem Domagałą Kancelaria Notarialna w Katowicach ul. Dworcowa 2, dokonano zmiany paragrafu 1 statutu spółki dotyczącym zmiany nazwy spółki, otrzymującej brzmienie: DL Invest Group PM S.A. [Rep a nr 8580/2018].
Czas trwania Spółki Dominującej jest nieograniczony. Na dzień 30 czerwca 2024 roku kapitał zakładowy Spółki DL Invest Group PM S.A. wynosił 100 000 000,00 zł (słownie: sto milionów złotych) o łącznej liczbie akcji wszystkich emisji 2 000 000, a wartość pojedynczej akcji wynosi 50 zł (słownie: pięćdziesiąt złotych).

Po dniu bilansowym w dniu 24 września 2024 roku jedyny akcjonariusz Spółki Dominującej DL Invest Group PM S.A. tj. DL Invest Group S.A. podjął uchwałę o podwyższeniu kapitału Spółki Dominującej o kwotę 201.000.000,00 zł. Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania podwyższenie nie zostało zarejestrowane w KRS.

SKŁAD ORGANÓW JEDNOSTKI

Rada Nadzorcza
Zarząd Spółki

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

RADA NADZORCZA JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

W pierwszym półroczu 2024 oraz do dnia sporządzenia niniejszego Sprawozdania z Działalności Grupy Kapitałowej, Spółka Dominująca posiadała Radę Nadzorczą w składzie:

- Dominik Leszczyński – Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Jadwiga Leszczyńska – Członek Rady Nadzorczej
- Marcin Michnicki – Członek Rady Nadzorczej
- Mateusz Pasek – Członek Rady Nadzorczej (od 24.09.2024)

ZARZĄD SPÓŁKI DOMINUJĄCEJ

W okresie między 1 stycznia a 30 czerwca 2024 roku i do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład Zarządu wchodziły następujące osoby:

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

03

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI ORAZ GRUPY KAPITAŁOWEJ

CHARAKTERYSTYKA DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI I GRUPY

ROZWÓJ DZIAŁALNOŚCI, BRANŻA i SPECYFIKA DIAŁALNOŚCI

Jednostka Dominująca DL Invest Group PM S.A. pełni funkcję spółki o charakterze holdingowo-operacyjnym, której głównym zadaniem jest zarządzanie oraz sprawowanie kontroli nad posiadanymi aktywami grupy kapitałowej. DL Invest Group PM S.A. pełni funkcję Spółki Dominującej w strukturze spółek celowych przeznaczonych do realizacji inwestycji z zakresu nieruchomości komercyjnych obejmujących segmenty: magazynowo – logistyczny, obiektów biurowo-usługowo-handlowych typu mixed-use oraz parków handlowo-usługowych. Działalność Grupy Kapitałowej koncentruje się zasadniczo na terenie Polski, głównie południowej i województwa śląskiego jako obszaru macierzystego.
W ostatnich latach Grupa rozszerza sukcesywnie swoją działalność na obszar całej Polski.

KONTROLA I ZARZĄDZANIE

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

RYNEK i POZYCJA KONKURENCYJNA

RYNEK MAGAZYNOWO LOGISTYCZNY

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

Wybuch pandemii przyczynił się do jeszcze szybszego rozwoju sektora e-commerce, co w naturalny sposób zapewniło impuls do wzrostu na rynku magazynowym. W 2023 r. popyt brutto na rynku magazynowym w Polsce wyniósł 5,1 mln m², co było trzecim najlepszym rocznym wynikiem w historii. Wolumen podpisanych nowych umów stanowił ponad 60% całego popytu, a za pozostałą część odpowiadały renegocjacje.
Według danych JLL za 76% nowego popytu (tzw. popytu netto) odpowiadało 5 największych rynków, czyli Warszawa, Górny Śląsk, Polska Centralna, Wrocław, Poznań). W przypadku renegocjacji na te rynki przypadło aż 85% łącznego wolumenu umów.
W ocenie Zarządu Spółki Dominującej obecnie rynek e-commerce zaczyna powoli tracić na znaczeniu na rzecz firm produkcyjnych (które w magazynach lokują produkcję i kompletację towarów) oraz na rzecz projektów typu Small Business Units zlokalizowanych bliżej centr miast, co potwierdza sytuacja na europejskim rynku nieruchomości magazynowych, gdzie spowolnienie wśród największych graczy e-commerce determinuje niższy popyt na powierzchnie.
Projekty logistyczne realizowane w ramach portfolio Grupy są dalej bardzo wysoko oceniane przez rynek oraz najemców, w tym w szczególności w zakresie konkurencyjności w stosunku do innych projektów dzięki dostępnej powierzchni z opcją ekspansji, doskonałej lokalizacji z rozbudowaną adekwatnie infrastrukturą drogową jak i oferowanemu standardowi.
W ostatnich latach odnotowano istotny wzrost stawek czynszowych, który jest pochodną m.in. wzrostu kosztu wytworzenia nowych magazynów (rosnące koszty budowy, wysokie ceny działek) i ogólnie inflacji. Wzrostowi stawek czynszowych towarzyszył również wzrost opłat serwisowych, przy czym podwyżki dotyczyły w największym zakresie nowych, bardziej zaawansowanych technicznie projektów. Na koniec 2023 r. miesięczne stawki czynszowe na 5 największych rynkach wahały się w przedziale 3,5- 5,5 EUR/m² przy 8,5 EUR/m² w magazynach miejskich. Według danych JLL wartość inwestycji w nieruchomości z segmentu magazynowego w Polsce wyniosły w 2023 r. ok. 967 mln EUR w porównaniu do ok. 2,0 mld EUR w 2022 r. oraz 2,8 mld EUR w 2021 r. Wyraźny spadek wolumenu w 2023 r. spowodowany był wzrostem kosztów finansowania, z ograniczonym dostępem do finansowania wśród inwestorów zagranicznych, głównie z Europy Zachodniej, a także z niepewną sytuacją geopolityczną. W związku z rosnącymi stopami procentowymi, od 2022 r. obserwowany był wzrost stóp kapitalizacji. Według danych JLL na koniec 2023 r. stopy kapitalizacji dla najlepszych magazynowych typu multi-let z pięcioletnią średnią długością najmu szacowane był przez JLL na poziome poniżej 6,5%, w porównaniu do ok. 6% w 2022 r. oraz ok. 4,5% w 2021 r.
Analiza większości konkurencji wykazuje niski standard oraz funkcjonalność nieruchomości w podanym segmencie, jak również negatywny odbiór lokalizacji pod kątem dojazdu przez potencjalnych najemców, co pozwala na wzmocnienie pozycji Grupy DL Invest Group PM S.A. poprzez wprowadzenie do portfela inwestycyjnego obiektów spełniających najwyższe standardy klasy A, certyfikowane BREEM.

RYNEK TYPU MIXED USE

Według analiz rynkowych Colliers International na rynkach regionalnych popyt brutto w 2023 r. ukształtował się na poziomie 741 tys. m², co jest wartością o 19% większą niż w 2022 r. W związku z istotnym wzrostem kosztów wykończenia nowej powierzchni biurowej, który tylko w części jest pokrywany przez właściciela budynku, najemcy coraz częściej decydują się na pozostanie w obecnej lokalizacji i wydłużają istniejące umowy najmu. Taka sytuacja faworyzuje właścicieli gotowych i wciąż nowoczesnych budynków kosztem deweloperów będących w trakcie budowy nowych projektów biurowych. Rynek nieruchomości komercyjnych z segmentu obiektów biurowo-usługowo-handlowych (mixed-use) cieszy się ogromnym zainteresowaniem zarazem lokalnych jak również zagranicznych firm, które szukają wykształconej kadry, dobrej komunikacji, nowoczesnych powierzchni oraz ekologicznych rozwiązań.
W 2024 roku kontynuowano działania rozpoczęte w latach ubiegłych, mające na celu realizację projektów nieruchomości biurowo-usługowych z funkcją handlową.

W portfolio DL Invest Group znajdują się zarówno bardzo nowoczesne projekty biurowe klasy A dla najbardziej wymagających Klientów, jak również obiekty z powierzchniami o wyższym standardzie, jednak przeznaczone dla Najemców dysponujących niższymi budżetami lokowanymi na najem biura. Tym samym oferta DL Invest Group stanowi komplementarną i pełną odpowiedź na zgłaszane i dostrzegane zapotrzebowanie rynkowe. Ryzyko niekorzystnych zmian na rynku nieruchomości związane jest ze zmianą koniunktury rynkowej oraz popytu. Grupa Kapitałowa minimalizuje to ryzyko, przeprowadzając procesy inwestycyjne w sposób etapowy, dostosowując jednocześnie tempo realizacji inwestycji do popytu i cen na rynkach lokalnych. Dodatkowo długoterminowe umowy najmu oraz dywersyfikacja portfele najemców stanowi gwarancje niezależności od koniunktury rynkowej.

PARKI HANDLOWE

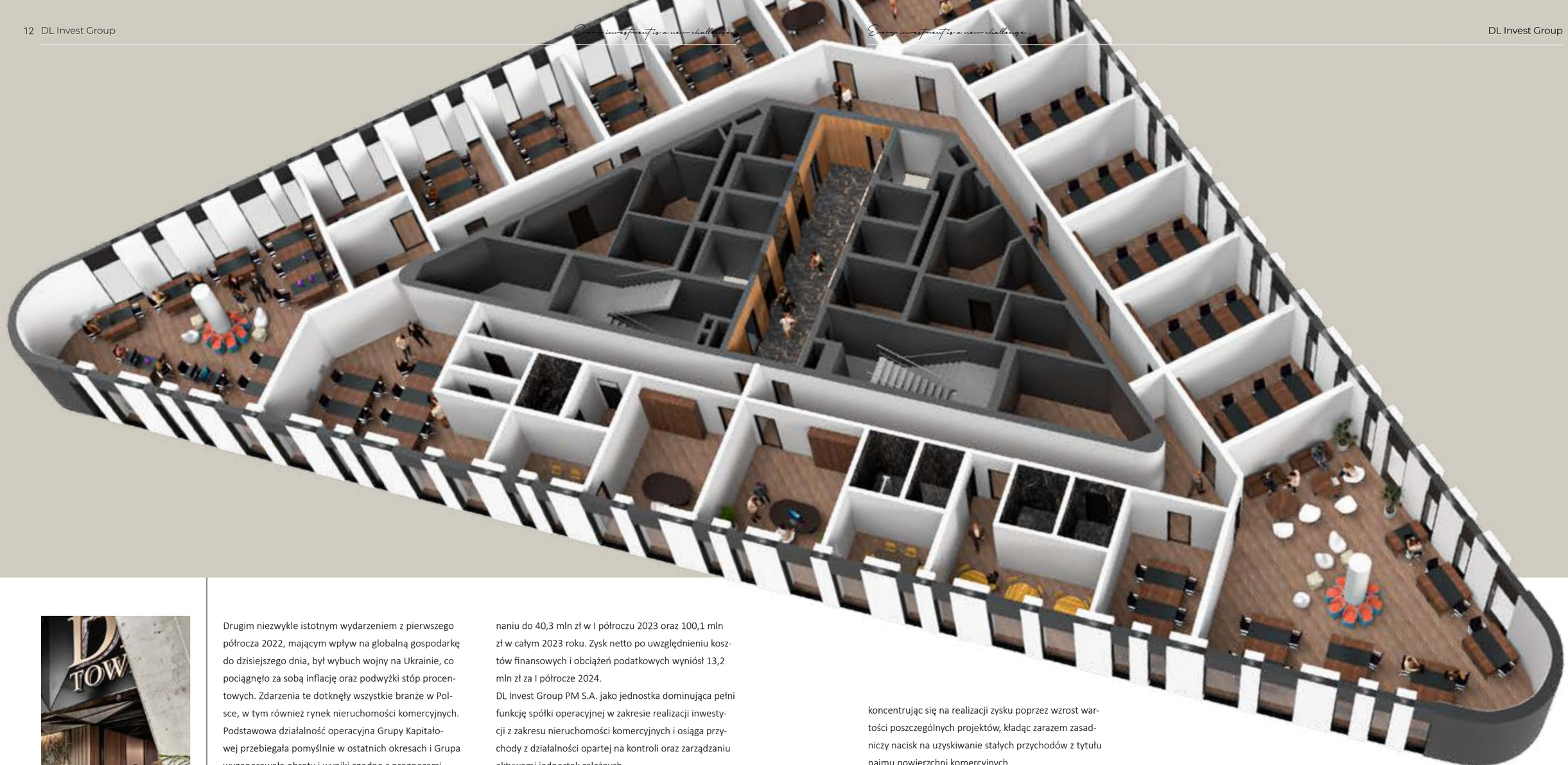
Segment nieruchomości komercyjnych handlowych typu parki handlowe w dalszym ciągu charakteryzuje się bardzo wysokim popytem ze strony najemców, co pozwala na ekspansywną realizację tego typu inwestycji. Segment ten doskonale radził sobie w okresie pandemii w czasie ograniczenia działalności handlowej w obiektach wielkopowierzchniowych i podtrzymał ten trend w ostatnich latach i w 2024 roku pomimo powrotu dużych centr handlowych. Obiekty typu retail park, czyli dokładniej ujmując convinience center w roku 2023 oraz 2024 udowodniły, że sprawdzają się na rynku nieruchomości komercyjnych i umocniły tym samym swoją pozycje w segmencie handlowym. Spółki Grupy Kapitałowej współpracują z największymi międzynarodowymi i polskimi najemcami sieciowymi oraz lokalnymi podmiotami, zapewniając kompleksową i zdywersyfikowaną ofertę handlową potencjalnym klientom. DL Invest Group w ramach segmentu nieruchomości handlowych rozwija parki handlowe funkcjonujące pod marką DL Shopping Park. Marka DL Shopping Park to przyjazne, rodzinne obiekty w formie parków handlowych, umożliwiające realizację podstawowych oraz codziennych potrzeb zakupowych konsumentów. Na powierzchni od 3 tys. m2 do 6 tys. m2 GLA funkcjonują znane i lubiane marki sieci sprzedaży detalicznej z branży spożywczej, tekstylnej, kosmetycznej, rekreacyjnej czy elektronicznej, z silnie rozbudowaną ofertą usługową w postaci przedszkoli, przychodni czy też siłowni. Obiekty zarządzane są przez DL Invest Group jako handlowo-usługowo-rozrywkowe parki o ponadregionalnej sile oddziaływania. Starannie wyselekcjonowani najemcy tworzą komplementarną, spójną ofertę dla różnych grup odbiorców.
PPrzedmiotowy segment nieruchomości komercyjnych w ramach portfolio DL Invest Group stanowi istotny element strategii dalszego rozwoju.

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

OTOCZENIE MAKRO-EKONOMICZNE i REGULACYJNE
Spółka prowadzi większość projektów w segmentach handlowym i biurowym w obrębie województwa śląskiego, tj. województwa o bardzo wysokim potencjale rozwojowym i badawczym. Woj. śląskie charakteryzuje się najwyższym wskaźnikiem urbanizacji w Polsce, jest też regionem bardzo silnie zaludnionym. Województwo śląskie tworzy klaster miast, zamieszkiwanych przez ponad 4,36 mln osób, gdzie szczególną uwagę należy zwrócić na dużą dostępność siły roboczej, w tym wykwalifikowanej i wykształconej kadry pracowniczej, co stanowi ok. 12% ludności kraju.
Projekty w segmencie logistycznym prowadzone są w lokalizacjach wskazanych przez najemców, każdorazowo po ich wcześniejszej komercjalizacji w stopniu gwarantującym sukces projektu.
Otoczenie makroekonomiczne wywiera istotny wpływ na rozwój Spółki oraz całej Grupy. Ciągle rosnący popyt na powierzchnie handlowe, magazynowe oraz biurowe pozytywnie wpływa na perspektywy rozwoju Grupy. Powierzchnie handlowe w formacie retail parków wypełniają niszę na rynku w średnich i mniejszych miastach województwa śląskiego (do 100 000 mieszkańców), a najbardziej popularne są lokalizacje zapewniające dojazd środkami komunikacji miejskiej oraz samochodami, w pobliżu większych skupisk osiedli mieszkaniowych umożliwiając tym samym dotarcie Klientów pieszo, przez co stały się dostępne dla wszystkich Klientów niezależnie od ich struktury wiekowej czy też aktywności zawodowej Lokalizacje pod centra magazynowe najczęściej wybierane są w południowej oraz centralnej części Polski ze względu na bardzo dobrze rozwiniętą infrastrukturę drogową oraz dostępność wykwalifikowanych i niewykwalifikowanych kadr.
Istotne znaczenie dla działalności i dalszego rozwoju Spółki, zwłaszcza w segmencie parków handlowych, miało w okresie zdarzenie globalne, które w Europie rozpoczęło się w I kw. 2020 roku: epidemia COVID-19 wywołana przez koronawirusa.

Every investment is a new challenge.

Every investment is a new challenge.



Drugim niezwykle istotnym wydarzeniem z pierwszego półrocza 2022, mającym wpływ na globalną gospodarkę do dzisiejszego dnia, był wybuch wojny na Ukrainie, co pociągnęło za sobą inflację oraz podwyżki stóp procentowych. Zdarzenia te dotknęły wszystkie branże w Polsce, w tym również rynek nieruchomości komercyjnych. Podstawowa działalność operacyjna Grupy Kapitałowej przebiegała pomyślnie w ostatnich okresach i Grupa wygenerowała obroty i wyniki zgodne z prognozami.
W 2023 roku Grupa Kapitałowa wypracowała historycznie rekordowe przychody ze sprzedaży oraz zysk ze sprzedaży. Natomiast w I półroczu 2024 roku przychody ze sprzedaży dotyczące czynszów kształtowały się na jeszcze wyższym poziomie i wyniosły 64,5 mln zł względem 53,1 mln zł w pierwszym półroczu 2023 i 109,0 mln zł w całym 2023 roku, co oznacza wzrost o ponad 21% względem analogicznego okresu 2023. Zysk ze sprzedaży za I półrocze 2024 osiągnął poziom 54,8 mln zł w porównaniu do 40,3 mln zł w I półroczu 2023 oraz 100,1 mln zł w całym 2023 roku. Zysk netto po uwzględnieniu kosztów finansowych i obciążeń podatkowych wyniósł 13,2 mln zł za I półrocze 2024.
DL Invest Group PM S.A. jako jednostka dominująca pełni funkcję spółki operacyjnej w zakresie realizacji inwestycji z zakresu nieruchomości komercyjnych i osiąga przychody z działalności opartej na kontroli oraz zarządzaniu aktywami jednostek zależnych.
Grupa kapitałowa zarządzana przez DL Invest Group PM S.A. posiada ponad szesnastoletnie doświadczenie w zakresie inwestycji nieruchomościowych. W początkowej fazie działalność sprowadzała się do skupu oraz przygotowania gruntów w celu odsprzedaży do deweloperów. Od 2007 roku DL Invest Group funkcjonuje w charakterze dewelopera oraz funduszu nieruchomościowego realizując projekty, które pozostają własnością Grupy w ramach portfolio gdzie są aktywnie zarządzane, koncentrując się na realizacji zysku poprzez wzrost wartości poszczególnych projektów, kładąc zarazem zasadniczy nacisk na uzyskiwanie stałych przychodów z tytułu najmu powierzchni komercyjnych.
Podstawowymi czynnikami wpływającymi na sukces poszczególnych inwestycji jest znajomość rynków lokalnych, przemyślany dobór lokalizacji, komercjalizacja przez zespół własnych specjalistów we wczesnej fazie projektów, doświadczenie w realizacji obiektów komercyjnych, efektywne zarządzanie procesem inwestycyjnym oraz posiadanym portfelem nieruchomości, a także zespół ekspertów tworzących rozbudowaną strukturę wewnętrzną. Istotnym czynnikiem tworzenia wartości Grupy są długoterminowe umowy najmu gwarantujące stabilny i corocznie zwiększany dochód operacyjny Grupy z najmu. W 2023 roku dotychczasowe działania zmierzające do wzrostu rozpoznawalności i prestiżu marki zostały poddane ewaluacji, usystematyzowane i scentralizowane.

Nadrzędnym celem Spółki Dominującej DL Invest Group PM S.A. jest budowanie długoterminowej strategii rozwoju, poprzez wyznaczanie a następnie konsekwentną realizację strategicznych celów rozwoju Grupy. Kolejnym istotnym celem Spółki Dominującej jest określenie oraz rozwój struktury organizacyjnej Grupy, w tym organizacja systemu zarządzania zorientowanego na poprawę efektywności zarządzania, zwłaszcza zarządzania wiedzą i relacjami.

Nadrzędnym celem Jednostki Dominującej jest kontrola finansowa grupy poprzez określenie zasad oraz polityki długoterminowego finansowania inwestycji, w tym określenie polityki w zakresie kształtowania cen transakcyjnych oraz wewnętrznej polityki finansowej podmiotów należących do Grupy. Istotnym elementem działalności Spółki Dominującej jest zarządzanie jakością świadczonych usług, poprzez określanie obowiązującego w całej Grupie systemu zarządzania jakością, wybór firm współpracujących w tym zewnętrznych firm doradczych i audytorskich.

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

W okresie 2023-2024 roku Spółka Dominująca jako generalny wykonawca inwestycji dla swoich jednostek zależnych prowadziła następujące projekty budowlane w segmentach swojej działalności Grupy:

- **DL Prime** – obiekt biurowy klasy A zlokalizowany w Gliwicach przy głównej arterii drogowej DTŚ stanowiącej bezpośrednie połączenie z innymi miastami aglomeracji śląskiej jak również autostradami A1 i A4, w bezpośrednim sąsiedztwie głównego dworca kolejowego i niedalekiej odległości od rynku starego miasta. Obiekt o powierzchni najmu 15-16 tys. m2 oddany został do użytkowania styczniu 2023 r. Drugi etap tego projektu jest planowany do realizacji.
- **DL Invest Park Elbląg** – obiekt magazynowy zlokalizowany w Elblągu. Obiekt o powierzchni najmu 6.500 m^2 (GLA), oddany został do użytkowania w styczniu 2023 r., wynajęty w 100% do InPost Sp. z o.o.
- **DL Invest Park Teresin II oraz III** – obiekt magazynowy typu BTS zlokalizowany w Teresinie; w IV kwartale 2023 r. Grupa ukończyła budowę II etapu liczącego 14,6 tys. m². Głównym najemcą jest firma farmaceutyczna Dr. Max. W ramach kompleksu Grupa posiada jeszcze grunt w Teresinie, na którym w 2024 roku realizowany jest trzeci etap o powierzchni najmu ok. 37 tys. m^2 z planowanym oddaniem do użytkowania na przełomie 2024/2025.

- **DL Invest Park Sędziszów** – obiekt magazynowy zlokalizowany w Sędziszowie. Obiekt o powierzchni najmu 12.500 m2 (GLA), wynajęty w 100% do SaarGummi w drugim półroczu 2023.
- **DL Invest Park Rzeszów** – obiekt magazynowy zlokalizowany w Rzeszowie. Obiekt o powierzchni najmu 26.350 m2 (GLA), oddany w IV kwartale 2023, wynajęty w 100% do Stokrotka Sp. z o.o. DL Shopping Park Mikołów obiekt handlowy typu retail park zlokalizowany w Mikołowie. Obiekt o powierzchni najmu 4.200 m^2 w 2024 roku w trakcie realizacji, wynajęty do międzynarodowych liderów branżowych z planowanym oddaniem w drugiej połowie 2024 roku.
- **DL Invest Park Psary** – obiekt magazynowy zlokalizowany w Psarach. Obiekt o powierzchni najmu 123 000 m^2 (GLA), ukończony na przełomie 2023/2024, wynajęty w 100% dla międzynarodowej firmy z branży modowej. W drugiej połowie 2024 roku realizowana rozbudowa z planowanym terminem realizacji w czwartym kwartale 2024 roku. Grupa ma możliwość dalszej rozbudowy Parku Psary.
- **DL Invest Park Bełchatów** – obiekt magazynowy zlokalizowany w Bełchatowie. Obiekt o powierzchni najmu 13 300 m^2 (GLA), w 2024 roku w trakcie realizacji, oddany w trzecim kwartale 2024 roku, wynajęty w 100% do Wielton Reefer sp. z o.o.
- **DL Invest Park Bielsko-Biała** – inwestycja rozpoczęta w 2024 roku dotyczy obiektu magazynowego zlokalizowanego w Bielsku-Białej. Obiekt o powierzchni najmu ok. 13 tys. m^2 (GLA), obecnie w trakcie realizacji.

ZASOBY

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

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

WIRGINIA LESZCZYŃSKA

PREZES ZARZĄDU DL INVEST GROUP PM S.A.

Absolwentka Akademii Ekonomicznej w Katowicach oraz Uniwersytetu Jagiellońskiego w Krakowie. Licencjonowany zarządca nieruchomości (nr licencji 26401). Od ponad 15 lat zdobywa doświadczenie na poszczególnych szczeblach kariery w ramach działalności podmiotów grupy kapitałowej DL Invest Group. Obecnie do głównych obowiązków należy nadzór nad wszystkimi departamentami grupy kapitałowej, zarządzanie istniejącymi obiektami wchodzącymi w skład portfolio, analiza rentowności przyszłych inwestycji, analiza ryzyka inwestycyjnego. Odpowiedzialna jest również za utrzymywanie relacji inwestorskich z podmiotami zagranicznymi. Komercjalizuje i sprawuje nadzór nad nieruchomościami z segmentu logistyczno-produkcyjnego, prowadząc rozmowy z kluczowymi klientami DL Invest Group

TOMASZ BRODZKI

WICEPREZES ZARZĄDU DL INVEST GROUP PM S.A.

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

Every investment is a new challenge...

DL Prime - Gliwice

Every investment is a new challenge...

DL Invest Park Elbląg

www.dlinvest.pl

DL Invest Park Teresin II

DL Invest Park Sędziszów

DL Invest Park Rzeszów

DL Shopping Park Mikołów

DL Invest Park Psary

DL Invest Park Bełchatów

Every investment is a new challenge...

PORTFEL KLIENTÓW

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

BAZA DANYCH

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

WYPRACOWANY MODEL ZARZĄDZANIA PROJEKTAMI

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

REPUTACJA

Grupa wypracowała sobie reputację wysokiej wartości głównie dzięki znajomości rynku lokalnego oraz wysokim standardom realizacji inwestycji, co ma znaczący wpływ na powodzenie każdego z już zrealizowanych lub planowanych przedsięwzięć oraz dzięki wykwalifikowanym zasobom ludzkim i organizacji ich pracy.
Wypracowany przez Grupę model biznesowy sprawdza się w warunkach i otoczeniu w jakim Grupa działa, zapewniając jej stabilny rozwój, jak również osiąganie ponadprzeciętnych stóp zwrotu z zainwestowanego kapitału dzięki optymalizacji projektów. Do istotnych czynników ryzyka i zagrożeń dla działalności Spółki oraz Grupy (w tym które zdaniem Zarządu są istotne dla oceny zdolności wywiązywania się Spółki Dominującej z zobowiązań wynikających z wyemitowanych dłużnych instrumentów finansowych) należy zaliczyć:

Ryzyko konkurencji związane jest z funkcjonowaniem podmiotu wśród innych deweloperów oraz umiejętnością pozyskiwania klientów. Na rynku nieruchomości w Polsce obok podmiotów krajowych w dużym stopniu działają inwestorzy zagraniczni, których przewaga

konkurencyjna wyraża się w większych zasobach kapitałowych. Na korzyść Grupy przemawia doskonała znajomość rynków lokalnych, szybkość reagowania na zmiany w otoczeniu prawnym i ekonomicznym, brak procesów w outsourcingu, co znacznie skraca procesy decyzyjne i pozwala na większą elastyczność działania oraz specjalizacja w realizacji inwestycji w wyodrębnionych w trzech segmentach rynku. Komercjalizacja obiektów ma ściśle określone zasady, w której pierwszym etapem koncepcyjnym jest zawsze opracowywana, szczegółowa analiza rynku, w tym lokalnej konkurencji w postaci biurowców, obiektów handlowych i logistycznych o podobnym przeznaczeniu. Na tej podstawie tworzony jest plan komercjalizacji, którego celem jest zwiększenie atrakcyjności projektu w stosunku do konkurencji, co przekłada się na większe zainteresowanie i przekonanie do inwestycji najemców – a w efekcie przyspiesza komercjalizację obiektów. Doświadczenie, znajomość rynku, jakość oraz zaufanie kontrahentów stanowi przeważający element konkurencyjności Grupy, którego znaczenie można było zauważyć podczas ostatniego kryzysu na rynku budowlanym.

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

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

Ryzyko kursowe związane jest ze zmianą kursów walut. Zgodnie z polityką Grupy Spółki celowe Grupy zaciągają kredyty w walucie, w jakiej generowany jest przychód z tytułu najmu powierzchni. Dzieje się tak z uwagi na fakt, iż umowy z najemcami danego projektu wyrażane są również w walucie pozyskanego finansowania dla spółki celowej. Uzyskane w ten sposób płatności od najemców przeznaczane są na spłatę wspomnianych kredytów. Takie powiązanie finansowania ze źródłami przychodów znacząco ogranicza ryzyko kursowe (hedging naturalny). Z punktu widzenia Spółki Dominującej ryzyko walutowe jest również analizowane i zarządzane. Spółka Dominująca posiada zarówno część umów dotyczących działalności operacyjnej z kontrahentami w walucie euro, jak również część umów kredytowych i pożyczkowych oraz część wyemitowanych obligacji w walucie euro. Spółka Dominująca i jednostki Grupy analizują ryzyko walutowe i podejmują działania mające na celu eliminacje ryzyka walutowego poprzez tzw. naturalny hedging tzn. część realizowanych przychodów w walucie obcej odpowiada potrzebom obsługi długu w walucie obcej. Takie powiązanie finansowania ze źródłami przychodów znacząco ogranicza ryzyko kursowe.

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

Ryzyko związane z wykonawcami zewnętrznymi związane jest z jakością usług podwykonawców oraz z ich kondycją finansową. Czynnik ten w znacznym stopniu jest wyeliminowany przez różnego rodzaju zabezpieczenia zawarte w umowach o wykonawstwo obiektów budowlanych oraz badanie kondycji finansowej i możliwości technicznych wykonawcy w trakcie jego wyboru.

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

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

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

04

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI

KLUCZOWI PARTNERZY DL INVEST GROUP

European Bank
for Reconstruction and Development

FINANSOWANIE EBOR

Od 2021 Europejski Bank Odbudowy i Rozwoju (EBOR) wspiera rozwój ekologicznych nieruchomości przemysłowych i logistycznych powstających w ramach działalności Grupy DL Invest Group PM S.A udzielając kredytu na etap budowy o wartości 72 mln euro na sfinansowanie 6 projektów o łącznej powierzchni 85 595 GLA. W 2023 roku grupa otrzymała dodatkową kwotę 34,7 mln euro na sfinansowanie 3 nowych projektów o łączenej powierzchni 21 409 GLA. Grupa DL Invest Group PM S.A, przeznacza finansowanie z EBRD do rozwoju portfela zrównoważonych projektów logistycznych i przemysłowych typu build-to-suit. Dla wszystkich projektów finansowanych przez EBRD Deweloper uzyskuje certyfikaty BREEAM, z oceną co najmniej „bardzo dobrą".

MACQUARIE

FINANSOWANIE MACQUARIE

W 2022 Macquarie Capital Principal Finance udzielił 123,4 mln euro w formie pożyczki zabezpieczonej typu senior secured dla DL Invest Group. W 2023 roku grupa uzyskała kolejną transzę finansowania w kwocie 20 mln euro. Trzyletni kredyt został całkowicie sfinansowany z wykorzystaniem kapitału z bilansu Macquarie.
Zabezpieczeniem kredytu jest 10 nowoczesnych aktywów logistycznych w Polsce, obejmujących 217 000 m^2 wybudowanych przez DL Invest Group PM S.A w ciągu ostatnich 5 lat, które są w pełni wynajęte dużym międzynarodowym firmom.

Macquarie jest globalną grupą świadczącą usługi finansowe, działającą na 33 rynkach w zakresie zarządzania aktywami, bankowości detalicznej i biznesowej, zarządzania majątkiem, leasingu i finansowania aktywów, dostępu do rynku, handlu towarami, rozwoju odnawialnych źródeł energii, specjalistycznego doradztwa, pozyskiwania kapitału i głównych inwestycji. Różnorodność działań firmy, w połączeniu z silną pozycją kapitałową i solidnymi ramami zarządzania ryzykiem, przyczyniła się do naszej 53-letniej nieprzerwanej rentowności.

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI

ZASADY ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU

05

SPO SUSTAINALYTICS

W 2022 niezależna opinia Sustainalytics potwierdziła, że działalność DL Invest Group PM S.A. jest wiarygodna i realizowana w zgodzie z czterema podstawowymi komponentami.
Ocena ta opiera się na przestrzeganiu zasad GBP, które obejmują cztery elementy kluczowe:

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

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

RAPORT ESG

DL Invest Group PM S.A działa w oparciu o zasady ESG oraz zrównoważonego budownictwa, przy zachowaniu najwyższych wymogów niskoemisyjności oraz energooszczędności. Spółka gwarantuje Najemcom najniższe koszty utrzymania użytkowanej powierzchni przy spełnieniu najbardziej rygorystycznych wymagań międzynarodowego systemu certyfikacji budynków BREEAM.
DL Invest Group PM S.A. dąży to tego aby jej działalność przynosiła szeroko pojęte korzyści wszystkim interesariuszom, a także społecznościom lokalnym i środowisku naturalnemu.
Stworzony raport ESG ma na celu dostarczenie inwestorom kompleksowej informacji i dogłębnej analizy naszej działalności w oparciu o 3 parametry: środowisko naturalne, odpowiedzialność społeczna, ład korporacyjny.

GREEN FRAMEWORK

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

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

Zasada 1

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

Zasada 2

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

Zasada 3

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

06

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI

WYNIK DZIAŁALNOŚCI I SYTUACJA FINANSOWA SPÓŁKI ORAZ GRUPY KAPITAŁOWEJ

SKONSOLIDOWANY BILANS

Na koniec miesiąca czerwca 2024 suma bilansowa zamknęła się kwotą 3.349 mln zł względem kwoty 3.336 mln zł na koniec grudnia 2023 roku.

SKONSOLIDOWANE AKTYWA

Struktura aktywów na dzień 30 czerwca 2024 roku wygląda następująco:

- aktywa trwałe stanowią 95 % aktywów, z czego dominujące pozycje stanowią nieruchomości inwestycyjne (3.114 mln zł).
- aktywa obrotowe stanowią ok. 5% aktywów, z czego dominującą pozycje stanowią środki pieniężne (83 mln zł).

SKONSOLIDOWANE PASYWA

Kapitał podstawowy Jednostki Dominującej DL Invest Group PM S.A. na dzień 30 czerwca 2024 roku wynosił 100.000 mln zł i dzielił się na 2.000.000 akcji o wartości nominalnej 50,00 zł każda. Skonsolidowane zobowiązania długo i krótkoterminowe oraz rezerwy na zobowiązania zamknęły się kwotą 2.151 mln zł.

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Grupa Kapitałowa DL Invest Group PM S.A. osiągnęła w okresie od stycznia do czerwca 2024 roku historycznie rekordowy zysk ze sprzedaży (za okres półroczny) w wysokości 55 mln zł oraz poziom przychodów ze sprzedaży w kwocie 83 mln zł. W analogicznym okresie roku 2023 Grupa osiągnęła zysk ze sprzedaży w wysokości 40 mln zł.

JEDNOSTKOWY BILANS

Na koniec miesiąca czerwca 2024 suma bilansowa zamknęła się kwotą 789 mln zł względem kwoty 813 mln zł na koniec grudnia 2023 roku.

JEDNOSTKOWE AKTYWA

Struktura aktywów na dzień 30 czerwca 2024 roku wygląda następująco:

- aktywa trwałe stanowią 92% aktywów, z czego dominujące pozycje stanowią inwestycje (udziały) w jednostkach powiązanych (200 mln zł) oraz udzielone pożyczki do jednostek powiązanych (519 mln zł);
- aktywa obrotowe stanowią ok. 8% aktywów.

JEDNOSTKOWE PASYWA

Kapitał podstawowy Spółki DL Invest Group PM S.A. na dzień 30 czerwca 2024 roku wynosił 100.000 mln zł i dzielił się na 2.000.000 akcji o wartości nominalnej 50,00 zł każda. Jednostkowe zobowiązania długo i krótkoterminowe oraz rezerwy na zobowiązania zamknęły się kwotą 544 mln zł.

JEDNOSTKOWY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Spółka DL Invest Group PM S.A. osiągnęła w okresie od stycznia do czerwca 2024 roku zysk ze sprzedaży w wysokości 15 mln zł oraz poziom przychodów ze sprzedaży w kwocie 87 mln zł. W roku 2023 Spółka osiągnęła zysk ze sprzedaży w wysokości 16 mln zł.

Zarząd oświadcza, iż Grupa Kapitałowa nie prowadzi działalności, w stosunku do której regulacje prawne określają normy ostrożnościowe, w związku z powyższym, niniejsze sprawozdanie nie musi zawierać wskazań o konieczności stosowania niniejszych norm. W roku 2024 Spółka Dominująca nie tworzyła oddziałów.

PERSPEKTYWY ROZWOJU

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

Wydarzeniem o istotnym znaczeniu dla funkcjonowania Grupy DL Invest Group PM S.A. jest agresja zbrojna Rosji na Ukrainę. Na podstawie publicznie dostępnych informacji na dzień, w którym niniejsze sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji, kierownictwo Spółki Dominującej rozważyło szereg skrajnych, lecz nadal prawdopodobnych scenariuszy w odniesieniu do potencjalnego rozwoju wojny i jej oczekiwanego wpływu na Grupe Kapitałową i środowisko gospodarcze, w którym prowadzi ona działalność. Najważniejszym celem niefinansowym jest zasadniczy wzrost wartości marki DL Invest Group oraz trwalsze związanie kontrahentów z marką poprzez działania z zakresu marketingu relacyjnego i public relations. Większy niż dotąd akcent położony zostanie na CSR. Grupa dąży także do udoskonalenia metod zarządzania wiedzą oraz zasobami ludzkimi. Planuje wykorzystać m.in. wyraźnie zauważalną zwiększoną podaż wykwalifikowanych pracowników, mogących w przyszłości wpłynąć na budowanie przewagi konkurencyjnej Grupy.

Tabele „Wybrane dane finansowe" załączone na kolejnych stronach przedstawiają pozycje skonsolidowanego oraz jednostkowego sprawozdania finansowego wykorzystywane przez Zarząd do oceny dokonań i podejmowanych decyzji. Poniżej przedstawiono wybrane dane finansowe, zawierające podstawowe pozycje półrocznego skonsolidowanego oraz jednostkowego sprawozdania finansowego Grupy oraz Spółki DL Invest Group PM S.A. (również przeliczone na euro) sporządzonych za półrocze zakończone 30 czerwca 2024 roku. Dane dla pozycji dotyczących bilansu prezentowane są na dany dzień, natomiast dla pozycji dotyczących rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych za okres zakończony w danym dniu.

Wybrane dane finansowe Grupy Kapitałowej - skonsolidowane	**30.06.2024**	**31.12.2023**	**30.06.2023**	**30.06.2024**	**31.12.2023**	**30.06.2023**
Waluta	**tys. PLN**	**tys. PLN**	**tys. PLN**	**tys. EUR**	**tys. EUR**	**tys. EUR**
Przychody ze sprzedaży	82 611	171 889	78 258	19 163	37 958	16 964
Zysk ze sprzedaży	54 831	100 092	40 311	12 719	22 103	8 738
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	14 736	232 830	40 805	3 418	51 416	8 846
Zysk (strata) netto za okres	13 205	195 958	32 319	3 063	43 274	7 006
EBITDA	61 221	262 084	34 581	14 201	57 876	7 496
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	61 989	116 967	62 310	14 380	25 830	13 507
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-141 881	-472 079	-203 496	-32 912	-104 249	-44 113
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	9 376	426 295	157 718	2 175	94 139	34 190
Przepływy pieniężne netto razem	-70 516	71 183	16 531	-16 358	15 719	3 584
Środki pieniężne	83 113	153 629	98 978	19 270	35 333	22 241
Aktywa razem	3 349 283	3 335 662	2 848 508	776 555	767 172	640 071
Aktywa trwałe	3 175 406	3 085 702	2 647 938	736 241	709 683	595 002
Aktywa obrotowe	173 878	249 960	200 569	40 315	57 489	45 069
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	2 150 788	2 149 087	1 814 452	498 676	494 270	407 715
Kapitał własny	1 183 976	1 170 771	1 007 132	274 513	269 267	226 306
Liczba akcji Jednostki Dominującej (w szt.)	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w PLN/EUR)	7	98	16	2	22	4
Wartość księgowa na jedną akcję (w PLN/EUR)	592	585	504	137	135	113

"Wybrane dane finansowe - jednostkowe Spółki DL Invest Group PM S.A."	**30.06.2024**	**31.12.2023**	**30.06.2023**	**30.06.2024**	**31.12.2023**	**30.06.2023**
Waluta	**tys. PLN**	**tys. PLN**	**tys. PLN**	**tys. EUR**	**tys. EUR**	**tys. EUR**
Przychody ze sprzedaży	87 181	524 331	242 584	20 223	115 787	52 587
Zysk ze sprzedaży	14 634	16 411	20 591	3 395	3 624	4 464
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	13 571	23 178	34 516	3 148	5 118	7 482
Zysk (strata) netto za okres	10 759	17 688	32 563	2 496	3 906	7 059
EBITDA	15 087	21 913	28 663	3 500	4 839	6 213
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-82 482	195 666	14 442	-19 133	43 209	3 131
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	6 344	-181 299	-4 773	1 472	-40 036	-1 035
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	17 320	28 937	-12 321	4 018	6 390	-2 671
Przepływy pieniężne netto razem	-58 818	43 303	-2 652	-13 644	9 562	-575
Środki pieniężne	14 045	72 863	26 908	3 256	16 758	6 046
Aktywa razem	789 132	813 490	782 909	182 966	187 095	175 923
Aktywa trwałe	727 908	704 353	548 161	168 771	161 995	123 174
Aktywa obrotowe	61 224	109 138	234 747	14 195	25 101	52 749
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	543 721	578 839	533 382	126 066	133 128	119 853
Zobowiązania długoterminowe	349 029	325 269	276 097	80 925	74 809	62 040
Kapitał własny	245 410	234 651	249 526	56 900	53 968	56 070
Liczba akcji (w szt.)	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w PLN / EUR)	5,38	8,84	16,28	1,25	1,95	3,53
Wartość księgowa na jedną akcję (w PLN / EUR)	122,71	117,33	124,76	28,45	26,98	28,03

Wybrane dane finansowe przeliczono na walutę euro w następujący sposób: pozycje bilansowe przeliczono na walutę euro wg średniego kursu ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski (NBP) obowiązującego na 30.06.2024- 4,3130 PLN/EURO oraz dla danych porównawczych na 31.12.2023- 4,3480 PLN/EURO i na 30.06.2023- 4,4503 PLN/EUR. Poszczególne pozycje dotyczące rachunku zysków i strat oraz przepływów pieniężnych przeliczono wg kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów NBP obowiązujących na ostatni dzień kalendarzowy poszczególnych miesięcy, który wyniósł odpowiednio 4,3109 PLN/EURO (za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2024), 4,5284 PLN/EURO (za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2023) oraz 4,6130 PLN/EURO (za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2023).

07

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI
INNE ISTOTNE INFORMACJE

INFORMACJE NA TEMAT ŁADU KORPORACYJNEGO

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

WAŻNIEJSZE OSIĄGNIECIA W DZIEDZINIE BADAŃ i ROZWOJU

Nie dotyczy.

POSTĘPOWANIA TOCZĄCE SIĘ PRZED SĄDEM I INNYMI ORGANAMI

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

OGRANICZENIA UJAWNIANIA INFORMACJI

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

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

08

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI

RYNEK NIERUCHOMOŚCI

W IV kwartale 2023 i w I półroczu 2024 roku obserwowano zdecydowanie wzmożoną aktywność inwestorów, szczególnie widoczną w segmencie powierzchni magazynowych. Ten trend przełożył się na ciągły wzrost ogólnych zasobów dostępnej przestrzeni na terenie całego kraju. Zapotrzebowanie na nowe powierzchnie magazynowe nadal pozostaje wysokie, głównie dzięki działalności operatorów logistycznych, firm e-commerce oraz rozwijającemu się sektorowi motoryzacyjnemu. Niemniej jednak, rosnące koszty finansowania w dalszym ciągu wpływają zarówno na nastroje, jak i ceny w sektorze nieruchomości logistycznych.

Firmy deweloperskie, włączając w to DL Invest Group, wdrażają polityki zrównoważonego budownictwa, dążąc do spełnienia oczekiwań klientów oraz minimalizacji negatywnego wpływu na środowisko. Obserwujemy dalszy wzrost zainteresowania rozwiązaniami ekologicznymi, obejmującymi między innymi bardziej efektywne wykorzystanie energii i wody w budynkach oraz korzystanie z odnawialnych źródeł energii. Warto również zauważyć, że w IV kwartale 2023 roku i I półroczu 2024 roku zaobserwowano poprawę sytuacji na rynku magazynowym. Objawiała się ona większą dostępnością Generalnych Wykonawców, obniżonymi kosztami materiałów budowlanych oraz skróceniem czasu realizacji budowy. Te pozytywne tendencje przyczyniły się także do zwiększenia liczby nowych inwestycji w tym sektorze.

Podejmując analizę procentowego udziału Górnego Śląska w odniesieniu do całego rynku powierzchni magazynowych w Polsce, niepodważalnie dostrzegamy utrzymanie silnej pozycji tego regionu. Górnośląski obszar ponownie plasuje się na drugim miejscu, bezpośrednio za województwem mazowieckim, co dowodzi jego trwałej atrakcyjności na tle innych regionów.
Analiza wyraźnie ukazuje, że Górny Śląsk odgrywa kluczową rolę w kształtowaniu ogólnokrajowej dynamiki rynku magazynowego. Jego stabilna pozycja świadczy o wysokim poziomie zaufania ze strony inwestorów, co sprzyja ciągłemu napływowi kapitału oraz nowych projektów. Ponadto, fakt, że Górny Śląsk pozostaje na drugim miejscu pod względem powierzchni magazynowej, potwierdza jego potencjał jako ważnego centrum logistycznego i przemysłowego w Polsce.

Warto zauważyć również, że Górny Śląsk odgrywa istotną rolę nie tylko pod względem powierzchni magazynowej, ale także jako kluczowy hub logistyczny w kraju.
Jego strategiczne położenie, rozwinięta infrastruktura oraz dostęp do wykwalifikowanej siły roboczej przyciągają zarówno krajowych, jak i międzynarodowych inwestorów, którzy widzą w tym regionie znakomite możliwości rozwoju swojej działalności.

POPYT W 2024 ROKU

W I połowie 2024 roku mogliśmy obserwować dalszy wzrost popytu co wskazuje na niezmiennie wysokie zainteresowanie rynkiem magazynowym w Polsce. Największym zainteresowaniem najemców cieszyły się województwa: mazowieckie, dolnośląskie oraz śląskie.
W 2024 roku firmy logistyczne kontynuowały dynamiczny rozwój, inwestując w rozbudowę swojej infrastruktury magazynowej oraz w nowoczesne technologie umożliwiające optymalizację procesów magazynowych. Działania te sprawiły, że rynek magazynowy w Polsce stał się jeszcze bardziej atrakcyjny dla inwestorów, co przyczyniło się do wzrostu liczby nowych obiektów magazynowych.
Popyt napędzała branża e-commerce jak również branża automotive, która zwiększyła swoje potrzeby magazynowe ze względu na rosnące produkcje oraz zapotrzebowanie na szybki i sprawny transport części i komponentów. To sprawiło, że rynek magazynowy zyskał dodatkowy impuls rozwoju.
Największy udział w strukturze popytu odnotowały przedłużenia umów najmu a w następnej kolejności nowe umowy (w tym projekty BTS) i ekspansje.

Podsumowując zarówno 2023 rok jak również I połowa 2024 roku były czasem intensywnego rozwoju rynku magazynowego w Polsce, gdzie firmy logistyczne, e-commerce oraz branża automotive były głównymi siłami napędowymi. Wzrost popytu na nowoczesne powierzchnie magazynowe oraz inwestycje w rozbudowę infrastruktury magazynowej przyczyniły się do dalszego dynamicznego rozwoju tego sektora.

PUSTOSTANY W 2023 i 2024 ROKU

W 2023 roku średni wskaźnik pustostanów wyniósł 7,5% i w 2024 roku wskaźnik ten kształtował się na podobnym poziomie. Nadal obserwuje się wysoką efektywność komercjalizacji powierzchni magazynowych przez różnych deweloperów, co wróży dobrze na przyszłość.

Firma DL Invest Group jest doskonałym przykładem wysokiej efektywności komercjalizacji, charakteryzując się imponującym poziomem wynajętej powierzchni na poziomie ok. 97%. To pozytywny znak dla branży, sugerujący zdolność sektora do skutecznej obsługi popytu na magazyny oraz utrzymania stabilności na rynku.

STAWKI CZYNSZU W 2024 ROKU

W IV kwartale 2023 i w I półroczu 2024 roku utrzymujący się poziom pustostanów na poziomie około 7,5% spowolnił wzrost czynszów. W najbardziej prestiżowych lokalizacjach przewiduje się nieznaczny wzrost czynszów. Pomimo ograniczenia inflacji w ostatnim okresie, czynsze za powierzchnie magazynowe nie ulegną znaczącym zmianom w najbliższym czasie m.in. z powodu wyższych kosztów finansowania.

Lokalizacje miejskie oraz magazyny w formule SBU są najdroższe, prezentując czynsze bazowe od 4,4 euro/m² do około 8 euro/m² miesięcznie. Natomiast lokalizacje podmiejskie oferują najniższe czynsze, średnio około 4 euro/m² miesięcznie, zwłaszcza w przypadku centrów logistycznych oraz magazynów BTS.
Na obszarze Górnego Śląska czynsze wahają się między 3,8 euro/m² a 6 euro/m², co czyni ten region atrakcyjnym pod względem cenowym w porównaniu do innych lokalizacji. Różnice w kosztach wynajmu podkreślają zróżnicowanie cenowe w sektorze magazynowym w Polsce, co może wpłynąć na regionalną atrakcyjność. Obszary oferujące niższe czynsze, jak Górny Śląsk, stają się bardziej atrakcyjne dla firm poszukujących magazynów, co może prowadzić do wzmożonego zainteresowania inwestycjami w tej części kraju.

Every investment is a new challenge...

PROGNOZA NA ROK 2024

Po roku 2023 i pierwszej połowie 2024 roku, które przyniosły liczne wyzwania dla branży logistyczno-magazynowej ze względu na wzrost czynszów i rosnącą liczbę pustostanów, sektor ten staje przed nowym okresem z optymistycznymi perspektywami. Choć poprzedni okres był trudny, ekspertom z branży udało się zauważyć pozytywne znaki na horyzoncie. Przede wszystkim, prognozy wskazują na stabilizację stawek czynszu, co jest korzystną wiadomością dla firm działających w sektorze logistycznym. Stabilność cen może przyczynić się do poprawy rentowności przedsiębiorstw oraz zwiększyć ich zdolność do planowania finansowego na przyszłość.

Dodatkowo, eksperci przewidują zwiększoną aktywność inwestycyjną w branży. To oznacza, że inwestorzy są bardziej skłonni do lokowania kapitału w nieruchomości logistyczne, co może prowadzić do rozwoju nowych obiektów magazynowych oraz modernizacji istniejących. Rozwój elektro mobilności i transportu morskiego to kolejne czynniki, które będą miały pozytywny wpływ na branżę logistyczną. Przejście na bardziej ekologiczne formy transportu nie tylko zmniejszy emisję gazów cieplarnianych, ale także może stworzyć nowe możliwości dla firm logistycznych, zwłaszcza w obszarze świadczenia usług związanych z transportem towarów o niskiej emisji. Perspektywy branży logistyczno-magazynowej na nadchodzący rok są obiecujące, a pozytywne trendy wskazują na rozwój i stabilizację sektora.

RYNEK MAGAZYNOWY W POLSCE

Grupa prowadzi większość projektów w segmentach handlowym i biurowym w obrębie województwa śląskiego, tj. województwa o bardzo wysokim potencjale rozwojowym i badawczym. Woj. śląskie charakteryzuje się najwyższym wskaźnikiem urbanizacji w Polsce, jest też regionem bardzo silnie zaludnionym. Województwo śląskie tworzy klaster miast, zamieszkiwanych przez ponad 4,36 mln osób, gdzie szczególną uwagę należy zwrócić na dużą dostępność siły roboczej, w tym wykwalifikowanej i wykształconej kadry pracowniczej, co stanowi ok. 12% ludności kraju.

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

Otoczenie makroekonomiczne wywiera istotny wpływ na rozwój Grupy. Ciągle rosnący popyt na powierzchnie handlowe, magazynowe oraz biurowe pozytywnie wpływa na perspektywy rozwoju Grupy. Powierzchnie handlowe w formacie retail parków wypełniają niszę na rynku w średnich i mniejszych miastach województwa śląskiego (do 100 000 mieszkańców), a najbardziej popularne są lokalizacje zapewniające dojazd środkami komunikacji miejskiej oraz samochodami, w pobliżu większych skupisk osiedli mieszkaniowych umożliwiając tym samym dotarcie Klientów pieszo, przez co stały się dostępne dla wszystkich Klientów niezależnie od ich struktury wiekowej czy też aktywności zawodowej Lokalizacje pod centra magazynowe najczęściej wybierane są w południowej oraz centralnej części Polski ze względu na bardzo dobrze rozwiniętą infrastrukturę drogową oraz dostępność wykwalifikowanych i niewykwalifikowanych kadr.

Istotne znaczenie dla działalności i dalszego rozwoju Grupy, zwłaszcza w segmencie parków handlowych, miało w okresie zdarzenie globalne, które w Europie rozpoczęło się w I kw. 2020 roku: epidemia COVID-19 wywołana przez koronawirusa. Drugim niezwykle istotnym wydarzeniem z pierwszego półrocza 2022, mającym wpływ na globalną gospodarkę, był wybuch wojny na Ukrainie, drugie półrocze pociągnęło za sobą podwyżki stóp procentowych. Zdarzenia te dotknęły wszystkie branże w Polsce, w tym również rynek nieruchomości komercyjnych.

Podstawowa działalność operacyjna Grupy, w tym działalność generalnego wykonawstwa przebiegała w okresie zgodnie z planami, Grupa wygenerowała obroty i wyniki zgodne z prognozami.

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

Podstawowymi czynnikami wpływającymi na sukces poszczególnych inwestycji jest znajomość rynków lokalnych, przemyślany dobór lokalizacji, komercjalizacja przez zespół własnych specjalistów we wczesnej fazie projektów, doświadczenie w realizacji obiektów komer-

cyjnych, efektywne zarządzanie procesem inwestycyjnym oraz posiadanym portfelem nieruchomości, a także zespół ekspertów tworzących rozbudowaną strukturę wewnętrzną Grupy. Istotnym czynnikiem tworzenia wartości są długoterminowe umowy najmu gwarantujące stabilny i corocznie zwiększany dochód operacyjny z najmu. W 2023 i 2024 roku dotychczasowe działania zmierzające do wzrostu rozpoznawalności i prestiżu marki zostały poddane ewaluacji, usystematyzowane i scentralizowane.

RYNEK BIUROWY

WWolumen transakcji najmu (popyt brutto) na rynku biurowym w pierwszej połowie 2024 r. ukształtował się na podobnym poziomie jak w 2023 roku (ok. 1,45 mln mkw.), przy czym nowa podaż skoncentrowana była w miastach regionalnych. Pozostała podaż dotyczyła rynku warszawskiego.

POZIOM PUSTOSTANÓW

Na koniec 2023 r. i w pierwszej połowie 2024 roku w budowie pozostawało ok. 750 tys. mkw. powierzchni biurowej. Na koniec 2023 r. i w pierwszej połowie 2024 roku w miastach regionalnych stopa pustostanów wynosiła około 17,3%, a w Warszawie 10,6%.
Zauważalny jest trend wzrostowy w miastach regionalnych oraz spadkowy w Warszawie.
Przewidujemy że popyt w 2024 r. na powierzchnię biurową po okresie pandemicznym będzie nadal powoli wzrastał przebijając popyt z poprzednich lat.
Popyt będzie jednak dalej pod wpływem negatywnych czynników związanych z modelem pracy zdalnej oraz hybrydowej, oraz spadkiem średniego wolumenu najmowanych powierzchni na rzecz podnajmu.
Pozytywnie na rynek biurowy w 2024 r. wpływają bieżące uwarunkowania koniunkturalne, przede wszystkim wyższe tempo wzrostu gospodarczego i poprawa sytuacji w branżach (przede wszystkim tych o charakterze konsumpcyjnym).

PROGNOZY NA KOLEJNE OKRESY

Na drugą połowę 2024 prognozujemy, że aktywność deweloperska na rynku biurowym będzie kształtować się nadal na niskim poziomie, nie są planowane nowe inwestycje na dużą skalę. W efekcie podaż nowej powierzchni biurowej wprowadzanej na rynek będzie ograniczona, co będzie szczególnie wyraźnie widoczne na rynku warszawskim. Na rynkach regionalnych, po kilku latach wzrostów, oczekiwać możemy stabilizacji stopy pustostanów, natomiast na rynku warszawskim prawdopodobnie udział pustostanów będzie podobnie jak w minionym roku się zmniejszał.

RYNEK RETAIL PARKÓW

W 2023 r. oraz w pierwszej połowie 2024 roku wzrosła odwiedzalność w galeriach handlowych. Liczba odwiedzających była średnio o około 3,5% wyższa niż w poprzednich okresach oraz znacznie wyższa niż okresie pandemicznym w latach 2020-2021.
Obroty w galeriach kształtują się na niższym poziomie niż przed okresem pandemicznym wynika to z sytuacji gospodarstw domowych oraz rozwoju sprzedaży e-commerce która od okresu pandemii regularnie się rozwija stanowiąc coraz większą konkurencję dla klasycznych gałęzi handlu.

PROGNOZY NA 2024

Przewidujemy że w latach 2024-2025 odwiedzalność centrów handlowych powinna rosnąć, dotyczyć to będzie głównie retail parków przewidywany wzrost będzie kształtował się na poziomie ok 5%. Jednocześnie oczekuje się poprawy dochodów gospodarstw domowych i konsumpcji które powinny sprzyjać poprawie obrotów w centrach handlowych.
Według danych PRCH, do końca 2025 r. zasób dostępnej powierzchni powiększy się o ok. 9% wobec obecnego stanu.

9

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI

DL GREEN ENERGY

Inwestycja w komponenty OZE (PV oraz magazyny energii) w ramach istniejącego portfolio aktywów DL Invest Group oraz development nowych farm paneli fotowoltaicznych oraz magazynów energii w ramach strategii DL Green dekarbonizacji obiektów.
Z myślą o przyszłości, stale zmieniającym się otoczeniu rynkowym oraz środowisku, za które jesteśmy współodpowiedzialni, zdecydowaliśmy się na stworzenie strategii DL Energy w ramach koncepcji „DL Green".
Spełnienie najwyższych wymagań w zakresie niskoemisyjności i efektywności energetycznej to jeden z elementów naszej polityki, która gwarantuje naszym najemcom najniższe koszty utrzymania powierzchni, spełniając jednocześnie najbardziej rygorystyczne wymagania międzynarodowego systemu certyfikacji budynków BREEAM, przy jednoczesnym pozytywnym wpływie na środowisko.

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

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

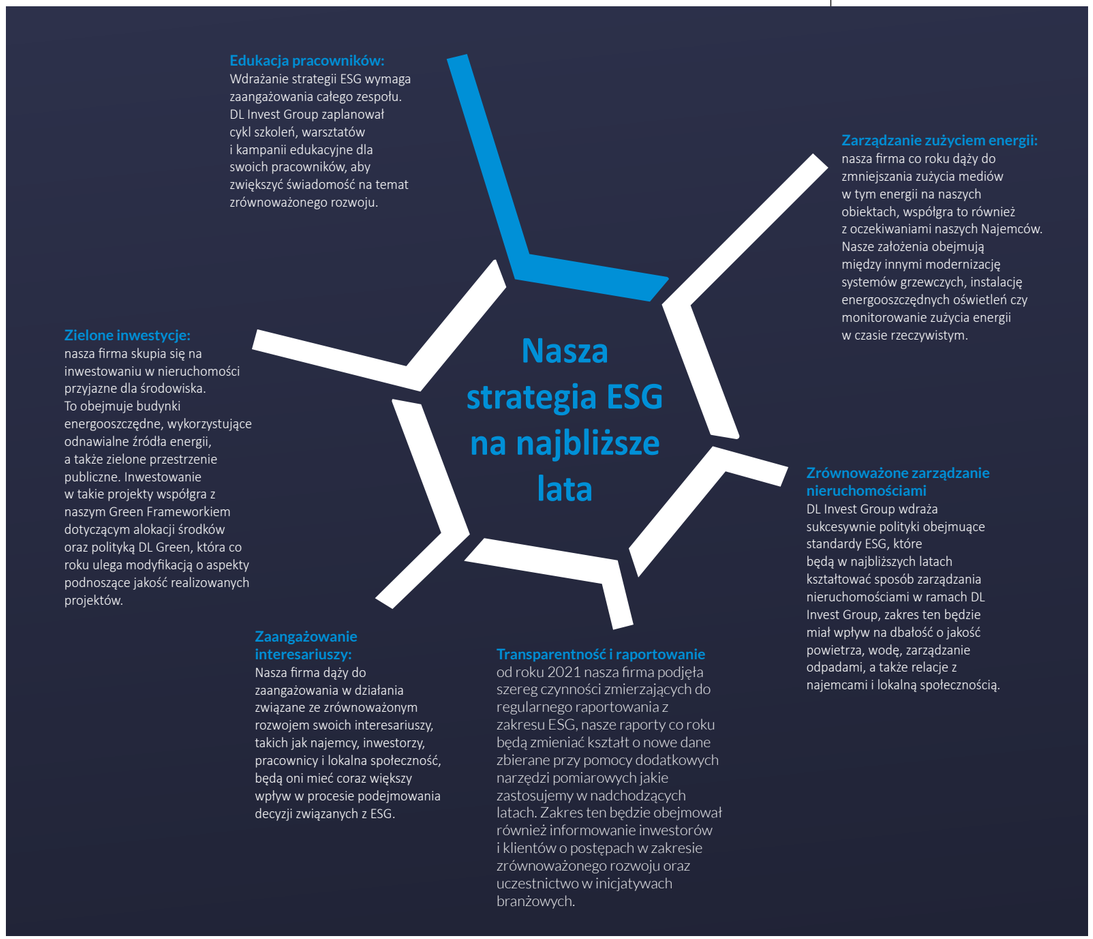
URUCHOMIENIE PROJEKTU
W latach poprzednich powstała spółka DL Invest Group Energy Sp. z o.o., wchodząca w skład struktur holdingowych DL Invest Group S.A., która odpowiada za realizację projektu budowy paneli fotowoltaicznych na obiektach zarządzanych przez DL Invest Group. Obecnie trwają prace związane z wyborem odbiorcy energii, który będzie produkowany przez Spółkę, a także wyborem wykonawcy odpowiedzialnego za kompleksową instalację paneli. DL Energy planuje rozpocząć działalność w 2024/2025 roku.

10

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI

STRATEGIA ESG

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



11

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI

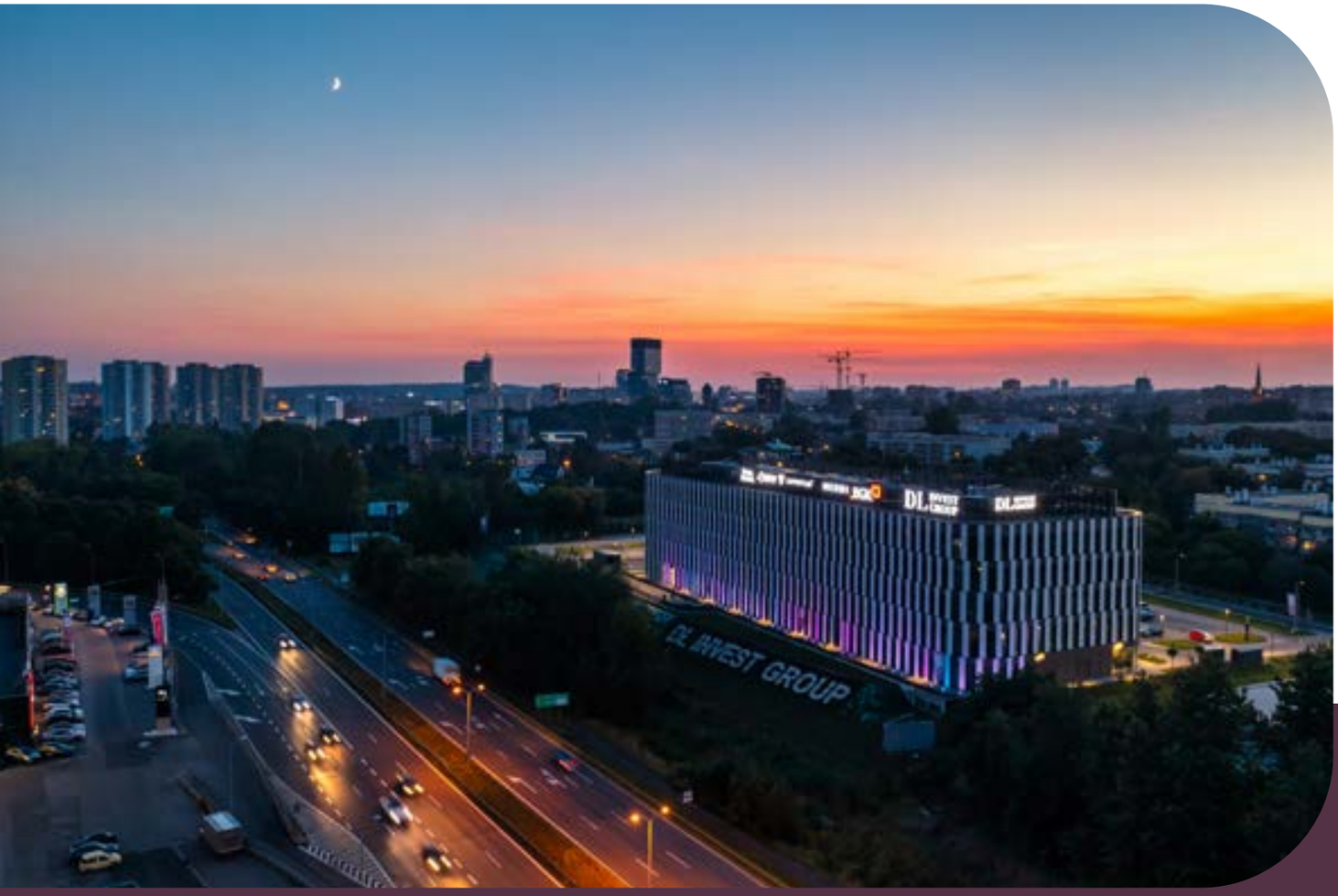
OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

Według najlepszej wiedzy Zarządu DL Invest Group PM S.A., półroczne sprawozdanie z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej za półrocze zakończone 30 czerwca 2024 roku zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Spółki oraz Grupy, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Katowice, 30 września 2024 roku

Wirginia Leszczyńska
Prezes Zarządu

Tomasz Brodzki
Wiceprezes Zarządu



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

Kapitał zakładowy: 100.000.000,00 PLN
KRS: 0000434440
NIP: 6252381542

WWW.DLINVEST.PL
biuro@dlinvest.pl